

**Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung  
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/014  
Ehemals Fashion House**

Ort: Aula des Max-Plack-Gymnasiums  
Koetschaustraße 36, Düsseldorf

Zeit: 04.07.2018 – 18:10 Uhr bis 20:35 Uhr

Anwesend: der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes 5 Herr Golißa  
vom Stadtplanungsamt:  
Frau Orzessek-Kruppa, Fr. Ferreira, H. Stranzenbach  
vom Planungsbüro meyerschmitzmorkramer rhein gmbh:  
Herr Schmitz-Morkramer  
sowie ca. 220 Bürgerinnen und Bürger

Herr Golißa heißt alle Anwesenden herzlich willkommen und weist darauf hin, dass die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger protokolliert werden und in die Abwägung im weiteren Bebauungsplanverfahren mit aufgenommen werden. Er stellt die Vertreter der Stadt sowie vom Planungsbüro vor und weist darauf hin, dass im Nachgang dieser Veranstaltung noch bis zum 20.07.2018 Gelegenheit bestehe, sich schriftlich oder persönlich zu dem vorgestellten Entwurf und dem Bebauungsplanverfahren zu äußern und Anregungen vorzubringen. Die eMail- und die Postadresse dafür seien auf den ausgelegten Flyern abgedruckt und würden am Ende der Veranstaltung nochmals bekannt gegeben. Im Online-Auftritt der Landeshauptstadt Düsseldorf, deren URL ebenfalls im Flyer angegeben ist, könnten online Anregungen abgegeben werden.

Frau Orzessek-Kruppa stellt anhand einer Präsentation den Ablauf eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor. Alle geäußerten Stellungnahmen würden sorgfältig ausgewertet und entsprechend dem Abwägungsergebnis im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Sie erläutert die Lage des Plangebietes an der Grenze zwischen den Stadtbezirken 5 und 6 und die Workshop-Veranstaltungen, die vor Beginn des B-Planverfahrens stattgefunden haben und in denen erste Bebauungsvarianten mit der Bürgerschaft diskutiert wurden.

Wichtigste Ergebnisse des ersten Workshops (am 09.06.2017) seien gewesen, dass die Auffassung einer großen Zahl von Bürgerinnen und Bürgern deutlich wurde, dass keine Hochhäuser gewünscht seien, der Baumbestand erhalten werde und die Verkehrserschließung im Wesentlichen von der Danziger Straße aus erfolgen solle. Im zweiten Workshop (am 15.09.2017) wurden, auf Basis überarbeiteter Planvarianten diese Ergebnisse bestätigt sowie maximale Gebäudehöhen in Anlehnung an die Bestandsgebäudehöhen genannt, offene

Plätze und Grünachsen gewünscht und max. 3 Geschosse am Übergang zur östlich angrenzenden Bestandbebauung. Die zahlreichen mündlichen Anregungen aus beiden Veranstaltungen und die im Anschluss per Postkarte oder email-Formular eingegangenen seien intensiv ausgewertet worden.

Im Anschluss daran wurde aus den Varianten das nun vorliegende Städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan-Vorentwurf entwickelt. Diese Planung sei in beiden Bezirksvertretungen vorgestellt worden sowie anschließend im Planungsausschuss (APS). Die Anregungen der BV 5 zu einer Höhenvariante, die auch der APS zur Diskussion beschlossen habe, würden ebenso im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geprüft wie die nun eingehenden Anregungen aus der Bürgerschaft und aus der parallelen Behördenbeteiligung. Sie betont, die heutige Veranstaltung sei nun der erste formale Schritt am Beginn eines Verfahrens nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und kein Abschluss.

Herr Schmitz-Morkramer stellt im Anschluss das städtebauliche Konzept vor. Er erläutert Höhe, Geschossigkeit und Nutzungen der geplanten Gebäude. Es sind insgesamt sechs Gebäudeblöcke geplant: Vier Baufelder mit 6 Geschossen (beim Wohnen und Hotelnutzung) oder 5 Geschossen (bei Büronutzung) entlang der Danziger Straße und ansonsten 5 und 4 Geschosse, desweiteren zwei Baufelder im Inneren des Grundstücks mit 4 bzw. 3 Geschossen an der Deiker Straße und am Grünzug. Zwischen den Baukörpern sind öffentliche und halböffentliche Räume sowie begrünte Areale geplant. Es solle ein offenes Quartier mit Vernetzung in das bestehende Umfeld entstehen.

Das Thema Lärmschutz sei aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung von der Danziger Straße besonders wichtig. Es gehe um Lärmschutz für die Bewohner der Neubebauung sowie der umgebenden Bestandsbebauung, aber auch für diejenigen westlich der Danziger Straße, für die keine Lärmerhöhung durch Schallreflektion entstehen dürfe.

Es sei eine Nutzungsverteilung vorgesehen, die der Lärmbelastung und der Besonnungs-/Belichtungssituation im Plangebiet Rechnung trage. In den drei nördlichen Baufeldern an der Danziger Straße seien derzeit Büros und ggf. ein Hotel geplant, im südlichsten Baufeld an der Danziger Straße sowie in den beiden anderen Baufeldern Wohnungsbau. Bei den so insgesamt ca. 350-400 möglichen Wohneinheiten wird das Handlungskonzept Wohnen (HKW) Anwendung finden, um die Errichtung von Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten zu sichern. Für eine Nahversorgung sei auch Einzelhandel (EZH) geplant, der Umfang wird noch abgestimmt und muss die Ziele des Rahmenplanes Einzelhandel berücksichtigen. Des Weiteren sei, bisher im südlichsten Baufeld, eine dreizügige Kindertagesstätte geplant.

Die Hapterschließung des Plangebietes und insbesondere der zwei großen, evtl. bauabschnittsweise teilbaren Tiefgaragen sowie die Zufahrt für Ver- und Entsorgung seien über die vorhandene Parallelfahrbahn der Danziger Straße geplant. Zur Vernetzung des Plangebiets mit der Umgebung und sinnvollen verkehrlichen Anbindung auch für die Bewohner der umgebenden Siedlungen werden auch untergeordnet Zu- und Abfahrten im Bereich der Deiker Straße und der Straße am Hain untersucht. Gemäß der Stellplatzrichtlinie der Stadt Düsseldorf werde gegenwärtig mit mindestens 800 erforderlichen Stellplätzen gerechnet, die in der Tiefgarage in einer oder evtl. auch – wie bisher – in zwei Ebenen unterirdisch errichtet würden.

Anhand von zwei Folien mit Schnitten durch die Gebäude zeigt Herr Schmitz-Morkramer die geplante Höhenentwicklung. Im überarbeiteten Schnitt wurden, auf Anregung aus der APS-Sitzung, die Höhen der bestehenden Bebauung an der Deikerstraße und die Größen der Bäume korrigiert.

Ein Element des Lärmschutzkonzeptes sei ein „Vorhang“ als zweite der Gebäudefassade vorgesezte „Fassade“ entlang der Danziger Straße. Diese Idee des „Vorhangs“ sei als Reminiszenz an die frühere Fashion-House-Nutzung zu verstehen. Die Vorhangfassade bestehe aus einer Glaswand mit vorgesetzten Lamellen, die eine Schallreflexion verhindern soll. Abschließend zeigt er eine Visualisierung des neuen Quartiers von der Straße „Am Hain“, beispielhafte Wohnungsgrundrisse, erste Ideen zur Einbindung in das bestehende Areal durch eine Differenzierung der Dachlandschaft sowie zum angestrebten Gebietscharakter.

Herr Golißa erläutert im Weiteren den Prüfauftrag der Bezirksvertretung 5: es wird eine in Teilen geänderte Staffelung der Gebäudehöhen vorgeschlagen, sodass an der Deiker Straße durchgehend 3-geschossige und an der Straße Am Hain 4-geschossige Baukörper entstehen können. Als Kompensation wird eine Erhöhung von zwei Baukörpern im Plangebiet um je ein Geschoss (von 4 auf 5 Geschosse) vorgeschlagen.

Frau Orzessek-Kruppa bestätigt nochmals, dass diese Anregung im weiteren Verfahren geprüft werde.

Anschließend werden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern zu folgenden Themen Fragen und Anregungen vorgebracht:

#### **Weiteres Verfahren:**

1. *Wie können Einwendungen gegen die Planung eingebracht werden?*

#### Antwort

Wie schon erläutert, bestehe im Nachgang dieser Veranstaltung noch bis zum 20.07.2018 Gelegenheit, sich schriftlich oder persönlich zu äußern. Die eMail- und die Postadresse dafür seien auf den ausgelegten Flyern abgedruckt. Im Online-Auftritt der Landeshauptstadt Düsseldorf - deren Internetadresse ebenfalls im Flyer angegeben ist - könnten online Anregungen abgegeben werden. Es wird darum gebeten, in der Eingabe sein Anliegen, bezogen auf das geplante Vorhaben, möglichst genau zu beschreiben. Außerdem wird auf das Ergebnisprotokoll der Veranstaltung hingewiesen, das auf der genannten Webseite veröffentlicht werde.

Alle eingegangenen Anregungen der Bürgerschaft würden im Anschluss zusammen mit den Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange geprüft und die Ergebnisse der Abwägung anschließend zum Offenlagebeschluss der Politik vorgelegt. In der anschließenden öffentlichen Auslegung der Planung können wiederum Anregungen eingebracht werden. Nach nochmaliger Abwägung dieser Anregungen würden die Ergebnisse in einer Vorlage für die politischen Gremien zusammengefasst. Abschließend werde vom Rat ein Satzungsbeschluss gefasst und dieser im Amtsblatt und in der Tagespresse bekanntgegeben. Erst damit trete der Bebauungsplan in Kraft und schaffe das Planungsrecht, das für Bauanträge die rechtliche Grundlage bilde. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehe die Möglichkeit, dagegen in einem Normenkontrollverfahren vorzugehen.

2. *Es wird nach der Terminalschiene und dem voraussichtlichen Baubeginn gefragt.*

Antwort

Es ist heute nicht möglich, eine genaue Zeitangabe zu machen, da die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen sehr unterschiedliche Zeiträume umfassen können. Wenn der B-Plan sehr zügig entwickelt werden könne, könne in 2 bis 3 Jahren Baurecht geschaffen werden.

**Fließender Verkehr:**

3. *Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes wird mehrfach befragt: dies mit dem Hinweis, dass die heutigen Verkehre auf den angrenzenden Wohnstraßen Deiker Straße und Am Hain insbesondere zu Feierabendzeiten und bei Veranstaltungen auf dem Messegelände sehr hoch seien. Mit der Neubebauung kämen noch sehr viele zusätzliche Fahrten hinzu, die die Kapazität der Straßen übersteigen würden. Es werde mit bis zu 900 oder 1.000 neuen Bewohnern sowie zusätzlich den Kunden des Einzelhandels, Beschäftigten und Besuchern der Büros und Hotels sowie Anlieferverkehren zu rechnen sein.*

Antwort

Die Haupterschließung und die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen seien über die Parallelstraße zur Danziger Straße geplant. Es werde jedoch weiter untersucht, wie eine zufriedenstellende Erschließung für den Ziel- und Quellverkehr des Gebietes erreicht werden kann, ohne lange Umwege und dadurch zusätzliche Verkehre auf anderen Straßen zu erzeugen. Insbesondere wird geprüft, wie der abfließende Verkehr mit Ziel Innenstadt und der zuführende Verkehr von Richtung Norden geführt werden kann, da es in Höhe der Fashion Häuser keine Abfahrt von der Danziger Straße gebe.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich durch die Nutzungsmischung (Büro, Hotel, Kita, Wohnen und Nahversorgung) die Zeiten, in denen Quell- und Zielverkehre anfielen, über den Tag verteilen. Dies werde in den Verkehrsgutachten berücksichtigt.

4. *Es wird mehrfach darauf hingewiesen, dass die Danziger Straße bereits heute stark befahren sei und insbesondere in Stoßzeiten oder bei Veranstaltungen die Erschließung der vorhandenen Wohngebiete im Umfeld stark eingeschränkt wäre. Es wird diesbezüglich die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes mit Bürgerbeteiligung, insbesondere für die Danziger Straße und eine Verkehrsleitplanung gefordert. Angesichts der geplanten Neubauten im Plangebiet sowie weiterer Baumaßnahmen im Stadtteil, wie z. B. des Schulneubaus auf dem ehemaligen Sportplatz des Max-Planck-Gymnasiums, würde die Verkehrsbelastung stark ansteigen. Auch Schleichverkehr durch die Wohnquartiere müssten künftig verhindert werden.*

Antwort

Es wird bestätigt, dass im Rahmen des B-Planverfahrens eine überzeugende Konzeption für die durch die Neubebauung ausgelösten, zusätzlichen Verkehre erarbeitet werden müsse.

Es wird auf das in Arbeit befindliche gesamtstädtische Mobilitäts- und Stadtentwicklungskonzept hingewiesen, das alle Verkehrsarten und Verkehrsträger umfasse. In diesem Kontext

gebe es diverse öffentliche Veranstaltungen. Auf der städtischen Webseite und in den Zeitungen würden weitere Termine veröffentlicht. Es wird darauf hingewiesen, dass das Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden kann.

5. *Es wird der geplante 6-spurige Ausbau der Danziger Straße angesprochen und festgestellt, dass auch dieser langfristig nicht leistungsstark genug sei. Außerdem könne in Richtung Innenstadt der „Nordring“ nicht noch mehr Verkehr aufnehmen. Eine Lösung sei nur ein Ausbau des ÖPNV-Systems.*

#### Antwort

Der Ausbau der Danziger Straße wird derzeit nicht konkret planerisch verfolgt. Die Erfahrung habe gezeigt, dass neue Angebote von Verkehrswegen immer nur Mehrverkehre auslösten. Daher werde im Rahmen des sich in der Bearbeitung befindlichen gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes insbesondere auch eine Verbesserung des ÖPNV angestrebt; dazu würden auch Investitionen in die öffentliche Verkehrsinfrastruktur gehören.

6. *Es wird in verschiedenen Wortbeiträgen zum Thema Verkehr an die Disziplin jedes und jeder Einzelnen appelliert, die diesen Verkehr selbst auch mit verursachen würden. Es wird angeregt, statt des Autos öfter das Fahrrad zu benutzen, um so dem hohen Verkehrsaufkommen entgegen zu wirken.*

#### Antwort

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

7. *Es wird befürchtet, dass insgesamt bis zu 1.000 neue Nutzer (Bewohner, Beschäftigte, Gäste und Besucher) zu einem sehr großen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen. Es sei eine Verkehrsfluss-Animation notwendig. Wird das Verkehrsgutachten im Laufe des Verfahrens öffentlich vorgestellt?*

#### Antwort

Es wird im B-Planverfahren ein umfassendes Verkehrsgutachten für alle Verkehrsarten, auch mit einer Verkehrsfluss-Simulation, erstellt, das im Rahmen der Offenlage einsehbar sein wird.

8. *Da über die Brücke Am Hain Buslinien verlaufen und die neue Bebauung näher an die Brücke heran rückt, wird befürchtet, dass kein Platz für spätere, aufgrund der vielen neuen Bewohner sicher notwendige Bushaltestellen dort sein wird.*

#### Antwort

Das im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aufzustellende Verkehrsgutachten ist nicht auf den Autoverkehr beschränkt, sondern berücksichtigt die Belange von Fußgängern und Radfahrern sowie des öffentlichen Personennahverkehrs.

## **Stellplätze:**

9. *Es wird nach der Anzahl der geplanten Stellplätze gefragt. Es wird zu bedenken geben, dass der angewandte Stellplatzschlüssel den Bedingungen dieses Stadtteils entsprechen sollte und nicht Innenstadtbedingungen angesetzt werden dürften. Des Weiteren wird auf den Bedarf von Besucherstellplätzen hingewiesen.*

### Antwort

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze und der Besucherparkplätze erfolgt im weiteren Verfahren. Heute befinden sich im „Fashion House I“ 267 und im „Fashion House II“ 825 Stellplätze. Die neue Stellplatzanzahl werde vermutlich ähnlich sein.

10. *Es wird befürchtet, dass zukünftig Hotelgäste in der Nachbarschaft parken würden, um die Kosten für die Hotelgarage zu sparen. Ebenso wird befürchtet, dass aus dem gleichen Grund von den Bewohnern die Tiefgaragenstellplätze nicht angenommen werden.*

### Antwort

Ein solches mögliches Fremdparken kann mit dem Bebauungsplan nicht gesteuert werden; es kann allenfalls nach Realisierung des Projektes mit straßenverkehrsordnerischen Maßnahmen eingedämmt werden.

11. *Es wird auf die Belastung des Parkraums durch „Fremdparker“ vom Flughafen hingewiesen, für die zusätzlich zum regulären Stellplatzbedarf auch in Zukunft Parkraum bereit gestellt werden müsse. Es sei dafür ein Konzept zu erarbeiten.*

### Antwort

Im Plangebiet müssen keine Flächen für die sog. Flughafenparker vorgesehen werden. Der Flughafen ist weiterhin bemüht, Stellplätze auf eigenen Flächen am Flughafen zu schaffen.

## **Lärmbelastung und Schallschutz:**

12. *Wie wird Schallreflexion auf die Bestandsbebauung durch die geplante 19m hohen Glas-/Lammellenfassade vermieden?*

### Antwort

Die vorgeschlagene Vorhangfassade hat mit den geplanten Lamellen den Sinn, genau solche Reflexionen zu verhindern. Die Wirkung werde in einem Schallschutzgutachten geprüft und die bauliche Ausführung dementsprechend geplant.

13. *Im Hinblick auf den Schallschutz entlang der Danziger Straße werden unterschiedliche Vorschläge gemacht. So wird angeregt, gebogene, verglaste Schallschutzwan-*

*delemente zu verwenden, die in den Niederlanden verwendet würden. Außerdem müsse dieser für beide Seiten der Danziger Straße gleichermaßen wirken. Des Weiteren wird statt der sechsgeschossigen Bebauung eine dreigeschossige Lärmschutzwand vorgeschlagen.*

#### Antwort

Im zu erstellenden Schallschutzgutachten wird die Lärmbelastung im gesamten Umfeld und somit auch beiderseits der Danziger Straße auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes vertieft untersucht. Eine allein stehende Lärmschutzwand entlang der Danziger Straße ist aus städtebaulichen Gründen nur eine zweitbeste Lösung, bevorzugt wird, wie gezeigt, eine bauliche Integration mit der neuen Bebauung hier.

#### **Umwelt, Ökologie, Boden- und Luftqualität:**

14. *Es wird angeregt, bei der Neubebauung auch Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch die immer häufiger vorkommenden Starkregenereignisse einzuplanen.*

#### Antwort

Im Rahmen der Umweltprüfung wird auch das Thema Starkregen vertieft untersucht.

15. *Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Plangebiet früher Kiesgruben befunden hätten. Die schwierigen Bodenverhältnisse seien bei dem Bauvorhaben zu beachten.*

#### Antwort

Es werden im Rahmen des Bebauungsplans ein Bodengutachten und ein Gründungskonzept erarbeitet. Auch werden eine ausreichende Gründung und Sicherung der Baugrube gewährleistet. Vor dem Start des Bauvorhabens werde genau untersucht, wie tief gegründet werden müsse. Da durch die vorhandene Bebauung nach dem Abriss schon eine Baugrube gegeben sei, werde man versuchen, ohne größere Spundungsmaßnahmen auszukommen.

16. *Verschiedene Bürger erwähnen die Immissionen durch die Abgase der Fahrzeuge auf der Danziger Straße sowie durch den Flughafen. Es ist zu vermuten, dass diese schon jetzt gesundheitsschädlich seien. Bei bestimmten Wetterlagen sei der Kerosingeruch deutlich wahrnehmbar. Zusammen mit der Verkehrsbelastung an der Danziger Straße und der zusätzlichen Umweltbelastung durch die Neuplanung würden sich diese Probleme verstärken und die Grenzwerte evtl. überschritten. Es wird auf Klageaktivitäten der Deutschen Umwelthilfe hingewiesen.*

#### Antwort

Eine Untersuchung zur Lufthygiene wird die aktuellen Belastungen sowie die zukünftig zu erwartenden Schadstoffbelastungen in der Luft ermitteln.

17. *Es wird daran erinnert, dass immer noch eine Darstellung des Baumbestandes fehle sowie eine Kartierung der Bäume, die für die Bebauung gefällt werden müssten.*

### Antwort

Im weiteren Verfahren werden alle Bäume eingemessen und bezüglich ihrer Vitalität begutachtet. Es wird angestrebt, ortsbildprägende Bäume nach Möglichkeit zu sichern

18. *Es wird angeregt, Fassaden und Dächer zu begrünen, um dadurch einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität zu leisten.*

### Antwort

Dachbegrünungen gehören zu den Standardfestsetzungen in Bebauungsplänen. Fassadenbegrünungen werden dort geprüft, wo größere Fassadenflächen ohne hohen Fensteranteil entstehen werden.

19. *Es wird angeregt, Niedrigenergiehäuser zu errichten. Desweiteren wird auf die Gefahr von Hitze-Hotspots durch die massive Baumasse und hohe Dichte hingewiesen und gefragt, aus welchen Materialien die Fassaden hergestellt würden.*

### Antwort

Es wird ein Energiekonzept für die Neubebauung erarbeitet und die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparverordnung werden eingehalten. Der Einsatz regenerativer Energieerzeugung werde geprüft. Zu den Materialitäten der Fassaden gibt es noch keine abschließende Entscheidung.

20. *Es wird vorgeschlagen, das Plangebiet und das Umfeld an die Fernwärmeversorgung des Flughafens anzuschließen.*

### Antwort

Dies wurde mit den städtischen Versorgungsbetrieben bereits geprüft, mit dem Ergebnis, dass die vorhandene Fernwärmeleitung zu weit entfernt verlaufe. Ggf. sei ein Nahwärme-konzept mit Blockheizkraftwerk denkbar.

### **Geplante Nutzungen, bauliche Dichte und Baustruktur:**

21. *Es wird nach der Anzahl der neuen Bewohner, der Hotelbetten, der Arbeitsplätze und der Kitaplätze gefragt.*

### Antwort

Auf Basis der geplanten 350-400 Wohneinheiten ist unter Zugrundelegung der statistischen Annahme von 1,9 Bewohnern pro Wohneinheit von etwa 700-800 neuen Bewohnern auszugehen. Eine Hotelnutzung wird derzeit in der Größenordnung für 100-140 Zimmer geplant. Für Büronutzungen ist ein Flächenanteil für ca. 400-500 Arbeitsplätze vorgesehen und die Kita werde zur Zeit als dreizügige Einrichtung für ca. 60-80 Kinder geplant.

22. *Es wird an eine Anregung aus der BV 6 erinnert, in der eine Senkung der Geschos-  
sigkeit an der Deiker Straße und der Carl-Sonnenschein-Straße auf 3 Geschosse an-  
geregelt wurde.*

Antwort

Ebenso wie die fast deckungsgleiche Anregung aus der BV 5 werde diese Variante im weite-  
ren Verfahren geprüft.

23. *Es wird kritisiert, dass die Dichte im neuen Quartier deutlich höher liege, als in der  
Nachbarschaft bzw. im gesamten Stadtbezirk 5.*

Antwort

Frau Orzessek-Kruppa weist auf den unverändert großen Bedarf an Wohnraum in Düssel-  
dorf hin, dem ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot gegenüber gestellt werden müsse.  
Insbesondere bezahlbarer Wohnraum fehle aktuell, da ansonsten Verdrängungseffekte statt-  
finden würden.

Da die z.Z. schon lange leerstehenden Gebäudekomplexe für die Modebranche auf Dauer  
nicht wirtschaftlich zu betreiben sind, sei eine bauliche Neunutzung der Flächen stadtent-  
wicklungspolitisch notwendig und sinnvoll. Es sei dabei auch zu bedenken, dass durch die  
Freimachung der Grundstücke (Abriss der Fashion Häuser) hohe Kosten auf den Eigentümer  
zukämen. Dies sei der Planung des neuen Quartiers zu berücksichtigen.

Neben dem grundsätzlichen Ziel der Stadt, neuen Wohnraum zu ermöglichen, würde an je-  
dem Standort genau geprüft, welche bauliche Dichte, auch im Hinblick auf den städtebauli-  
chen Kontext, qualitativ vertretbar sei. Natürlich werde dabei auch darauf geachtet, dass  
gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

24. *Reicht die Neubebauung über den bisher bebauten Bereich der beiden Fashion Häu-  
ser bzw. über das zugehörige Grundstück hinaus? Um wie viele Meter werde der Be-  
stand durch die Neubebauung überschritten?*

Antwort

Es wird nochmals der Plan mit der Überlagerung von Baubestand und Neubebauung ge-  
zeigt. Außerdem wird betont, dass nicht über die beiden Fashion House Grundstücke hinweg  
geplant werde.

25. *Die gezeigte Architektur wird kritisiert und die fehlende Differenzierung der Bebauung  
bemängelt: sie würde als Klotz empfunden.*

Antwort

Im Vergleich zur Abgeschlossenheit und Kompaktheit der beiden Fashion Häuser wird die  
neue Bebauung deutlich mehr durchgrünt und außerdem öffentlich durchgängig sein. Dort,  
wo jetzt ein Zaun stände oder sich eine lange durchgehende Wand befände, wären dem-  
nächst begrünte Fußwege, Plätze und begrünte Zonen.

26. *Warum sei in den Folien von ca. 19 m“ oder „ca. 11 m Gebäudehöhe die Rede. Es sei in den Workshops die Höhe der Bestandsbebauung als Obergrenze für die Neubebauung gefordert worden. Wünschenswert sei eher eine Bebauung von ca. 6 – 8 m Gebäudehöhe.*

Antwort

Frau Orzessek-Kruppa erläutert, dass derzeit auch aufgrund der noch nicht feststehenden Nutzungsverteilung keine genaue Maximalhöhe zu benennen sei. Eine Forderung der Teilnehmer des Workshop-Verfahren sei eine maximale Gebäudehöhe von 19 m, ausgehend von der Maximalhöhe der Bestandsbebauung. Im weiteren Planverfahren werden sich die Gebäudehöhen konkretisieren.

Es sei zu keinem Zeitpunkt Ziel der Planung gewesen, innerhalb der derzeitigen Kubatur bzw. der Grundrisse der Fashion Häuser zu bleiben. Diese seien für eine völlig andere Nutzung konzipiert worden.

Es wird zugesagt, einen Schnitt durch den Fashion-House-Baubestand mit einer Überlagerung der geplanten Neubebauung zu veröffentlichen.

27. *Ein Bürger erinnert daran, dass auch an die Belange der aktuell Wohnungssuchenden gedacht werden müsse. Er selbst habe nur aufgrund der baulichen Verdichtung der „Vogelsiedlung“ in den Stadtteil ziehen können. Eine solche Chance müsse auch anderen Menschen zustehen.*

Antwort

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

28. *Es wird vorgeschlagen, eine Visualisierung der geplanten Bebauung aus der Perspektive eines Kindes oder eines Hundes zu erstellen, damit die Wirkung der Bau-masse deutlich werde. Insbesondere wenn man nah vor einem der Gebäude stehe, wirke es größer als bisher auf den Plänen dargestellt. Außerdem wird angeregt, auch aus anderen Sichtachsen den Blick auf die Neubebauung zu visualisieren.*

*Des Weiteren wird angeregt, die Kubatur der Neubebauung mithilfe von Gerüsten temporär auf dem Plangebiet darzustellen.*

Antwort

Die Verträglichkeit der geplanten baulichen Kubaturen zur gebauten Umgebung werden auch im weiteren Planverfahren immer Teil der jeweiligen Betrachtungen sein.

29. *In welchen Baukörpern soll der öffentlich geförderte Wohnungsbau untergebracht werden? Werde dieser an der Danziger Straße vorgesehen?*

Antwort

Um eine ausgewogenen Sozialstruktur zu erreichen, werde in Düsseldorf die Beachtung des vom Rat der Stadt beschlossenen Handlungskonzeptes Wohnen (HKW), das die Anteile an öffentlich geförderten bzw. preisgedämpften Wohnraum steuert, bei allen Wohnungsbauvorhaben, egal in welchem Stadtteil, gefordert. Auch im Plangebiet würden die preisreduzierten

und die geförderten Wohneinheiten auf mehrere Baufelder verteilt. Die genaue Verortung wird im Zuge der weiteren Planungen erfolgen.

Das HKW schreibt mind. 40% preislimitierten Wohnungsbau vor, davon mind. 20% öffentlich gefördert. Die Wohnungen können alle Wohnungssuchenden mieten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben. Aufgrund der Einkommensgrenzen könnten etwa 40% der Bevölkerung der Stadt Düsseldorf einen WBS erhalten.

30. *Den Baukörpern entlang der Danziger Straße wird pauschal die Bewohnbarkeit abgesprochen.*

#### Antwort

Herr Schmitz-Morkramer erläutert nochmals die beispielhaften Grundrisse, die für das südliche Baufeld an der Danziger Straße erarbeitet wurden. Diese Grundrisse reagierten auf die Schallsituation. Die Lamellen brechen den Schall. Derzeit werde nur in diesem einen Baufeld an der Danziger Straße Wohnungsbau geplant.

#### **Allgemeine Fragen und Rückmeldungen:**

In einigen Wortbeiträgen wird betont, die Planung gehe in die richtige Richtung, sie habe sich seit dem letzten Workshop deutlich verbessert. Die Arbeit der Architekten wird ausdrücklich gelobt.

#### Antwort

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

31. *Es wird positiv hervorgehoben, dass durch die Neubebauung neue und jüngere Anwohner ins Stadtviertel kämen.*

#### Antwort

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

32. *Es wird auf die Sammlung einer großen Zahl von Einwendungen gegen das Vorhaben hingewiesen, die schon bisher eingereicht worden seien. Diese würden sich in der kommenden Zeit noch erhöhen. Es müssten die Interessen der vielen Betroffenen mit denen eines einzelnen Investors abgewogen werden.*

#### Antwort

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Interessen und Belange aller Bürger der Stadt gleichermaßen beachtet würden und in die Abwägung einfließen.

33. *Wer übernehme die Kosten für die Wiederherstellung und Reparatur der Straßen nach der Baumaßnahme?*

### Antwort

Für das Bauvorhaben wird ein Baustellenlogistikkonzept erstellt. Die Zu- und Abfahrt des Schwerlastbaustellenverkehrs werde selbstverständlich nicht über die Wohnstraßen, sondern über die Danziger Straße geführt.

34. *Es werden durch die Baumaßnahmen Schäden an der Bausubstanz der Nachbarbebauung befürchtet und nach der Haftung für solche Schäden gefragt.*

### Antwort

Im Vorfeld der Baumaßnahmen wird ein Bodengutachten erarbeitet und auf dieser Basis ein Gründungskonzept erstellt. Vor Baubeginn wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt, bei dem der Bestandszustand aufgenommen wird. Nach Abschluss der Bauphasen könne so zweifelsfrei festgestellt werden, ob Schäden durch die Neubebauung entstanden seien.

Abschließend wird betont, dass alle während des B-Planverfahrens erarbeiteten Fachgutachten im Rahmen der Offenlage veröffentlicht und einsehbar seien.

### **Ende der Veranstaltung**

Herr Bezirksbürgermeister Golißa bedankt sich bei Frau Orzessek-Kruppa und Herrn Schmitz-Morkramer für die Vorstellung und die Beantwortung der Fragen. Er äußert, dass die anwesenden Verantwortlichen der Politik die Anregungen ebenfalls mitnehmen werden. Er bedankt sich insbesondere bei den Bürgerinnen und Bürgern für das große Interesse und die rege Diskussion und wünscht allen noch einen schönen Abend.

Herr Golißa schließt die Veranstaltung um 20.35 Uhr.

# Überlagerung Bestand / Neuplanung - Schnitt AA

