

**Bericht zur
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB
vom 25.06.2018 bis 20.07.2018
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/014
- Ehemals Fashion House -**

Stadtbezirk 5 - Stadtteil Stockum

**A: Bericht über die Durchführung der Veranstaltung
„Stadtplanung zur Diskussion“**

Ort: Aula des Max-Plack-Gymnasiums
Koetschaustraße 36,
PLZ 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, Herr 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 Haupteinfahrt 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:

Im Anschluss gibt Herr Bezirksbürgermeister Golißa das Wort an das Auditorium und bittet um Fragen, die von der Verwaltung beantwortet werden.

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 Terminschiene 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 Haupteerschließung 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-Plack-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, dass 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 bereitgestellt 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 Schallschutzwandelemente 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 Nahwärmekonzept 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 zurzeit 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 Geschossigkeit an der Deiker Straße und der Carl-Sonnenschein-Straße auf 3 Geschosse angeregt wurde.

Antwort

Ebenso wie die fast deckungsgleiche Anregung aus der BV 5 werde diese Variante im weiteren 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 Düsseldorf hin, dem ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot gegenüber gestellt werden müsse. Insbesondere bezahlbarer Wohnraum fehle aktuell, da ansonsten Verdrängungseffekte stattfinden 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 stadtentwicklungspolitisch 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 jedem Standort genau geprüft, welche bauliche Dichte, auch im Hinblick auf den städtebaulichen 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 Häuser bzw. über das zugehörige Grundstück hinaus? Um wie viele Meter werde der Bestand durch die Neubebauung überschritten?

Antwort

Es wird nochmals der Plan mit der Überlagerung von Baubestand und Neubebauung gezeigt. 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 demnächst 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 Baumasse 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 ausgewogene 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:

31. 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.

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

Antwort

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

33. 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.

34. 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.

35. 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.

B: Schriftlich vorgebrachte Äußerungen im Nachgang zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurden im Zeitraum vom 04.07.2018 bis 20.07.2018 folgende schriftlichen Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

1. Stellungnahme vom 19.07.2018

1.1. Anmerkungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Der Einwender (Verein) teilt mit, dass er auch die Interessen der Haus- und Wohnungseigentümerparteien im Düsseldorfer Norden vertrete. Als solcher sei der Einwender seit geraumer Zeit auch in die Überlegungen, Planungen und die zwingend nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Bürgerbeteiligung im Hinblick auf die Neuplanung des Geländes Fashion House eingebunden.

Es würden jedoch nicht nur die von dieser räumlichen Umstrukturierung betroffenen Verbandsmitglieder aller angrenzenden Stadtteile vertreten, sondern konzentrierten sich die Aktivitäten des Vereins zum Beispiel auf die Aufklärung bezüglich belastbarer Aussagen seitens des Investors sowie behördlich vorgestellter und teilweise wenig realistischer beziehungsweise falsch dargestellter Pläne auf "Verkaufsprospekt-Niveau". Ebenso seien dazu mit Fachleuten abgestimmte Aufklärungsinformationen im gesamten Anwohnerengebiet verteilt und über 800 Unterschriften betroffener Anwohner gesammelt worden. Der Einwender verfüge über die Unterstützung fast aller betroffenen Anwohner bezüglich Ihrer geäußerten Ängste, Befürchtungen und Forderungen.

Antwort:

Die Aktivitäten und das besondere Engagement des Vereins im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklung werden begrüßt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass im Rahmen städtebaulicher Planungen, wie der hier vorliegenden lokalen, aber auch übergeordneten Belange, wie zum Beispiel die Ziele der Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf, die wohnungspolitischen Zielstellungen des Landes Nordrhein-Westfalen aber insbesondere auch bundesrechtliche Vorgaben, wie die Zielstellung der Bundesregierung zur Innenentwicklung oder zum Klimaschutz zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang wird auf die Zielstellung der Stadt der kurzen Wege, der effizienten Nutzung von Grund und Boden sowie der aktuellen wohnungspolitischen Zielstellung

der Bundesregierung, wie auch der Landesregierung NRW hingewiesen. Auf die Vorgaben des Paragraphen 1 a Baugesetzbuch (BauGB) wird verwiesen.

Es wird insoweit klargestellt, dass diese Ziele und Vorgaben zentrale Aspekte der vorliegenden Planung sind. Sie sind maßgeblich für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und sollen im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend umgesetzt werden. Insoweit sind wesentliche Ziele für das vorliegende Planvorhaben:

die weiterhin effiziente Nutzung des zur Verfügung stehenden Grund und Bodens, Entwicklung eines urbanen, Nutzungsgemischten Stadtquartiers im Sinne der Stadt der kurzen Wege, die Entwicklung von freifinanziertem Wohnraum wie auch solchem nach den Kriterien des Handlungskonzept ZUKUNFT.WOHNEN.DÜSSELDORF (HKW), die Nutzung der besonderen verkehrlichen Lagegunst des Plangebiets.

Es ist daher klarzustellen, dass die heute bereits gegebene bauliche Dichte beibehalten und – soweit städtebaulich qualitativ umsetzbar – möglichst erhöht werden soll.

Die Einschätzung, dass im Rahmen der bisherigen Information der Öffentlichkeit keine belastbaren Auskünfte über das Planvorhaben oder sogar falsche Pläne dargestellt worden seien, wird nicht geteilt. Die Bewertung des Kreisverbandes ist auch nicht zutreffend und in seiner Grundhaltung irreführend: Die zu dem hier gegebenen frühen Zeitpunkt der Planung vorliegenden Kenntnisse und Ergebnisse wurden sachgerecht mitgeteilt. Dass zu einem solch frühen Zeitpunkt eines Planungsprozesses für ein komplexes städtebauliches Vorhaben, wie dem vorliegenden, nicht alle Antworten vorliegen, liegt in der Natur der Sache und bedarf keiner besonderen Erläuterungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.2. Bitte um konstruktiven Dialog

Nach dem derzeitigen Informationsstand könnten auf dem Gelände circa 400 Wohnungen, ein Hotel mit 150 Zimmern, Büroräume, eine dreizügige Kindertagesstätte, ein Supermarkt, rund 800 Tiefgaragenstellplätze sowie Grünflächen erstellt werden, die zum Teil auch für die angrenzenden Anwohnenden zugänglich sein sollen.

Mit der Stellungnahme nebst Anlagen des Einwenders solle im Rahmen der rechtlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung und Anhörung der Betroffenen die wesentlichen Bedenken, Vorschläge und Gedanken der Menschen mitgeteilt werden und daraus resultierende offene Fragen, deren Beantwortung für eine abschließende Beurteilung notwendig seien, formuliert werden. Dies solle in einem konstruktiven

Dialog zwischen den Planungs- und Baubehörden, dem Investor und den betroffenen Anwohnenden helfen, eine ökologisch lebenswerte und von den Anwohnenden mitgetragene Umstrukturierung dieses Stadtteils im Sinne aller zu schaffen.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.3. Vier Herausforderungen

Im Kern stünden vier wesentliche Gruppen von Herausforderungen. Der Einwender fordert für die weitere Planung und Durchführung, dass diese zwingend berücksichtigt werden sollten. Hierzu führt der Verein im Einzelnen aus:

1.3.1. Berücksichtigung der Gebietsstrukturen

Zwingende Einhaltung der Umgebung, der angepassten Bauhöhen, entsprechend den heutigen Bauhöhen der Hauptgebäude (ohne Treppenhauserhöhungen).

Antwort:

Auf die Ausführungen zu 1.1 bis 1.2 wird verwiesen.

Die Ergebnisse des Workshop-Verfahrens zum Planvorhaben sind Grundlage der weiteren Planung. Im Zuge der weiteren Konkretisierung wird aus städtebaulicher und architektonischer Sicht aber auch unter Berücksichtigung sonstiger Belange geprüft, wie die vorliegende städtebauliche Konzeption für die Entwicklung eines qualitätsvollen, urbanen und nutzungsgemischten Quartiers qualifiziert werden kann. Die umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden dabei in die Planung eingestellt. In Bezug auf die Bauhöhen wurde bereits eine Reduktion vorgenommen; maßgebliche Kriterien des Bestandes wurden bereits in die Planung eingestellt. Die städtebauliche Zielstellung für einen qualitätsvollen Übergang zu dem Bestand ist in dem erarbeiteten städtebaulichen Entwurf bereits durch die stadträumliche Gliederung enthalten. Im Weiteren wird hier eine Qualifizierung und Prüfung des Entwurfes im Detail angestrebt, wobei dies unter Berücksichtigung verschiedenster fachlicher Belange aber auch unter gestalterischen Aspekten zu führen ist. Ein Anspruch auf zwingende Vorgaben ist hier insoweit nur in Bezug auf bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen gegeben. Diese werden entsprechend berücksichtigt.

Der Stellungnahme wurde bereits im Rahmen des Workshop-Verfahrens gefolgt. Im Weiteren soll ihr im Rahmen der Qualifizierung des

städtebaulichen Entwurfes gefolgt werden. Im Übrigen wird ihr nicht gefolgt.

1.3.2. Lärmschutz/ Immissionsschutz

Bei Veränderung der Bebauung müssten Maßnahmen getroffen werden, um die heutige Lärmbelastung und Immissionen durch die Danziger Straße und deren angrenzenden Straßen deutlich zu reduzieren.

Antwort:

Der Sachverhalt ist bekannt. Im Rahmen des Verfahrens wurde die Zielstellung des Lärmschutzes auch bereits eingestellt. Bereits mit der vorliegenden Konzeption sind hier keine wesentlichen Mehrbelastungen zum Beispiel durch den Verkehrslärm der Danziger Straße zu erwarten. Die relevanten Themen des Immissionsschutzes werden fachgutachterlich begleitet und bewertet. Die Ergebnisse werden entsprechend in das Verfahren eingestellt, notwendige Maßnahmen sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Bebauungsplan liegt zwar innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Düsseldorf - Stufe 3. Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) sind durch die geplante Änderung jedoch nicht zu erwarten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird durch gutachterliche Begleitung sowie gegebenenfalls durch Aufnahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan gefolgt.

1.3.3. Verkehrskonzept

Eine über das bereits heute grenzwertige Maß hinausgehende Verkehrsbelastung der Zufahrtsstraßen sei zu vermeiden, dies auch unter Berücksichtigung der anderen Bauprojekte und Veränderungen im Düsseldorfer Norden.

Antwort:

Die Landeshauptstadt Düsseldorf strebt die Entwicklung eines teilräumlichen Verkehrskonzeptes für den benannten Bereich (Stadtbezirk 5) an. Die vorliegende Planung wird dabei ebenfalls berücksichtigt. Für das hier vorliegende Planvorhaben erfolgt eine entsprechende verkehrsgutachterliche Begleitung.

Der Stellungnahme soll durch entsprechende fachgutachterliche Prüfung im Rahmen der Planung gefolgt werden.

1.3.4. Infrastrukturausbau

Der Einwender vertritt die Auffassung, dass die Infrastruktur so hergerichtet werden müsse, dass die zusätzlichen Anwohnenden Platz fänden: Als Stichworte werden Parken, Abwassersituation und Nahversorgung genannt. Des Weiteren ergäben sich aus der Durchsicht der derzeit geltenden Bebauungspläne für die bestehenden Gewerbeobjekte Fashion House 1 und 2 Fragen, die im Folgenden aufgeworfen werden.

Antwort:

In der Planung werden Aspekte wie Parken, Abwassersituation und Nahversorgung durch entsprechende Gutachten geprüft und soweit erforderlich durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

1.3.5. Apell zu offener Kommunikation

Der Einwender führt aus, dass die Beantwortung der Fragen in eindeutiger verbindlicher Form für das weitere Verfahren unerlässlich sei, weil dies Klarheit schaffe und Streit vermeide. Weiterhin führt der Einwender aus, dass eine Bürgerbeteiligung nur dann erfolge, wenn Transparenz geschaffen würde. Bei den bislang geführten Gesprächen, erhaltenen Stellungnahmen und Antworten habe sich bisweilen der Eindruck aufgedrängt, dass klare Antworten nicht gegeben werden konnten oder nicht gegeben werden wollten. Es wird daher angeregt, in einen Kommunikationsprozess einzusteigen, der helfe, diesen Eindruck nachhaltig zu beseitigen und Vertrauen auf beiden Seiten zu schaffen. Die Anwohnenden würden nicht mehr und nicht weniger fordern, als die seit Jahrzehnten gelebte Beibehaltung der Anwohnenden-Nachbarschaften und keinen Fremdkörper im Umfeld der alten Fashion Houses. Dies bedeute auch eine einvernehmliche Bauhöhenbegrenzung auf dem Status Quo, eine vorausschauende Verkehrs- und ÖPNV-Lenkung sowie eine bereits heute notwendige Begrenzung der Umwelteinflüsse für den Düsseldorfer Norden.

Antwort:

Es wird auf die Antworten zu den Punkten 1.1, 1.3.1 und 1.3.3 verwiesen.

Im weiteren Verfahren wird ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt, in dem auch die verkehrliche Bestandssituation sowie die mit dem Vorhaben verbundenen

Verkehre zur vorliegenden Planung betrachtet und bewertet werden. Insgesamt wird im weiteren Verfahren nach einer tragfähigen verkehrlichen Lösung gesucht werden. Es wird klargestellt, dass dies einschließt, dass sich in Teilbereichen gegebenenfalls auch Mehrverkehre in zulässigem Rahmen ergeben können.

Im Übrigen wird nochmals klargestellt, dass es Gegenstand eines jeden Planungsprozesses ist, Antworten auf sich stellende Fragen oder planerische Anforderungen zu entwickeln. Es liegt somit in der Natur der Sache, dass am Anfang einer Planung keine fertige Planung vorliegen kann.

Für das Plangebiet ist die Entwicklung eines urbanen, Nutzungsgemischten, offenen Wohnquartiers Ziel der Planung. Es soll ein lebendiges Viertel entstehen, das an geeigneten Stellen im Erdgeschoss Einzelhandel, Gastronomie, eine Kita oder andere Nutzungen bietet. Die geforderte Berücksichtigung der Umgebungsstruktur wird insoweit bereits berücksichtigt.

In Bezug auf die zukünftigen Bauhöhen erfolgte eine detaillierte städtebauliche Prüfung der Gesamtsituation.

Die Einschätzung des Einwenders, dass keine transparente Planung geführt werde, wird nicht geteilt. Die geführte Diskussion im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, wie auch die im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen, stellen den Stand der Planung dar. Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens wie dem Vorliegenden, ein städtebaulicher Arbeits- und Planungsprozess vollzieht. Am Anfang eines solchen Prozesses kann nicht zu allen bestehenden Fragen bereits eine abschließende Antwort gegeben werden.

Der Stellungnahme wird in Bezug auf gutachterliche Prüfung wie auch in Bezug auf die Berücksichtigung der Umgebungsstruktur bereits gefolgt. Die Einschätzungen des Einwenders werden im Übrigen nicht geteilt. In Bezug auf Anregungen zu baulichen Höhen wie auch zum Planungsprozess wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

1.4. Städtebauliche Struktur des Neubebauungskonzeptes

Der Einwender weist darauf hin, dass seit Beginn des Bekanntwerdens es immer eine der wesentlichen Forderungen aus den Bürgerversammlungen von 2017 war, dass die Neubebauung im Hinblick auf die Gebäudehöhen nicht über das Maß des bereits Vorhandenen hinausgehen und die Geschossigkeit insbesondere an der Deikerstraße und der Carl-Sonnenschein-Straße beibehalten werden solle. Tatsächlich sei nach dem Verwaltungsvorschlag, der in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 04.07.2018 vorgestellt wurde, auf sogenannte „Hochpunkte“ verzichtet worden. Die maximale

Gebäudehöhe solle demnach circa 19 Meter betragen und sich zur Deikerstraße hin weiter reduzieren (circa 11 Meter beziehungsweise drei Geschosse). Dies ändere allerdings nichts an der Tatsache, dass die damaligen Behörden in den derzeit noch rechtsgültigen Bebauungsplänen eine deutliche Rücksicht bezüglich der Nachbarbebauung gefordert und festgeschrieben haben. Im vorgestellten Verwaltungsentwurf sei Vergleichbares nicht zu erkennen.

So sei zur Carl-Sonnenschein-Straße hin nur eine 3-geschossige, zur Deikerstraße sogar nur eine 2-geschossige Bebauung zulässig. Zwar werde die 3-Geschossigkeit an der Carl-Sonnenschein-Straße direkt zwar eingehalten, dafür aber im Bereich des nördlichen Fashion House bis auf 6 Geschosse deutlich übersteigert. Der gültige Plan erlaube nur maximal 3 Geschosse. An der Deikerstraße sehe der Verwaltungsentwurf 3 und 4 Geschosse vor. Dies sei erheblich mehr als die heute vorhandenen 2 Geschosse.

Unübersehbar sei ebenfalls die Abweichung gegenüber dem geltenden Bebauungsplan entlang der Danziger Straße. Der gültige Bebauungsplan erlaube maximal 4 Geschosse, der Entwurf sehe dem gegenüber Überhöhungen auf 6 Geschosse vor. Diese Abweichung habe unabwendbare Auswirkungen durch Schallreflexionen auf das gesamte Gebiet westlich der Danziger Straße.

Der Einwender regt daher an, die 6-Geschossigkeit an der Danziger Straße dahingehend zu korrigieren, dass Lärmreflexionen auf die Wohngebiete westlich der Danziger Straße ausgeschlossen werden, weil davon ausgegangen werden könne, dass bei einer 2-3 geschossigen Bauweise mit deutlich geringeren Schall-Reflexionen /Immissionen zu rechnen sei.

Antwort:

Die Hinweise des Kreisverbandes zu dem heute bestehenden Planungsrecht sind zutreffend. Die in den Neunzehnhundertsiebziger Jahren definierten Ziele entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen und sind auch nicht Gegenstand der Planung. Insbesondere vor dem Hintergrund der Zielstellung einer effizienten Bodennutzung, der Schaffung von Wohnraum sowie der Entwicklung eines urbanen und nutzungsgemischten Quartiers der kurzen Wege, entspricht die Anregung nicht den hier vorliegenden grundsätzlichen Planungszielen.

In Bezug auf die schalltechnischen Aspekte wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der weiteren Planung schalltechnische Analysen geführt werden, die aufzeigen sollen, ob mit der vorliegenden Planung eine Erhöhung von Schallimmissionen und Schallreflexionen in wesentlichem Ausmaß zu erwarten sind.

Eine nur 2 bis 3-geschossige Bebauung entlang der Danziger Straße ist schon aufgrund des in Paragraf 1a BauGB vorgegebenen Grundsatzes mit Grund und Boden sparsam umzugehen nicht zielführend und soll auch nicht Gegenstand der Planung sein. Auf die Ausführungen zu 1.1 fortfolgende wird verwiesen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.5. Harmonischer Übergang in bestehende Siedlung

Die derzeit vorhandene Staffelung der Gebäudehöhen der beiden Fashion Houses habe unzweifelhaft dazu beigetragen, dass über Jahrzehnte eine harmonische Nachbarschaft mit den angrenzenden, wenig verdichteten Einfamilienhaus-Gebieten bestanden habe. Es werde deshalb angeregt, die Staffelung der Gebäudehöhen für eine Neubebauung so vorzunehmen, dass diese den Vorgaben der derzeit gültigen Bebauungspläne entspreche. Weiterhin wird angeregt, dass die Baugrenzen und Bauhöhen verbindlich im neuen Bebauungsplan festgeschrieben werden. Es müsse ausgeschlossen sein, dass über den Weg einer baubehördlichen Befreiung von diesen Festschreibungen Baugenehmigungen erteilt werden können.

Antwort:

Auf die Ausführungen zu 1.1 fortfolgende wird verwiesen.

Es ist nicht erkennbar, dass mit der vorliegenden Planung nicht ebenfalls eine städtebauliche Struktur vorgeschlagen und erreicht werden kann, die dazu beiträgt, Nachbarschaften herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Planung ein nutzungsgemischtes Quartier Ziel der Planung ist. Mit der gefundenen Ausrichtung und Anordnung der geplanten Gebäudekörper, der vorgesehenen Höhenentwicklung, der vorgesehenen Nutzungsmischung mit Wohnen, sozialen Einrichtungen, Angeboten zur Nahversorgung und für gewerbliche Nutzungen sowie insbesondere der Ausbildung von öffentlich zugänglichen Platzräumen, sollen gerade städtebauliche Grundlagen für die Ausbildung von Nachbarschaften entwickelt werden. Dies ist bei der heute gegebenen Nutzung nicht möglich, da das Plangebiet ein praktisch abgeschlossenes Areal darstellt, das von den Anwohnenden der umliegenden Siedlungsbereiche nicht genutzt werden kann. Die Annahme des Einwenders, dass die vorliegende Planung gerade keine Grundlagen für die Ausbildung oder den Fortbestand einer harmonischen Nachbarschaft schaffe, kann daher nicht geteilt werden. Im Übrigen werden im Bebauungsplan Regelungen zum Vortreten vor die Baugrenze und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe aufgenommen. Mit diesen Regelungen wird bereits ein sehr enger gesetzlicher

Rahmen für die mögliche Bebauung aber auch für eventuelle Abweichungsanträge definiert.

Ob und inwieweit Befreiungen bei Baugenehmigungen erteilt werden, ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes, sondern des Bauantragsverfahrens.

Die Einschätzungen des Einwenders werden nicht geteilt.

Der Stellungnahme wird insoweit nicht gefolgt. Bezüglich der Regelungen zum Vortreten vor die Baugrenze und von Gebäudehöhen wird ihr gefolgt.

1.6. Störung des Siedlungscharakters

Die vorgeschlagene städtebauliche Struktur zeige blockartige Merkmale mit Hofbildungen auf. Beides sei untypisch für das gesamte städtebauliche Umfeld im Norden und zerstöre den Siedlungscharakter nachhaltig. Beginnend seit circa 1935 werde dieses im Wesentlichen durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Der Einwender regt daher an, dass mindestens ein Alternativentwurf, der sich am heutigen Siedlungsbild beziehungsweise Bürgerwunsch orientiere, zu erstellen sei. Es wird gefragt, warum dieser bisher nicht berücksichtigt und als Vorgabe ignoriert wurde.

Antwort:

Es wird auf die vorstehenden Antworten verwiesen. Bereits seitdem die beiden Fashion Houses in den Siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet wurden, unterscheidet sich die vorhandene Umgebung markant von den Baustrukturen im Plangebiet. Es ist nicht erkennbar, warum die nun vorgesehen Baustrukturen, die zudem Wohnnutzung, Nahversorgung und soziale Anlagen vorsehen, den Siedlungscharakter der Umgebung zerstören sollten. Ein Alternativentwurf, wie vorgeschlagen, ist nicht erforderlich. Er entspräche, mit den von dem Einwender vorgegebenen ein- bis zweigeschossigen Bauweise, auch nicht den hier vorliegenden Planungszielen: Es soll eine mehrgeschossige Bauweise erreicht werden, um den in Paragraph 1 a BauGB definierten Grundsätzen, die hier eine zentrale Grundlage der städtebaulichen Zielstellung bilden, zu entsprechen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.7. Anregung städtebauliches Wettbewerbsverfahren

Das Neubebauungskonzept lasse keine städtebaulichen, beziehungsweise architektonischen Details erkennen (zum Beispiel spiegelnde oder matte Fassaden,

Material, Dachform). Der Einwender regt daher ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren an. Er fragt, warum nicht, wie bei ähnlichen Großprojekten wie zum Beispiel Neugestaltung Hauptbahnhof, ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt werde. Er fragt auch, warum nicht wie bei anderen Projekten, wie zum Beispiel WECO-Gelände in Eller, ein städtebauliches und freiraumplanerisches Workshop-Verfahren unter Beteiligung mehrerer Architekturbüros von der Stadt Düsseldorf vorgeschlagen, gefordert und durchgeführt wurde.

Antwort:

Zu einem so frühen Zeitpunkt eines Planverfahrens städtebauliche oder architektonische Details zu fordern, verkennt sowohl die sachlichen und fachlichen Anforderungen an ein Bebauungsplanverfahren, als auch die Anforderungen für die Hochbauplanung. Es ist Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens, die notwendigen städtebaulichen Fragestellungen im Sinne der Anforderungen der Paragraphen 1 und 1 a Baugesetzbuch zu klären. Architektonische Details, wie zum Beispiel die Materialwahl, sind dagegen Bestandteil des nachfolgenden Bauantragsverfahrens. Erst im Rahmen dieser nachfolgenden, detaillierten Planung können Fragestellungen nach bautechnischen und architektonischen Details beantwortet werden.

In Bezug auf die genannten Wettbewerbsverfahren ist darauf hinzuweisen, dass die Landeshauptstadt Düsseldorf bereits seit den Neunzehnhundertneunziger Jahren das Ziel verfolgt hat, den Vorbereich des Hauptbahnhofes gestalterisch, funktional und verkehrlich städtebaulich qualitativ zu entwickeln. Hierzu wurden verschiedenste Prüfungen geführt (Hochschularbeiten, Hochschulwettbewerbe, Projektstudien; Machbarkeitsprüfungen). Aufgrund der sehr komplexen verkehrstechnischen, sicherheitstechnischen und gestalterischen Anforderungen sowie vor dem Hintergrund der Vielzahl der Beteiligten, war die Durchführung eines entsprechenden Wettbewerbsverfahrens unter Beteiligung der relevanten Institutionen notwendig und sinnvoll. In Bezug auf städtebauliche Wettbewerbsverfahren, wie zum Beispiel für das benannte Areal WECO, ist darauf hinzuweisen, dass durch den damaligen Projektentwickler ursprünglich besondere Wohnformen angestrebt worden waren, die sowohl aus städtebaulichen Gründen, als auch vor dem Hintergrund der benannten Zielstellungen der Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf, zu prüfen waren. Bei dem hier in Rede stehenden Vorhaben, wurden durch den Projektentwickler, in Begleitung eines renommierten Architektur- und Städtebaubüros städtebauliche Entwicklungskonzepte erarbeitet und der Stadt

Düsseldorf vorgelegt. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt wurde die Konzeption im Sinne der Stadt der kurzen Wege, zur Nutzung der gegebenen Baulandpotenziale und für die Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartiers fortentwickelt. Mit der gefundenen Konzeption kann dieser Zielsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden. Vor dem Hintergrund dieses Arbeitsprozesses war für die vorliegende Planung die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens nicht erforderlich. Im Übrigen erfolgte eine weitere Qualifizierung der erarbeiteten städtebaulichen Konzeptionen im Rahmen des auch von dem Einwender sehr aktiv begleiteten Workshop-Verfahrens.

Der Stellungnahme wird in Bezug auf die Ausgestaltung von architektonischen und städtebaulichen Details zum jetzigen Zeitpunkt nicht gefolgt. In Bezug auf die Qualifizierung des städtebaulichen Entwurfes wurde ihr bereits gefolgt.

1.8. Ausbau verkehrliche Erschließung

Die beiden Fashion Houses würden bislang wirksam und funktionierend im Wesentlichen über die Danziger Straße erschlossen. Eine verkehrliche Überbelastung durch die Nutzung der Fashion Houses sei so auch in der Vergangenheit vermieden worden, obwohl die Deikerstraße insbesondere am Morgen und am Nachmittag intensiv, auch von gebietsfremdem Pendlerverkehr, geprägt werde. Die nunmehr vorgesehenen Nutzungen seien kleinteiliger und differenzierter als beim seinerzeitigen Modemessen-Haus. Es erscheine auch für Fachleute nicht nachvollziehbar, wie ein derart großes Gebiet, mit deutlich erhöhtem Personen- und Fahrzeug-Aufkommen, weiterhin im Wesentlichen über eine Zufahrt über die Danziger Straße erschlossen werden solle. Viel wahrscheinlicher seien intensivste stoßartige Ziel- und Quellverkehre, welche die vorhandenen Straßen (zum Beispiel Am Roten Haus, Deikerstraße, Thewissenweg) zusätzlich stark belasten würden. Deutliche Abhilfe schaffen würde daher in jedem Fall und von vorn herein eine weniger intensiv verdichtete Neubebauung des Geländes. Der Einwender regt daher an, die verkehrliche Auswirkungen einer Neubebauung in einer dynamischen digitalen Verkehrssimulation zu untersuchen, die insbesondere auch die hohen täglichen und saisonal stoßartigen Pendlerverkehre, einschließlich der Auswirkungen durch Starkverkehr erzeugende Großereignisse wie Messe-, Arena- und Dome-Veranstaltungen mitberücksichtige.

Damit ein reibungsloser Abfluss der Verkehrsströme über die Danziger Straße zur A 44 in beiden Richtungen gewährleistet werden könne, dürfte zukünftig der Verkehr nicht durch Lichtzeichenanlagen behindert werden.

Antwort:

Eine Reduzierung des hier angestrebten Maßes der baulichen Nutzung ist bereits aufgrund der zuvor benannten städtebaulichen Zielstellung nicht Gegenstand der Planung. Die Einschätzungen des Einwenders werden im Übrigen auch nicht geteilt. Heute ist eine rein gewerbliche Nutzung mit temporär eher eindimensionalen Ziel- und Quellverkehren gegeben (morgens Anfahrt/ nachmittags Abfahrt). Zukünftig ist von einer Nutzungsmischung auszugehen, die dementsprechend die heutigen zeitlich eindimensionalen Ziel- und Quellverkehre auch im Tagesverlauf aufbricht. Im Weiteren wird auf die Antworten zu Punkt 1.3.3 verwiesen.

Die Einschätzungen des Einwenders werden nicht geteilt.

Der Stellungnahme wird insoweit nicht gefolgt. In Bezug auf die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens wird ihr gefolgt.

1.9. Detailreiches Nutzungskonzept

Das Neubebauungskonzept der Verwaltung enthalte in seiner zeichnerischen Form keinerlei Aussagen zu beabsichtigten Nutzungen. Diese werde im Text lediglich pauschal mit Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Kita, Wellness/ Sport, Dienstleistungen und Hotelnutzung umschrieben. Zwar gibt es im Umfeld des Planungsraumes einige kleinere gastronomische Angebote, aber darüber hinaus handelt es sich faktisch um eine mit reinen Wohngebieten vergleichbare Struktur, inklusive vereinzelter Zusatznutzungen wie zum Beispiel Kirchen, Kitas und Schulen, Hauskiosken. Der Einwender vertritt die Auffassung, dass es wünschenswert und angemessen sei, das Thema Wohnen deutlicher zu differenzieren, etwa nach Geschosswohnungsbau, Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäusern (auch zur Vermietung), Altenwohnungen und Mehr-Generationen-Wohnen. Hierzu führt er das Beispiel eines neuen Wohnkonzeptes an, welches nach Einzelgesprächen und Diskussionen mit den betroffenen Anwohnenden beidseitig der Danziger Straße immer wieder als ernst gemeinte Variante angefragt worden sei: die Realisierung eines Alten-Wohnzentrums mit entsprechenden Möglichkeiten des altengerechten Wohnens. Der Einwender weist darauf hin, dass zudem aufgrund der bestehenden Altersstruktur in Umfeld ein erheblicher zukunftsorientierter Bedarf nach auch altersgerechter Gastronomie/ Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher

Versorgung im nahen Umfeld bestehe. Der Einwender vertritt die Auffassung, dass viele Menschen, die über Generationen hinweg ihr ganzes Leben im Kreise der Familie verbringen, sicher sehr daran interessiert seien, im Alter in ihrem vertrauten Umfeld der Heimatsiedlung verbleiben zu können. Auch wäre die Übergabe und die Veräußerung der bestehenden Häuser/ Wohnungen an jüngere Generationen umsetzbar und der vielfach auch von Investoren von Bestandsimmobilien favorisierte Wunsch bezüglich eines altersgerechten Wohnflächen-Austausches realisierbar. Familien hätten zudem unter sozial vertretbaren Umständen Eltern und Großeltern in ihrer unmittelbaren Umgebung. Von einer hohen Akzeptanz seitens der Anwohnenden für eine solche Planung ohne Proteste könne dabei ausgegangen werden.

Der Einwender vertritt weiterhin die Auffassung, dass zugleich die problematische Verkehrs- und Parkplatzsituation bei einer solchen Nutzung deutlich entschärft werden könne. Die Stadt Düsseldorf täte gut daran, sich schon heute zukunftsweisend auf die bestehenden Altersstrukturen und geburtenstarken Jahrgänge durch sozial kompetente Entscheidungen einzustellen. Der Einwender fragt nach, ob mit dem neuen Investor über solch einen Lösungsansatz, wie seit Mitte 2017 mehrfach von den Anwohnenden vorgebracht, gesprochen worden sei.

Antwort:

Für das vorliegende Plangebiet wird die Ausweisung eines urbanen Gebietes gemäß Baunutzungsverordnung angestrebt. Innerhalb dieses Baugebietes sind sämtliche von dem Einwender benannten Nutzungen allgemein zulässig. Eine Konkretisierung in der geforderten Detailschärfe ist zum jetzigen Zeitpunkt vor diesem Hintergrund insoweit nicht erforderlich. Es wird klargestellt, dass mit der vorliegenden Planung keine Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern, wie in den umliegenden Siedlungsbereichen gegeben, geplant ist. Aspekte zukünftiger Möglichkeiten zur Veräußerung von privatem Eigentum, zumal dieses nicht im Plangebiet liegt, sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden sehr wohl mit Blick auf mögliche relevante Auswirkungen, die mit der Planung verbunden sein können, entsprechende Untersuchungen geführt. Es muss jedoch klargestellt werden, dass es Sache des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens und insbesondere der tatsächlichen Realisierung ist, welche Nutzungsanteile sich tatsächlich ergeben.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass in Zukunft aufgrund der allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb eines urbanen Gebietes auch Verschiebungen in den Nutzungsanteilen möglich sind. So könnte zum Beispiel die von dem Einwender

vorgeschlagene Einrichtung eines Alten-Zentrums in Zukunft anstelle einer zunächst realisierten anderen Nutzung entstehen.

In Teilen bezieht sich die Stellungnahme nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplan-Verfahrens und kann daher hier nicht behandelt werden. Der Stellungnahme des Einwenders soll im Übrigen durch die Wahl eines geeigneten Baugebietes gefolgt werden.

1.10. Zentrenkonzept

Der von der Verwaltung vorgeschlagene Nutzungs-Mix laufe darauf hinaus, im Plangebiet quasi ein neues kleines Stadtteilzentrum entstehen zu lassen. Dadurch erfolge zwangsläufig eine massive Abspaltung der historisch gewachsenen Siedlungen von Unterrath-West und Stockum. Es müsse sorgfältig geprüft werden, ob das wirklich eine gute Idee sei. Denn bereits heute schwächelten die vorhandenen Nebenzentren an der Kalkumer-/ Unterrather Straße und Kaiserswerther-/ Stockumer Kirchstraße. Der Einwender regt an, die Nutzungsstruktur des neuen Baugebietes in ein geplantes Zentrenkonzept zu integrieren. Insofern wird diesbezüglich eine fachgutachtliche Untersuchung vorgeschlagen. Der Einwender fragt, ob eine fachgutachtliche Untersuchung dieser Art durchgeführt werde.

Antwort:

Im Stadtteil Stockum ist ein unzureichendes Nahversorgungsangebot feststellbar. Ein Großteil der Bevölkerung in den südlich der A 44 gelegenen Wohnquartieren kann sich derzeit nicht fußläufig versorgen. Ziel der Planung ist es daher, die bestehende Versorgungslücke durch die Ansiedlung auch von Einzelhandelsflächen im Plangebiet zu schließen.

Die Stadt Düsseldorf hat mit Ratsbeschluss 2016 ihren Rahmenplan Einzelhandel als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB fortgeschrieben. Für den Planbereich weist der Rahmenplan derzeit keinen zentralen Versorgungsbereich aus. Die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich ist grundsätzlich Voraussetzung für die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Bisher ist für den Planstandort keine Einordnung in die Standortkategorien getroffen worden, und sie ist auch nicht vorgesehen, da der Planstandort die dafür im Rahmenplan Einzelhandel genannten Kriterien nicht erfüllt. Einzelhandelsansiedlungen sind nach dem Rahmenplan Einzelhandel und dem dortigen Nahversorgungskonzept aber auch auf jene Flächen zu lenken, die durch eine Unterversorgung gekennzeichnet sind. Für die Zulässigkeit

von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben außerhalb von Zentren ist die Einhaltung genau definierter Prüfkriterien erforderlich. Neben der Frage der Eignung als Versorgungsstandort sind auch baurechtliche und stadträumliche Kriterien relevant. Im Weiteren soll zum Thema Nahversorgung, eine Markt- und Standort- sowie eine Verträglichkeitsanalyse erstellt werden, in der die Dimensionierung der potenziellen Angebotsstrukturen auch unter bau- und landesplanerischen Gesichtspunkten untersucht wird. Im Rahmen des Gutachtens soll ebenfalls nachgewiesen werden, dass die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zur Folge hat. Im Sinne der Entwicklung der Stadt der kurzen Wege, soll die Chance für die Entwicklung nicht nur von Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung (Büro/ Hotel), Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle oder sonstige Nutzungen, sondern insbesondere auch für Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt, Discountmarkt, einen Wochenmarkt, Bäcker, Kiosk, Café et cetera) genutzt werden, um Voraussetzungen zur Schließung von Versorgungslücken zu schaffen. Die planerische Zielstellung stellt dabei gerade darauf ab, keinen neuen zentralen Versorgungsbereich, sondern eine urbane Quartiersmitte entstehen zu lassen und die fußläufige Nahversorgung zu stärken.

Die Bedenken der/des Einwendenden werden bezüglich der angefragten Untersuchungen gefolgt. Die Bedenken übrigen werden nicht geteilt.

1.11. Baurecht und Durchsetzbarkeit von Anforderungen

Die gültigen Bebauungspläne erlauben im Planungsgebiet im Rahmen einer MK-Festsetzung (Kerngebiet) ausschließlich die Nutzung als Fashion House. Die Grundstückseigentümerparteien seien deshalb bei Veränderungswünschen in höchstem Maße auf die Mitwirkungs- und Kompromissbereitschaft des Stadtrates der Landeshauptstadt angewiesen. Daraus ergäben sich weitgehende Möglichkeiten der Stadt, auf den Inhalt der Planung Einfluss zu nehmen. Es wird gefragt, inwieweit die Stadtverwaltung Düsseldorf die Wünsche und Forderungen der betroffenen Anwohnenden berücksichtige (Rahmenbedingungen für den Investor).

Antwort:

Es wird auch auf die Antwort zu 1.1 verwiesen. Weiterhin wird klargestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung handelt. Der Eigentümer hat sich im Rahmen der weiteren Planung aber auch bei der späteren Realisierung an

diesen von der Stadt vorgegebenen Zielen zu orientieren. Die Landeshauptstadt Düsseldorf beabsichtigt die benannte – auch aus gesamtstädtischen Überlegungen definierte - Zielstellung durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes und vertragliche Regelungen zu sichern. Die Anregungen der Anwohnenden werden dabei – ebenso wie die des Eigentümers oder sonstiger Beteiligter – gemäß Paragraf 1 Absatz 7 BauGB in das Verfahren eingestellt.

Die Beschlussfassung über die konkrete Zielstellung obliegt jedoch allein dem Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf; dieser Beschlussfassung kann hier nicht vorgegriffen werden.

Die gültigen Bebauungspläne setzen den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Eine Beschränkung auf eine ausschließliche Nutzung als Fashion Houses ist demnach planungsrechtlich nicht gegeben. Die Einschätzung des Einwenders ist insoweit nicht zutreffend.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.12. Bezugnahme Bebauungsplan 5381/14

Der Einwender zitiert aus der Begründung zum Bebauungsplan Nummer 5381/14 folgendes:

Fashion House 1, Auszug aus bestehendem Bebauungsplan Nummer 5381/14

1.1 Die verkehrlich günstige Lage des Grundstücks zwischen der Straße "Am Hain", der Deikerstraße und der Danzigerstraße sowie die Nähe zur Messe und die unmittelbare Nachbarschaft zur verkehrsreichen Danziger Straße lassen es zweckmäßig erscheinen, von der bisher angestrebten Nutzung als Wohnbaufläche abzugehen und statt dessen ein Kerngebiet auszuweisen, in welchem die Ansetzung eines Konfektionszentrums (Modehaus - als Lager, Bürohaus und sonstiges Zubehör) vorgesehen ist. Mit Rücksicht auf die vorhandene eingeschossige Bebauung auf der Ostseite der Deikerstraße wird der gesamte Baukomplex soweit wie möglich von der Deikerstraße abgerückt und in der Höhenentwicklung nach Osten abgestaffelt. Es ist eine maximal viergeschossige Bauweise unter Einhaltung einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,5 festgesetzt. Die unbebauten Flächen des Kerngebietes sollen als parkartige Grünanlage gestaltet werden und gehen über in die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche - Grünanlage. Die Kraftfahrzeuge werden im Kellergeschoß, in einer unterirdischen Stellplatzanlage und zum Teil auf dem Gelände untergebracht.

1.2 Die Deikerstraße - sie ist als Gemeindeverbindungsstraße G 2 klassifiziert - erhält einen 2 Meter breiten Radweg. Der Kraftfahrzeugverkehr des Konfektionszentrums wird über eine Parallelstraße zur Danziger Straße, in die auch der Thewissenweg mündet, zum Kerngebiet geleitet. Um die Orientierung des Gesamtfahrverkehrs auf die Danziger Straße noch zu verdeutlichen, werden an den Straßenfronten "Am Hain" und Deikerstraße Zu- und Ausfahrtverbote festgesetzt. Damit eine spätere Verlängerung der Parallelstraße entlang der Ost- beziehungsweise Nordostseite der Danziger Straße auch zur Erschließung des Baugebietes nördlich der Straße "Am Hain" möglich ist, wird die Anliegerstraße bis zu der Straßenüberführung in Höhe der Straße "Am Hain" durchgeführt.

1.3 Zur Sicherung der Stromversorgung ist innerhalb des Kerngebietes eine Transformatorenstation vorgesehen. Die Wasserversorgung und -entsorgung erfolgt über das städtische Netz. Eine vorhandene Gasmitteldruckleitung liegt im Grenzbereich zwischen Kerngebiet und öffentlicher Grünfläche.

1.4 Zur Abschirmung der Bebauung auf der Ostseite der Deikerstraße gegen den von der Danziger Straße ausgehenden Verkehrslärm wird im Bereich der ausgewiesenen Grünanlage ein Lärmschutzwall angelegt.

(Hinweis: Der vorstehende Text wurde den Anforderungen der Barrierefreiheit angepasst).

Hieraus ergäben sich laut des Kreisverbandes folgende Fragen, Anmerkungen im Bereich Fashion House 1:

1.12.1. Ausschluss Wohnbebauung

Eine Wohnbebauung wurde wegen der verkehrsreichen Danziger Straße aus verständlich vorausschauenden Gründen im bestehenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Was seien die Gründe, warum dies jetzt bei der Neuplanung nicht mehr gelte und auf der Grundlage welcher Faktenlage erfolgt diese Neubewertung, im Einzelnen?

Antwort:

Es wird auf die Antworten zu 1.1, 1.3.2 und insbesondere 1.4 verwiesen.

Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.12.2. Anzahl Berufspendelnde

Es wird gefragt, wie viele Berufspendelnde die Danziger Straße täglich nutzen würden?

Antwort:

Für die Danziger Straße und auch das angrenzende Straßennetz liegen Angaben zu Verkehrsmengen aus Erhebungen der Landeshauptstadt Düsseldorf vor. Daraus lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf die verschiedenen Fahrtzwecke schließen. Wesentlich für die verkehrstechnische Beurteilung ist die tageszeitliche Differenzierung der Verkehrsmengen und die Differenzierung in Abbiegerichtungen an den Knotenpunkten, Angaben zum Fahrtzweck sind dazu nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.12.3. Wohnbebauung trotz Immissionen

Welche Argumente sprächen aus Sicht der Stadt Düsseldorf auf heutiger Basis für eine stark verdichtete Wohnbebauung an der schon jetzt hoch belasteten Danziger Straße, verbunden mit zusätzlich hohen Emissionen und schädlichen Immissionen für die betroffenen Anwohnenden durch Straßen- und Flugverkehr?

Antwort:

Es wird auf die Antworten zu 1.1, 1.3.2 und insbesondere 1.4 verwiesen.

Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.12.4. Fehlende Umsetzung Bebauungspläne

Warum wurden verbindliche Bebauungspläne nicht vollständig umgesetzt (geplant war ein 2 Meter breiter Radweg auf der Deikerstraße)?

Antwort:

Die im damaligen Angebotsbebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen konnten noch nicht umgesetzt werden, da sich zwischenzeitlich die Anforderungen an die Errichtung von Rad- und Fußwegen geändert hatte, die letztlich einen anderen Zuschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche erforderte. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, erforderliche Grundlagen zu schaffen. In Fahrtrichtung nach Norden soll zukünftig ein Angebotsstreifen für Radfahrende markiert werden; in Fahrtrichtung Süden soll ebenfalls neue Infrastruktur für Radfahrende und ein Gehweg angelegt werden. Diese Maßnahmen stehen im Einklang mit dem geplanten Ausbau des städtischen Radhauptnetzes.

Die im damaligen Angebotsbebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen konnten noch nicht umgesetzt werden.

Die Stellungnahme wird insoweit nur Kenntnis genommen.

1.12.5. Verkehrsregelung Am Hain und Deikerstraße

Es besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot für die Straßenfront "Am Hain" und Deikerstraße.

- Werde das Verbot mit der Neubauplanung aufgehoben?
- Wenn ja, wie soll eine verkehrssichere Regelung dazu gestaltet werden?

Antwort:

Für die konkrete Planung der verkehrlichen Erschließung erfolgen detaillierte Untersuchungen. Die Frage, ob heutige Zu- und Ausfahrtsverbote zukünftig anders geregelt werden, kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Zum Zeitpunkt der erneuten Beteiligung der Bürger gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB wird die Fragestellung jedoch geklärt sein.

Der Stellungnahme wird durch Klärung des Sachverhaltes im weiteren Verfahren gefolgt.

1.12.6. Lärmschutzwall Deikerstraße

Zur Abschirmung der Deikerstraße wurde ein Lärmschutzwall gebaut. Bleibe die Grünanlage mit jahrzehntealtem Baumbestand inklusive des Lärmschutzwalls bestehen?

Antwort:

Die benannte Grünanlage liegt südlich außerhalb des Plangebietes, Maßnahmen sind dort insoweit nicht vorgesehen. Maßnahmen aus anderen Gründen sind nicht bekannt, insoweit ist grundsätzlich von einem Erhalt des Lärmschutzwalls als auch des Baumbestandes auszugehen.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Planverfahrens.

1.12.7. Forderung nach Bauhöhen

Inwieweit werde die Forderung von über 800 Anwohnenden, die Neubauplanung Fashion House 1 nur in den bestehenden Bauhöhen zu realisieren, umgesetzt?

Antwort:

Es wird auf die Antwort zu 1.1 verwiesen. Die Anregungen der Anwohnenden werden gemäß Paragraf 1 Absatz 7 BauGB in das Verfahren eingestellt.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

1.12.8. Bestandshöhen Fashion House 1 Danziger Straße

Welche Bestandshöhen haben die Gebäude (ohne Treppenhaus-Überhöhungen) im Bereich Fashion House 1 heute an der Danziger Straße und welche Höhen sollen mit Bezug auf einen definierten Referenzpunkt zukünftig realisiert werden?

Antwort:

Die Bestandshöhe im Gebäude Fashion House 1 beträgt 51,2 Meter über Normalnull (über NN) (höchster Punkt im Bereich des Treppenhauses beträgt 54,7 Meter über NN). Die geplante Höhe liegt bei circa 56 Meter über NHN. Als Bezug kann die Deikerstraße mit einer Höhe circa 37,5 Metern über NN angegeben werden (Gebäudehöhe circa 19,5 Meter bei sechs Geschossen). Es wird darauf hingewiesen, dass die Deikerstraße im südlichen Bereich, von der Danziger Straße kommend, ansteigt und östlich des Plangebiets auf angegebener Höhe liegt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.12.9. Bestandshöhen Fashion House 1 Deikerstraße

Welche Bestandshöhen haben die Gebäude (ohne Treppenhaus-Überhöhungen) im Bereich Fashion House 1 heute an der Deikerstraße und welche Höhen sollen mit Bezug auf einen definierten Referenzpunkt zukünftig realisiert werden?

Antwort:

Die Bestandshöhen der Gebäude betragen circa 44,8 Meter über NN, das heißt, circa 7,3 Meter über der Höhenlage der Danziger Straße. Die geplanten Höhen liegen bei circa 51,5 und 48,5 Meter über NHN. Als Bezug kann die Deikerstraße mit einer Höhe circa 37,5 Metern über NN angegeben werden (Gebäudehöhen circa 14 Meter bei vier Geschossen und 11,5 Meter bei drei Geschossen). Es wird darauf hingewiesen, dass die Deikerstraße im südlichen Bereich, von der Danziger Straße kommend, ansteigt und östlich des Plangebiets auf angegebener Höhe liegt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.12.10. Höhendifferenz Straßenniveau

Es wird gefragt, wie groß die Höhendifferenz zwischen dem Straßenniveau der Danziger Straße und dem Straßenniveau der Deikerstraße sei?

Antwort:

Die Höhendifferenz beträgt an der höchsten Stelle circa 3,8 Meter.

Die Fragestellung wurde beantwortet, ein weiterer Regelungsgegenstand für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich aus der Stellungnahme nicht.

1.12.11. Erhöhung durch Dächer

Es wird gefragt, ob sich die angegebenen maximalen Höhen von 19 Metern an der Danziger Straße und 11 Meter an der Deikerstraße noch um die am 04.07.2018 beiläufig erwähnten Satteldächer oder Spitzdächer erhöhen?

Antwort:

In Anlehnung an das durch Satteldächer geprägte Wohnviertel entlang der Deikerstraße sind bei einigen Gebäuden (nördlicher Bereich und südlicher Bereich) geneigte Dächer angedacht. Die Gebäude an der Deikerstraße (südlicher Bereich) erreichen bei dem Gebäude am Knotenpunkt mit der Straße Am Hain 13 Meter (gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, dreigeschossig) und weiter entlang der Deikerstraße, circa 10 Meter bei dreigeschossigen und circa 13 Meter bei viergeschossigen Gebäudeteilen (Wohngebäude). Eine maximale Höhe von circa 16 Metern erreicht der Gebäudeteil südlich des Quartiersplatz.

Die Fragestellung wurde beantwortet, ein weiterer Regelungsgegenstand für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich aus der Stellungnahme nicht.

1.12.12. Höhe Vorhanglösung

Wie hoch wäre insgesamt eine geplante Lärmschutz-"Vorhanglösung" im Gegensatz zu einem Gebäude, bestehend aus Parkdeck + 1 Gewerbe-Etage + 5 Wohn-Etagen, an der Danziger Straße?

Antwort:

Die diskutierte „Vorhanglösung“ meint, dass vor das Gebäude eine gesonderte zweite Fassade als „Lärmschutz-Vorhang“ als Teil des Gebäudes errichtet wird. Eine andere Höhenentwicklung ist damit nicht verbunden.

Die Fragestellung wurde beantwortet, ein weiterer Regelungsgegenstand für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich aus der Stellungnahme nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

1.12.13. Wunsch nach Zweigeschossern

Für die Deikerstraße wurde eine, wie bereits heute vorbildlich bestehende und akzeptierte, zweigeschossige Bebauung mit stark zurückgesetztem Staffelgeschoss, gefordert und vorgeschlagen. Seien die Stadt Düsseldorf und der Investor bereit, auf diesen Wunsch der Anwohnenden einzugehen?

Antwort:

Aus Gründen der effizienten Bodennutzung und insbesondere vor dem Hintergrund der Zielstellung Wohnraum zu schaffen, ist eine zweigeschossige Bebauung an der Deikerstraße nicht Ziel der Planung. Siehe hierzu auch die Antwort von 1.1.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.12.14. Gebäudeabstand zur Danziger Straße

Laut Vortrag vom 04.07.2018 sollen die Gebäudegrenzen vom Fashion House 1 verschoben werden.

Wie groß sei der heutige Gebäudeabstand im Bereich Fashion House 1 zur Danziger Straße und welcher Abstand sei für die Neubauplanung vorgesehen/geplant?

Antwort:

Im Bestand beträgt der kleinste Abstand circa 13 Meter, der größte Abstand circa 45 Meter. Im gegenwärtigen Stand der Planung liegt der Abstand zwischen 10 und 11 Metern (gemessen jeweils zur heutigen Lage der Straßenbegrenzungslinie). Die Planung ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Die Fragestellung wurde beantwortet, ein weiterer Regelungsgegenstand für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich nicht.

1.12.15. Berücksichtigung Baumbestand

In der Neubauplanung im Bereich Fashion House 1 sei klar zu erkennen gewesen, dass der gesamte bestehende Baumbestand nicht mehr berücksichtigt werden solle. Welche Maßnahmen beabsichtige die Stadt Düsseldorf/ der Investor zu ergreifen, um den Baumbestand wie mehrfach zugestanden, zu erhalten?

Antwort:

Es ist Aufgabe der städtebaulichen Planungen, die unterschiedlichen Nutzungsinteressen und planerischen wie technischen Anforderungen in ein städtebauliches Konzept zu führen. Ein wesentlicher Aspekt der Planung ist die Erhaltung von bestehendem Baumbestand. Diesem Belang kommt auch ein besonderes Gewicht zu.

Nach derzeitiger Planung (Planungsstand Mai 2020) werden aufgrund des Planvorhabens insgesamt 93 Bäume, davon 68 Bäume die von den Regelungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf erfasst sind, gefällt werden. Es werden dafür insgesamt ca. 100 Bäume neu gepflanzt werden. Allerdings kann erst im Rahmen der weiteren Planung im Einzelnen exakt und abschließend ermittelt werden, inwieweit und wo ein Erhalt von Bestandsbäumen möglich ist. In diesem Zusammenhang ist auf die Anforderungen, die aus der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie aus den bundesrechtlichen Regelungen (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) folgen, hinzuweisen. Soweit planungsrechtliche Maßnahmen für den Erhalt oder zur Sicherung von Grün erforderlich sind, sollen entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Der Stellungnahme wird durch Klärung des Sachverhaltes im weiteren Verfahren gefolgt.

1.12.16. Vermietung Parkhaus aktuell

Es wird gefragt, ob das Parkhaus in Fashion House 1 zurzeit an Fremdunternehmen vermietet sei?

Antwort:

Der Landeshauptstadt Düsseldorf liegen hierzu keine weitergehenden Informationen vor. Die konkrete Vermietungspraxis ist auch Sache des privaten Eigentümers. Es ist jedoch bereits aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Regelungen (Kerngebiet) zulässig, vorhandene Stellplätze auch extern zu vermieten.

Die Fragestellung wurde beantwortet, ein weiterer Regelungsgegenstand für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich aus der Stellungnahme nicht. Die Stellungnahme wird somit nur zur Kenntnis genommen.

1.12.17. Maßnahmen gegen Falschparkende

Schon heute handle die Verkehrsüberwachung/ der Ordnungsdienst bei Falschparkenden (zum Beispiel von Flughafen/Messe) auf Anwohnenden- und allgemeinen Straßen nicht mehr, sondern nur im Fall einer direkten Gefährdung des Straßenverkehrs. Auf Behinderung von Anwohnenden beim Ausfahren von ihren Grundstücken werde nicht mehr reagiert und sie könnten dann sehen, wo noch Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Wie stelle die Stadt Düsseldorf beziehungsweise der Investor sicher, dass keine zusätzlichen Fahrzeuge in den anliegerbeschränkten Siedlungsgebieten abgestellt werden?

Antwort:

Die Hinweise beziehen sich nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.13. Bezugnahme Bebauungsplan 5381/18

Der Einwender zitiert aus der Begründung zum Bebauungsplan Nummer 5381/18 folgendes:

Fashion House 2, Auszug aus bestehendem Bebauungsplan Nummer 5381/18:

1.1 Das Konfektionsmodezentrum "Fashion House 1", das in seinem ersten Bauabschnitt einen Standort innerhalb eines ausgewiesenen Kerngebietes südlich der Straße "Am Hain" hat, soll im Plangebiet durch die Errichtung eines weiteren Gebäudekomplexes (Fashion House 2) eine Möglichkeit zur betrieblichen Erweiterung erhalten, weil das jetzige Raumangebot den Anforderungen des Textil-Großhandels nicht mehr gewachsen ist. Die Lage des Gebäudes wird dabei als besonders zweckmäßig angesehen. Zum einen konnte ein Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem betrieblich miteinander in enger Beziehung stehenden Fashion House angeboten werden, zum anderen hat dieser Standort den Vorteil, dass er in günstiger Erreichbarkeit zur Messe liegt, deren Bedeutung für das Modezentrum durch die mehrmals im Jahr stattfindende Fachmesse der "IGEDO" (Interessengemeinschaft Damenoberbekleidung) bestimmt wird, wobei die Aufgabe der IGEDO in der Ausstellung und Präsentation einzelner Bekleidungsstücke besteht, während im Modezentrum selbst Textilagenturen die Lagerung und den Verkauf

ganzer Konfektionen übernehmen. Dadurch entsteht eine intensive Beziehung zur Messe, die auch vor dem Hintergrund deutlich wird, dass die Düsseldorfer Messegesellschaft „NOWEA“ sich mit der "IGEDO" zu einer Körperschaft zusammengeschlossen hat und in dieser Vereinigung auch die Betreiber des Modezentrums sind. Dieser funktionellen und geschäftlichen Verflechtung trägt der ausgewählte Standort Rechnung. Wenn die Stadt Düsseldorf ihre bevorzugte Position als Anziehungspunkt für Modeausstellungen und Modemessen halten möchte, muss sie auch die Möglichkeit für solche Baumaßnahmen bereitstellen.

Neben denjenigen Gründen, die im Interesse der Bauherren eine Kerngebietsnutzung an der Danziger Straße notwendig erscheinen lassen, liegen für eine derartige Nutzung auch städtebauliche Gründe vor:

Das Gelände liegt verkehrsgünstig mit direkter Anbindung an eine Bundesstraße (B 8), die weiter zum Nordstern und zur Autobahn führt.

Von dem Verkehr auf der Danziger Straße geht eine starke Emissionsbelastung aus, was gegen eine denkbare Wohnnutzung entlang dieser Straße spricht.

Durch die Ausweisung von Kerngebiet kann ein Beitrag zur Entlastung des Stadtzentrums von tertiärer Nutzung geleistet werden.

Die überbaubare Fläche im Kerngebiet wird durch Baugrenzen in 2 Abschnitte geteilt, von denen der westliche maximal 4-geschossig und der östliche mit Rücksicht auf die benachbarten 1- und 2-geschossigen Wohngebäude maximal 3-geschossig bebaut werden kann.

Seitens der Investoren bestehen Überlegungen, den geplanten Neubau in dem neuen Kerngebiet mit dem vorhandenen Baukörper südlich der Straße "Am Hain" durch einen die Straße querenden Laufsteg zu verbinden. Von einer diesbezüglichen Festsetzung wurde jedoch abgesehen, da Lage und Führung dieses Laufsteiges zurzeit noch nicht fest liegen. Andererseits wird durch den im Plan eingetragenen Hinweis auf die Möglichkeit einer derartigen Verbindung aufmerksam gemacht.

Durch die Gliederung des Kerngebietes gemäß textlicher Festsetzung Nummer 1 sind nur solche Arten von Nutzungen zugelassen, die ausschließlich für die spezielle Zweckbestimmung des Baugebietes notwendig sind. Der nach dieser Festsetzung vorgenommene Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Kerngebietes zu vorhandenen und geplanten Wohnbereichen; er soll deren Wohnruhe - insbesondere in den Abend- und Nachtstunden - gewährleisten. Vergnügungsstätten sind in zahlreichen anderen Kerngebieten der Stadt, hauptsächlich in der Innenstadt zulässig, sie haben dort ihren artgemäßen Standort.

Die nicht überbaubaren Flächen des Kerngebietes sollen als parkartige Grünanlage gestaltet werden, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen befestigt werden müssen.

1.2 Im östlichen Planbereich soll künftig Wohnbebauung entstehen. Zwar hat sich der Flughafen Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange in seiner Stellungnahme gegen die Ausweisung von Wohngebiet innerhalb der Fluglärmschutzzonen gewandt, jedoch wird im Rahmen der geforderten besonderen Abwägung die Ausweisung eines neuen Wohngebietes damit begründet, dass Wohnraum für umsiedlungsbereite Bevölkerungskreise aus den (Flug-) Lärmschutzzonen A und B (gemäß Landesentwicklungsplan IV (LEP IV) innerhalb des gewohnten Lebenskreises geschaffen und die vorhandene öffentliche Infrastruktur ausgenutzt werden sollen. Auch die dem kirchlichen Gemeindezentrum "Heilige Familie" benachbarte vorhandene Wohnbebauung spricht dafür, diesen Bereich durch weitere Wohnbauten städtebaulich abzurunden. Beiderseits der Wegeverbindung zwischen dem Wendehammer der nach Süden verlaufenden Carl-Sonnenschein-Straße und der Deikerstraße sind in Anpassung an die vorhandene Bebauung östlich der Deikerstraße eingeschossige Doppelhäuser vorgesehen.

Im Hintergelände dieser geplanten Bebauung sind 1-geschossige Gartenhofhäuser zur Ausweisung gekommen. Diese Bauweise ist angesichts der geringen Grundstückstiefe hier zweckmäßig.

Der Zugang zu den nördlichen Gartenhofhaus-Gruppen erfolgt von der Carl-Sonnenschein-Straße und zu den südlichen Hausgruppen über einen privaten Wohnweg.

Dem dringenden Wunsch des St.-Sebastianus - Schützenvereins, Düsseldorf-Stockum e.V., nach Ausweisung eines entsprechenden Grundstückes für ein Vereinsheim wurde dadurch entsprochen, dass an der Ecke Deikerstraße / "Am Hain" ein allgemeines Wohngebiet mit ausreichend großer überbaubarer Fläche ausgewiesen worden ist; gemäß BauNVO § 4 (2) ist hier eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

Das eingeschossig geplante Gebäude soll zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten durch Anpflanzungen abgeschirmt werden. Eventuelle Lärmbelästigungen im Zusammenhang mit dem Gaststättenbetrieb können so gemindert werden. Die Erschließung der dem Gebäude zugeordneten Stellplatzanlage erfolgt über die Zufahrt von der Anliegerstraße parallel zur Danziger Straße über das Grundstück des Fashion House 2. Durch verkehrsregelnde Maßnahmen soll ermöglicht werden, dass das Grundstück zusätzlich über eine Ausfahrt an der Straße "Am Hain" in Richtung Danziger Straße verlassen werden kann.

Auch zwischen der Carl-Sonnenschein-Straße und dem katholischen Gemeindezentrum ist allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden. Hier sind acht 2-geschossige Häuser geplant. Die innenliegenden Grundstücke erhalten einen Zugang mit Geh- und Leitungsrecht von der Carl-Sonnenschein-Straße. Die Garagen zu den Häusern befinden sich teils im Haus und teils in einem Garagenhof mit Zufahrt von der Carl-Sonnenschein-Straße.

Durch die Begrenzung der Wohnungsanzahl auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude wurde dem vorhandenen Siedlungscharakter in den Wohngebieten nördlich der Carl-Sonnenschein-Straße und östlich der Deikerstraße Rechnung getragen.

1.3 Die ursprünglich vorgesehenen Festlegungen über die Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachform, Dachneigung, Einfriedigungsmauern unter anderem gemäß Paragraf 103 BauO NW / 70 haben durch das Inkrafttreten des Paragraf 81 der neuen Landesbauordnung ab 1.8.84 und infolge des Fehlens von Übergangsvorschriften ihre Rechtsgrundlage verloren. Die Umstellung auf die neue BauO NW hätte aus formalen Gründen eine neue öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfordert. Um diese das Verfahren unnötig verzögernde Lösung zu vermeiden, sind die Festsetzungen baugestalterischer Art gestrichen worden. Da die von den Streichungen betroffenen Grundstücke zum überwiegenden Teil Eigentum der Stadt und zum kleineren Teil ausschließlich Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde Heilige Familie sind, können die Käufer der Grundstücke im Rahmen der zurzeit anstehenden Grundstücksverhandlungen zwischen den beiden Eigentümern in den Kaufverträgen zur Durchführung der gestalterischen Maßnahmen verpflichtet werden.

1.4 Die katholische Kirchengemeinde "Heilige Familie" hat im Jahre 61 beiderseits der (Stichstraße) Carl-Sonnenschein-Straße Grundstücke erworben und dort eine neue Kirche, ein Gemeindehaus, einen Kindergarten und Wohngebäude für Mitarbeiter errichtet. Neben der planungsrechtlichen Sicherung dieser vorhandenen Einrichtungen weist der Bebauungsplan im Norden zusätzlich eine 2-geschossig überbaubare Fläche aus, die für die Errichtung von 2 geplanten Wohnhäusern für Kirchenbedienstete gedacht ist. Diese Baumaßnahme setzt den Abbruch der auf diesem Grundstücksbereich noch vorhandenen griechisch-orthodoxen Kirche voraus. Die erforderlichen Stell- und Parkplätze sollen als Garagen an der Carl-Sonnenschein-Straße beziehungsweise als Parkplätze für Kirchenbesucher auf der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Carl-Sonnenschein-Straße und Deikerstraße angeordnet werden.

1.5 In dem Kerngebiet sollen in zwei Parkebenen 890 Stellplätze erstellt werden, von denen 570 für den Neubau erforderlich sind. Die verbleibenden 320 Stellplätze

werden für das Fashion House 1 südlich der Straße "Am Hain" angeboten. Das Kerngebiet (Fashion House 1) und damit die vorgenannten Stellplätze sind ausschließlich über die Danziger Straße (mit Wendespur für den Verkehr aus Norden) und über die zu verlängernde Anliegerstraße parallel zur Danziger Straße erreichbar. Die Ausfahrt aus dem Kerngebiet soll über die Parallelstraße zur Danziger Straße in Richtung Norden und an der Straße "Am Hain" in Richtung Westen / Danziger Straße erfolgen. So können die angrenzenden Wohngebiete von Kraftfahrzeugverkehr mit dem Ziel Fashion House 2) entlastet werden.

Als weitere Voraussetzung für die angestrebte Beruhigung des Wohngebietes östlich Deikerstraße/nördlich Thewissenweg werden flankierende Maßnahmen getroffen, die – wie in den zur Neuen Messe und zum Stadion benachbarten Wohngebieten seit langem mit Erfolg praktiziert – ein Abpollern der Wohnstraßen an den Messetagen vorsehen.

Die Carl-Sonnenschein-Straße (Ost-West-Abschnitt) soll zukünftig für den allgemeinen Fahrverkehr in einer Wendeanlage vor der Fußgängerbrücke enden. Für die westlich der Wendeanlage gelegenen Anwohnenden verbleibt die heutige Straße als Anliegerstraße erhalten. In Höhe des WA-Gebietes wird die Straße teilweise um 2,0 Meter verbreitert, um hier 8 (Besucher-) Parkplätze einrichten zu können.

Die Carl-Sonnenschein-Straße (Nord-Süd-Abschnitt) endet zukünftig im Süden mit einer Wendeanlage. Von hier führen Rad- und Fußwege durch den geplanten öffentlichen Grünzug zur Carl-Sonnenschein-Straße beziehungsweise zum geplanten Kinderspielplatz, zur Straße "Am Hain" und zur Deikerstraße. Auf der Westseite Deikerstraße ist ein Rad- und Fußweg geplant. Der Radweg wird durch Längsparkstreifen von der Fahrbahn getrennt und mündet ebenso wie der Fußweg im Süden in den schon vorhandenen Fuß- und Radweg. Die Straßenbegrenzungslinie auf der Nordseite der Straße "Am Hain" wurde am Böschungsfuß neu festgesetzt.

Die bisher verbindlichen Straßenbegrenzungslinien der Deikerstraße südlich der Einmündung der Straße "Am Hain" wurden in Anpassung an den örtlichen Ausbauzustand geringfügig geändert. Das überplante Gebiet wird von der Buslinie 722 mit der Haltestelle "Am Hain" und der Buslinie 727 mit den Haltestellen "Am Hain" und "Carl-Sonnenschein- Straße" angedient. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt circa 250 Meter.

1.6 Die Wasser- und Energieversorgung ist durch Anschluss an das städtische Netz sichergestellt. Zur Sicherung der Abwasserbeseitigung sind umfangreiche Kanalbaumaßnahmen notwendig, deren geplante Ausführung im Einzelnen bereits festgelegt ist.

Im Interesse der Grundwassererneuerung soll in den Baugenehmigungsverfahren dafür gesorgt werden, dass soweit möglich, Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken versickert wird.

1.7 An der Carl-Sonnenschein-Straße ist eine ca. 2.700 qm große Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, worden. In dieser öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz mit Bolzplatz für Schulkinder und Kleinkinder geplant. Der geplante Spielplatz dient der Versorgung des Plangebietes selbst, des nördlich angrenzenden Wohngebietes zwischen Danziger Straße, Sandweg, "Am Roten Haus" sowie des zwischen Danziger-Straße, "Am Hain" und Kaiserswerther Straße gelegenen Wohngebietes. Der Bolzplatz liegt in den zu versorgenden Wohngebieten zentral und an der Fußgängerbrücke der Carl- Sonnenschein Straße besonders verkehrsgünstig, weil er über die Brücke auch von dem Wohngebiet westlich der Danziger Straße gefahrlos erreicht werden kann. Dabei wird die zulässige Entfernung vom geplanten Spielplatz zu den zugeordneten Wohngebieten von 500 Meter eingehalten. Damit wird den Forderungen des Runderlasses des Innenministers NW v.31.7.74 (Spielflächenerlass) Rechnung getragen.

Als Abschirmung des Kerngebietes gegenüber den Gemeinbedarfsflächen und allgemeinen Wohngebieten sowie zur Erhaltung des Baumbestandes wurde eine 10,0 Meter breite öffentliche Grünfläche mit einem Fuß- und Radwegaus gewiesen. Durch diesen Weg soll eine Verbindung zwischen dem vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der Danziger Straße zum Fuß- und Radweg an der Deikerstraße/ südlich der Straße "Am Hain" geschaffen werden. Erhaltenswerte Bäume sind im Plan gekennzeichnet; ihr Bestand ist durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert worden.

Im Süden des Plangebietes wurde die im Bebauungsplan Nummer 5381/14 festgesetzte Nutzungsgrenze zwischen Kerngebiet und Grünfläche in Anpassung an den örtlichen Ausbau geändert.

Umweltverträglichkeit:

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage "Am Staad". Die Vorschriften der ordnungsbehördlichen Verordnung über die vorläufige Anordnung von Genehmigungspflichten im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Am Staad" der Stadtwerke Düsseldorf vom 23.12.1983 (Amtsblatt Regierungspräsident Düsseldorf 1983, Seite 412) sind zu beachten. Im Interesse der Grundwassererneuerung soll in den Baugenehmigungsverfahren dafür Sorge getragen werden, dass soweit möglich, Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken versickert wird.

Das Plangebiet wird von dem Verkehrslärm der Danziger Straße und - aufgrund seiner Lage in der (Fluglärm-) Schutzzone II und in der (Flug-) Lärmschutzzone C - durch Fluglärm belastet.

Dabei ist von den folgenden äquivalenten Dauerschallpegeln auszugehen: Danziger Straße - 69 dB (A)

(Fluglärm-) Schutzzone 2 - max. 75 dB CA)

(Flug-) Lärmschutzzone C - max. 67 dB (A)

Die vorhandene und geplante Wohnbebauung soll vor der genannten Lärmbelastung durch die folgenden Maßnahmen geschützt werden:

1. Die nördlich der Fußgängerbrücke Carl-Sonnenschein-Straße auf der Ostseite der Danziger Straße bereits vorhandene 3 Meter hohe Lärmschutzwand wird soweit nach Süden verlängert, dass sie mit der lückenlos geplanten Bürobebauung etwa 20 Meter überlappt. Diese Maßnahme dient der besseren Abschirmung der Wohngebiete beiderseits der Carl-Sonnenschein-Straße sowie der südlich dieser Straße geplanten öffentlichen Grünfläche. Dank der so erzielten Abschirmung und eines Abstandes von 140 Meter und mehr von der Danziger Straße kann der Straßenlärm unberücksichtigt bleiben. Es werden deshalb nur Vorkehrungen gegen den Fluglärm festgesetzt. Die Lage der vorgenannten Wohnbebauung in der (Fluglärm-) Schutzzone 2 erfordert die Festsetzung der Schalldämmmaße des Lärmpegelbereiches V - größer als 70 dB (A) - gemäß den Richtlinien des Deutschen Institutes für Normung e.V. vom September 1975 (so die entsprechende textliche Festsetzung). Außerdem sind in der Zone 2 die Forderungen der Schallschutzverordnung - Schallschutz V vom 5.4.1974 zu erfüllen.
2. Zur Abschirmung der Wohngebiete östlich des Kerngebietes wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die geplante Bürobebauung ohne Baulücke mindestens 3-geschossig ausgeführt werden muss.

Dank dieser Festsetzung kann auch für die Wohngebiete entlang der Deikerstraße der festzusetzende Lärmschutz auf den Schutz gegen den Fluglärm beschränkt werden. Das sind gemäß Angabe der Düsseldorfer Flughafen GmbH in der (Flug-)Lärmschutzzone C die Schalldämmmaße des Lärmpegelbereiches 111 - 61-65 dB (A).

Kosten für die Gemeinde:

Der städtische Anteil an den beitragsfähigen Aufwendungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen wird auf etwa DM 250.000,-- geschätzt.

Die Deckung der Kosten für Erschließungsanlagen (wie öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Park- und Grünanlagen, Kinderspielplätze, Immissionsschutzanlagen) wird nach dem Bundesbaugesetz (Paragrafen 127 fortfolgend) und der Satzung über die

Erhebung eines Erschließungsbeitrages vom 13.2.1978 geregelt. Die Finanzierung der Maßnahme soll über den Haushalt erfolgen.

(Hinweis: Der vorstehende Text wurde den Anforderungen der Barrierefreiheit angepasst).

Hieraus ergäben sich folgende Fragen, Anmerkungen im Bereich Fashion House 2:

1.13.1. Ausschluss Wohnbebauung

Eine Wohnbebauung wurde wegen starker Emissionsbelastung der Danzigerstraße aus verständlichen Gründen im derzeitigen bestehenden Bebauungsplan verantwortungsvoll ausgeschlossen. Welche neuen Argumente und gesundheitlich relevanten Erkenntnisse sprächen plötzlich heute aus Sicht der Stadt Düsseldorf für eine Wohnbebauung an diesem Standort, insbesondere bei stark erhöhten Emissionen und Immissionen aus Straßen- und Flugverkehr gerade in diesem Gebiet?

Antwort:

Es wird auf die Antworten zu 1.1, 1.3.2 und insbesondere 1.4 verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.13.2. Anwohnendenforderung nach Bauhöhen

Inwieweit werde dazu die Forderung von über 800 Anwohnenden, die Neubauplanung Fashion House 2 nur in der bestehenden Bauhöhen zu realisieren, umgesetzt?

Antwort:

Es wird auf die Antwort zu Punkt 1.12.7 bzw. 1.1 verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.13.3. Bestandshöhe Fashion House 2 Carl-Sonnenschein-Straße

Welche Bestandshöhe (ohne Treppenhaus-Überhöhungen) haben die Gebäude im Bereich Fashion House 2 heute an der Carl-Sonnenschein-Straße und welche Höhen sollen mit Bezug auf einen definierten Referenzpunkt zukünftig realisiert werden?

Antwort:

Die maximale Höhe des Bestandsgebäudes beträgt circa 19,5 Meter, im rückwärtigen Bereich zur Carl-Sonnenschein-Straße etwa 10 Meter über Grund und damit etwa 11,5 bis 12 Meter über dem Geländeniveau der Carl-Sonnenschein-Straße. Die geplanten Gebäudehöhen liegen für die dreigeschossige Bebauung bei circa 10 bis 11 Meter (bei Gebäuden mit geneigtem Dach circa 11 und 10 Meter, bei Flachdachgebäuden bei 10 Meter) und für die fünfgeschossigen Gebäude bei circa 19,4 Metern.

Die Fragestellung wurde beantwortet, ein weiterer Regelungsgegenstand für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich aus der Stellungnahme nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.13.4. Höhendifferenz Straßenniveau

Wie groß sei die Höhendifferenz zwischen dem Straßenniveau der Danziger Straße und dem Straßenniveau der Carl-Sonnenschein-Straße?

Antwort:

Die Höhendifferenz zwischen der Carl-Sonnenschein-Straße (Bereich Wendeanlage am Kinderspielplatz/ Bolzplatz) und der Danziger Straße (etwa Mitte des urbanen Baugebietes MU 1) beträgt circa 2,4 Meter, zwischen der Carl-Sonnenschein-Straße (Bereich Wendeanlage Wohnbebauung) und der Danziger Straße (etwa Mitte des urbanen Baugebietes MU 1) beträgt sie circa 2,8 Meter. Im Bereich der Straße Am Hain (Zufahrt Bestandshotel) beträgt die Höhendifferenz zur Danziger Straße circa 4,4 Meter.

Die Fragestellung wurde beantwortet, ein weiterer Regelungsgegenstand für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich aus der Stellungnahme nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.13.5. Erhöhung durch Dächer

Werden sich die angegebenen maximalen Höhen von circa 19 Meter an der Danziger Straße und 11 Meter an der Deikerstraße noch um die am 04.07.2018 beiläufig erwähnten Satteldächer beziehungsweise Spitzdächer erhöhen?

Antwort:

In Anlehnung an das durch Satteldächer geprägte bestehende Wohnviertel sind bei einigen Wohnungen entlang der Deikerstraße geneigte Dächer angedacht. Es wird auf die Antwort zu 1.13.3 verwiesen.

Die Fragestellung wurde beantwortet, ein weiterer Regelungsgegenstand für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich aus der Stellungnahme nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.13.6. Höhe Vorhanglösung

Wie hoch wäre insgesamt eine geplante Lärmschutz-"Vorhanglösung" im Gegensatz zu einem Gebäude, bestehend aus Parkdeck + 1 Gewerbe-Etage + 5 Wohn-Etagen, an der Danziger Straße?

Antwort:

Es wird auf die Antwort zu Punkt 1.12.12 verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.13.7. Verschiebung Gebäudegrenzen

Laut Vortrag vom 04.07.2018 werden die Gebäudegrenzen vom Fashion House 2 verschoben.

Wie groß sei der heutige Gebäudeabstand im Bereich Fashion House 2 zur Danziger Straße und welcher Abstand sei für die Neubauplanung vorgesehen/geplant?

Wie groß ist der heutige Gebäudeabstand im Bereich Fashion House 2 zur Carl-Sonnenschein-Straße und welcher Abstand ist für die Neubauplanung vorgesehen/geplant?

Welchen Abstand habe die Gebäudegrenze zum Spielplatz / Bolzplatz an der Carl-Sonnenschein-Straße und in welchem Abstand werde die Neubebauung am Spielplatz/Bolzplatz an der Carl-Sonnenschein-Straße geplant?

Antwort:

Die Abstände liegen bei (circa Angaben in Meter)

Bebauung / Danziger Straße

Bestand: 11 bis 22 Planung: 17,5 bis 22

Bebauung / Carl-Sonnenschein-Straße

(Kinderspielplatz/ Bolzplatz)

Bestand: 40 bis 42 Planung: 38

Bebauung / Carl-Sonnenschein-Straße

(Höhe Wendehammer Wohnbebauung)

Bestand: 25 Planung: 17

Bebauung und Spielplatz

Bestand: 10 bis 11 Planung: 7,5

Die Fragestellung wurde beantwortet, ein weiterer Regelungsgegenstand für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich aus der Stellungnahme nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.13.8. Berücksichtigung Baumbestand

In der Neubauplanung im Bereich Fashion House 2 sei klar zu erkennen gewesen, dass der gesamte bestehende Baumbestand nicht mehr berücksichtigt werden soll. Welche Maßnahmen beabsichtige die Stadt Düsseldorf/ der Investor zu ergreifen, um den Baumbestand und den Grüngürtel, wie mehrfach zugestanden, zu erhalten?

Antwort:

Siehe Antwort zu 1.12.15. Es wird darauf hingewiesen, dass der Grünzug entlang der Carl-Sonnenschein-Straße von der Planung –mit Ausnahme der geplanten zusätzlichen Zuwegung – nicht betroffen ist und erhalten bleibt.

Der Stellungnahme wird durch Klärung des Sachverhaltes im weiteren Verfahren sowie durch Aufnahme von Festsetzungen zum Erhalt von Pflanzen und Bäumen in den Bebauungsplan gefolgt.

1.13.9. Begrenzung Wohnungsanzahl

Die Begrenzung der Wohnungsanzahl auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude werde mit Rücksicht auf den vorhandenen Siedlungscharakter in den Wohngebieten nördlich der Carl-Sonnenschein-Straße und östlich der Deikerstraße im aktuellen und gültigen Bebauungsplan festgelegt. Warum unterlasse es die Stadt Düsseldorf, für die Neubebauung auf dem Fashion House Gelände eine Begrenzung der maximalen Wohnungsanzahl festzusetzen?

Antwort:

Geschosswohnungsbau ist Ziel der Planung, siehe auch Antwort zu Punkt 1.1 Eine Begrenzung der Zahl der Wohnungsanzahl ist hierbei nicht zielführend.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.13.10. Anwohnendenwünsche vor Investorenwünsche

Warum werde heute keine Rücksicht mehr auf die Anwohnenden-Interessen, -Befürchtungen und -Ängste genommen, sondern primär Investorenwünschen als Gewinnmaximierung Vorrang gegeben?

Antwort:

Die Einschätzung, dass mit der vorliegenden Planung primär Investorenwünsche der Gewinnmaximierung berücksichtigt würden, ist nicht zutreffend. Es wird auf die allgemeine Zielstellung der vorliegenden Planung und die zuvor ausgeführten Punkte, insbesondere Antwort zu 1.1 und 1.3, verwiesen. Bereits die Ergebnisse des Workshop-Verfahrens zeigen auf, dass Anregungen aus der Bürgerschaft in das Planverfahren eingestellt worden sind (Reduktion der geplanten Bauhöhen). Die Einschätzung, dass die Interessen der Bürger keine Berücksichtigung fänden, ist nicht zutreffend. Auch im weiteren Verfahren werden die Belange und Interessen der Bürger im Sinne der Vorgaben des Baugesetzbuchs in das Verfahren eingestellt.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

1.13.11. Ab-Pollern der umgebenden Siedlung

Zur Beruhigung des Wohngebietes östlich Deikerstraße/ nördlich Thewissenweg seien im bestehenden Bebauungsplan flankierende Maßnahmen versprochen und das Ab-Pollern der Wohnstraßen an den Messetagen in Aussicht gestellt worden. Der Einwander fragt, warum die Ab-Pollerung der Straßen an den Messetagen im Siedlungsbereich nicht umgesetzt worden sei?

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens und kann hier nicht behandelt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.13.12. Maßnahmen zur verkehrlichen Beruhigung umgebender Siedlung

Welche Maßnahmen werden zukünftig zur Beruhigung des oben genannten Wohngebietes getroffen?

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes und kann im Rahmen dieses Verfahrens nicht behandelt werden. Die Stellungnahme wird jedoch dem zuständigen Fachamt zur Verfügung gestellt.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanes und kann hier nicht behandelt werden, sie wird somit nur zur Kenntnis genommen

1.14. Verschiedene Fragen

Der Einwender formuliert weitere Fragen zur Neubauplanung (Bebauungsplan Nummer 05/014) im Bereich Fashion House 1 und 2:

1.14.1. Wertverlust der Eigenheime

Der Einwender berichtet, dass die Eigentümerparteien um das Fashion House herum den Wertverlust ihrer Eigenheime befürchten. Bei einem Wertverlust von circa 20 Prozent der heutigen Bodenrichtwerte von circa 1000 betroffenen Grundstücken verlören die Eigentümerparteien insgesamt 50 Millionen Euro nur an Grundstückswerten. Wie entkräfte die Stadtverwaltung Düsseldorf die überwiegenden Befürchtungen und Ängste der Anwohnenden bezüglich eines Wertverlustes durch Bebauungsverdichtung und Stadtteiltrennung?

Antwort:

Der bestehende baurechtliche Rahmen für die an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke wird durch den neuen Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden die grundstücksbezogenen, bodenwert-beeinflussenden Faktoren auch nicht verändert. Es kann daher nicht erkannt werden, dass mit dem geplanten Vorhaben eine Wertminderung für die umliegenden Grundstücke zu erwarten ist. Im Plangebiet wird eine rein gewerbliche Nutzung zu einer mischgenutzten Baustruktur mit privaten Freiflächen und Nahversorgung und sozialen Einrichtungen entwickelt. Durch die Realisierung des Bauvorhabens ist daher im Gegenteil ein positiver Einfluss auf den Bodenwert zu erwarten. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass die vorliegende Planung eine übliche Anordnung und Nutzung für innerstädtische Gebiete in der Landeshauptstadt Düsseldorf darstellt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.14.2. Rechtfertigung Wertverlust

Womit rechtfertigt die Stadt Düsseldorf den Wertverlust der Grundstücke und wer haftete für den Wertverlust?

Antwort:

Siehe vorstehende Antwort zu 1.14.1.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.14.3. Medizinische Versorgung

Wie solle zukünftig die medizinische Versorgung / Notfallversorgung für den Kindergarten, für das Einkaufszentrum, für das Hotel, die Gastronomie und die zusätzlichen 800 Personen sowie 400 Firmenbeschäftigte sichergestellt werden?

Antwort:

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die in der Umgebung bestehenden Einrichtungen. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Landeshauptstadt Düsseldorf als Oberzentrum über eine sehr gute Versorgung im Bereich Medizin (Krankenhäuser, Spezialkliniken, medizinische Dienstleistungen et cetera) wie auch der Notfallversorgung verfügt. Es ist auch nicht erkennbar, dass aufgrund der hier vorliegenden Planung gesonderte Maßnahmen erforderlich wären. Es ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb des hier angestrebten planungsrechtlichen Rahmens eines urbanen Gebietes die Ansiedlung von ärztlichem Fachpersonal, Gemeinschaftspraxen oder auch sonstigen Dienstleistenden aus dem medizinischen Bereich allgemein zulässig ist. Ein Einkaufszentrum ist nicht Gegenstand der Planung.

Die Bedenken des Einwenders werden nicht geteilt, die Stellungnahme wird insoweit nur zur Kenntnis genommen.

1.14.4. ökologische Bauweisen

Es wird gefragt, ob, wie in anderen Großstädten bereits umgesetzt, ökologische Bauweisen (Fassaden/Dächer) bei der Planung berücksichtigt würden?

Antwort:

Innerhalb der Planverfahren in der Landeshauptstadt Düsseldorf werden entsprechende ökologische Ansätze verfolgt. Hier können stellvertretend Maßnahmen, wie der schonende Umgang mit Grund und Boden, die Innenentwicklung, die Stadt der kurzen Wege, aber auch konkrete bautechnische Maßnahmen, wie eine Dach- und Tiefgaragenbegrünung oder energiesparende Bauweise, aber auch Aspekte wie alternative Mobilitätskonzepte genannt werden. Diese Aspekte werden auch im vorliegenden Planverfahren berücksichtigt.

Der Stellungnahme wird durch entsprechende planerische Maßnahmen gefolgt.

1.14.5. Nutzungskonzept bei ausbleibendem Hotel

Aufgrund der Veränderung auf dem Airline-Markt seien Flugpreise deutlich gestiegen. Dadurch bedingt sei mit einer rückläufigen Anzahl an Flugreisenden zu Messen fortfolgende und dadurch zwangsweise mit einer Reduzierung der Hotel-Übernachtungen zu rechnen. Wie stelle sich die Stadtverwaltung/ der Investor ein gegebenenfalls geändertes Nutzungskonzept beim Ausbleiben potentieller Hotelunternehmer-Interessenten vor?

Antwort:

Die Einschätzung des Einwenders wird nicht geteilt. Es ist Sache des privaten Betreibers oder Eigentümers die wirtschaftlichen Risiken einer Hotelnutzung oder eines Hotelbetriebes zu bewerten. Die vorliegende städtebauliche Struktur ist flexibel genug, um auch bei sich wandelnden Nutzungsinteressen hinreichend attraktive und qualitätsvolle städtebauliche Strukturen anzubieten, sodass im Rahmen des planungsrechtlich Zulässigen sich auch andere Nutzungen ansiedeln können.

Die Einschätzung des Einwenders wird nicht geteilt. Mit der beabsichtigten Wahl eines urbanen Gebietes als Baugebiet wird der Stellungnahme bereits entsprochen.

1.14.6. Schutz vor Starkregenereignissen

Lokaler sporadischer Starkregen von mehr als 120 Litern je Quadratmeter brächte zunehmend Kanäle schon heute an ihre Belastungsgrenze. Seien aufgrund der geplanten Neubebauungen die Mischwasserkanäle bezüglich der bei Realisierung erhöhten Abwasser- und Regenwasser-Einleitungen weiterhin ausreichend, insbesondere unter Berücksichtigung eines damit verbundenen Anstiegs der

Kanalpegel in den angrenzenden Anwohnergebieten westlich der Danziger Straße (Rückstau in die Häuser, Überflutung der Keller)?

Antwort:

Im Rahmen des Verfahrens werden entsprechende Grundlagenermittlungen und Betrachtungen in Bezug auf die Entwässerungsfragestellung geführt. Soweit erforderlich, werden notwendige technische Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorbereitet, getroffen und über vertragliche Regelungen gesichert werden.

Der Stellungnahme wird im weiteren Verfahren durch Klärung des Sachverhaltes gefolgt.

1.14.7. Kapazitätsanpassung öffentliches Kanalsystem

Es wird gefragt, wie die Stadtverwaltung Düsseldorf zu reagieren beabsichtige, falls in Folge zunehmender Starkregen-Häufigkeit Rückstaus über die Sammelkanäle in die überwiegend aus den Jahren zwischen 1930 und 1950 stammenden (und somit ohne Rückstausicherungen ausgestatteten) Keller der Anwohner-Häuser erfolge. Wer trage die Kosten, wenn nachgewiesen werden könne, dass dies durch unterlassene kommunale Kapazitätsanpassungen des öffentlichen Kanalsystems eingetreten sei?

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanes. Die Stellungnahme kann im Rahmen dieses Verfahrens deshalb nicht behandelt werden. Sie wird jedoch dem zuständigen Fachamt zur Kenntnis gegeben. Weiter wird auf die Antwort von 1.14.6 verwiesen.

Die Frage bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens.

1.14.8. Planung Regenrückhaltebecken

Es wird gefragt, ob ein Regenrückhaltebecken geplant sei.

Antwort:

Im Rahmen der Realisierung werden voraussichtlich private Regenrückhaltebecken erforderlich. Diese sind auf privatem Grund zu errichten.

Der Stellungnahme wird durch Prüfung im weiteren Verfahren gefolgt.

1.14.9. Versickerung Wasser von Dachflächen

Sei, wie bisher festgelegt, eine Versickerung des Regenwassers von den Dachflächen auf dem Grundstück geplant?

Antwort:

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des Landeswassergesetzes keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist durch öffentliche Abwasseranlagen sichergestellt. Inwieweit und ob aufgrund der vorliegenden Entwässerungssituation hier gegebenenfalls Maßnahmen zu treffen sind, ist im Verfahren noch zu klären.

Der Stellungnahme wird durch Klärung des Sachverhalts im weiteren Verfahren gefolgt.

1.14.10. Verkehrstechnische Maßnahmen bei Starkregen-ereignissen

Welche verkehrstechnischen Maßnahmen für den Zugang zur Neubebauung werden unter Berücksichtigung der stark erhöhten Neubewohner-Anzahl ergriffen, wenn die Danziger Straße, wie im Mai 2018, aufgrund von Starkregen in beiden Fahrtrichtungen vollständig gesperrt werde?

Antwort:

Bei dem Ereignis im Mai 2018 handelte es sich um ein Unwetter, das in mehreren Stadtteilen der Landeshauptstadt Düsseldorf, wie auch in anderen Kommunen, zu Überschwemmungen führte. Im Rahmen der Möglichkeiten der Landeshauptstadt Düsseldorf werden allgemein Maßnahmen ergriffen, die Folgen derartiger Unwetter zu beschränken. Spezifische verkehrstechnische Maßnahmen in Bezug auf die Danziger Straße sind jedoch nicht vorgesehen. Soweit ein temporär eingeschränktes Unwetter-Ereignis erneut eine Sperrung der Straße erfordere, ist diese durchzuführen. Dies könne aber auch jede andere Straße im Stadtgebiet treffen.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Regelungsmöglichkeiten dieses Bebauungsplans.

1.14.11. Kosten Tiefgaragenstellplätze

Die Kosten für einen Tiefgaragen-Parkplatz würden aller Voraussicht nach und vergleichbar mit anderen Lagen oft von Hotelgästen und Bewohnenden eingespart. Wie werde verhindert, dass die neuen Anwohnenden, Gäste und Hotelgäste nicht die anliegerbeschränkten Siedlungsstraßen als Zufahrt / Abfahrt und als Parkraum nutzen (Firmenbeschäftigte, Einzelhandelskundschaft, Kindergarten- und Gastronomie-Verkehr, et cetera)?

Antwort:

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden die erforderlichen Stellplätze ermittelt und in das Verfahren eingestellt. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechender Nachweis über die Realisierung entsprechender Stellplätze der konkret beantragten Nutzung zu führen. Es ist nicht erkennbar, dass die Nutzer (Hotel, Wohnen, Gewerbe, et cetera) nicht die dann zur Verfügung stehenden Stellplätze auch nutzen würden.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanes.

1.14.12. Kopplung Wohnungen an Stellplätze

Werden die Wohnungen grundsätzlich nur mit Parkplätzen vermietet / verkauft?

Antwort:

Dies ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die nach Stellplatzsatzung, beziehungsweise bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze eingeplant werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nachzuweisen sein.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte des Bebauungsplans.

1.14.13. Anwohnendenparkausweise für Neu-Bewohnende

Können die Neu-Bewohnenden und Neu-Firmen einen Parkausweis für die Anwohnendengebiete erwerben?

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte des Bebauungsplans.

1.14.14. Vermarktungskonzept

Es wird gefragt, wie das Vermarktungskonzept aussehen sollte?

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte des Bebauungsplans.

1.14.15. Schäden an Bestandsgebäuden

Die Häuser der Siedlungen seien zu einem großen Teil aus den 1930er Jahren und wurden im 2. Weltkrieg erheblich beschädigt. Sie seien damit bautechnisch sowie statisch nicht mit heutigen Gebäuden vergleichbar. Sehr oft hätten Steine keine Bindung mehr über die Fugen, sondern würden nur noch durch äußeren Putz in der Form gehalten. Wie und bis zu welcher Entfernung wurde für die Anwohnerhäuser seitens des Investors ein Beweissicherungsverfahren bezüglich der Bausubstanz / bestehende Bauschäden durchgeführt?

Antwort:

Die Hinweise lassen vermuten, dass die Sicherheit der in den Gebäuden lebenden Menschen nicht gewährleistet sein könnte. Es wird daher um konkrete Angabe der jeweiligen Gebäude gebeten, sodass gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen ergriffen werden können. Im Übrigen bezieht sich die Stellungnahme nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens. Soweit erforderlich, erfolgen entsprechende Prüfungen im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Soweit jedoch seitens der privaten Eigentümerparteien entsprechende Nachweise als notwendig erachtet werden, ist zu empfehlen, dass von dort eine fachgutachterliche Begleitung und Durchführung von entsprechenden Maßnahmen beauftragt wird.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens.

1.14.16. Information der Anwohner über Erderschütterungen

An welchen Referenzpunkten und bis zu welcher Entfernung vom Neubaugebiet seien bezüglich Erderschütterungen (Heidesand) die in Zusammenhang mit den Neubaugründungen/-Arbeiten eingerichtet und wie würde die Anwohnerschaft darüber informiert?

Antwort:

Die Beurteilung und Bewertung gegebenenfalls zu erwartender Auswirkungen im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen ist Sache des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplans.

1.14.17. Haftung Schäden durch Erdarbeiten

Wer zahle die Kosten für die Beweissicherung und wer hafte bei Schäden an den Gebäuden, insbesondere Setzrisen, infolge von Erdarbeiten oder für Anwohnende negative Veränderungen des Grundwasserspiegels?

Antwort:

Siehe Antwort zu Punkt 1.14.6

Die Stellungnahme bezieht sich in Teilen nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplans. Der Stellungnahme kann im Rahmen dieses Verfahrens daher insoweit nicht gefolgt werden. Im Übrigen werden die Bedenken nicht geteilt, eine Senkung des Grundwasserspiegels ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.15. Verkehrserschließung

Der Einwender trägt verschiedene Anregungen zum Thema Verkehrserschließung vor:

1.15.1. Fehlen eines Verkehrskonzeptes

Bisher habe die Verwaltung den Anwohnenden für die Erschließung des Fashion House Geländes kein schlüssiges Verkehrskonzept vorgelegt. Werde ein solches Konzept im Rahmen des Bauleitverfahrens erstellt und sei dieses realistisch, angesichts der schon heute drastisch gestiegenen täglichen Staus auf den umliegenden Straßen?

Antwort:

Für die Planung wird ein realistisches Erschließungskonzept für den motorisierten Individualverkehr, für den Radverkehr wie auch für zu Fuß Gehende erstellt. Im Weiteren wird auf die Antworten zu Punkt 1.3.3 verwiesen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.15.2. Verkehrskonzept inklusive Schulstandorte

Werden in dem Konzept die Schulstandorte in der Umgebung inklusive Bauverkehr wie zum Beispiel Neubau Realschule Stockum und Montessori Schule am Farnweg mit einbezogen?

Antwort:

Für die Erschließung des Plangebiets sind die Bauverkehre der Schulstandorte nicht relevant.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.15.3. Berücksichtigung verschiedener Verkehrsströme

Wie würden in dem Konzept Messe-, Berufspendler- und Flughafenverkehr in die Betrachtung einbezogen?

Antwort:

Die der Stadt Düsseldorf vorliegenden verkehrstechnischen Daten beziehungsweise die zu erwartenden Verkehrsmengen werden in das Verkehrsgutachten eingestellt. Die Verkehrsuntersuchung betrachtet die Verkehrsmengen an einem durchschnittlichen Werktag außerhalb der Ferien.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.15.4. Berücksichtigung weiterer Bauvorhaben

Es wird gefragt, ob in dem Konzept die Verkehrsbelastungen auf den Straßen Thewissenweg, Deikerstraße, Am Hain für die geplanten Neubaumaßnahmen zum Beispiel:

geplantes Einkaufszentrum Ulmenstraße/ An der Piwipp

geplantes Hallenbad an der Ulmenstraße

Baustelle Fernwärme Kalkumerstraße zum Flughafen

Kanalarbeiten für Neubaugebiete

geplanter Neubau Meineckestraße nach Aufgabe der Asylunterkünfte

in der Umgebung zum Beispiel Freiflächen Am Roten Haus

Open Air Fläche Messeparkplatz P1

berücksichtigt würden.

Antwort:

Soweit die jeweiligen Maßnahmen für die gutachterliche Betrachtung von Relevanz sind, werden sie eingestellt.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

1.15.5. Berücksichtigung Gästezahlen Events

Wie würden steigende Gästezahlen für Spiele in der 1. Bundesliga von Fortuna Düsseldorf und die damit verbundene Erhöhung der Verkehre besonders bei Topspielen berücksichtigt?

Antwort:

Die Verkehrsuntersuchung wird Annahmen zur zukünftigen Entwicklung der Verkehrsmengen berücksichtigen. Dabei werden verschiedene verkehrsrelevante Entwicklungen einfließen (Wohnungsbau, Gewerbeflächen, Freizeitverhalten).

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

1.15.6. Berücksichtigung Verkehrsachsen

Es wird gefragt, ob ein Verkehrsgutachten unter Einbeziehung der Verkehrsachsen Stockum, Unterrath-West, Derendorf erstellt werde.

Antwort:

Die Verkehrsuntersuchung bezieht sich primär auf das unmittelbare Umfeld, bezieht aber auch das weitere Umfeld mit ein.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

1.15.7. Erstellung Gutachten während Ferien

Es wird gefragt, ob ein Verkehrsgutachten außerhalb der Ferienzeiten unter Berücksichtigung der Zeiträume während der Messezeiten beziehungsweise Großveranstaltungszeiten (Konzerte, Sport et cetera) erstellt werde.

Antwort:

Die Verkehrsuntersuchung betrachtet die Verkehrsmengen an einem durchschnittlichen Werktag außerhalb der Ferien.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

1.15.8. Untersuchung Verkehrsknotenpunkte

Die Signalregelungen würden heute schon an der Belastungsgrenze laufen, zusätzliche Verkehre könnten nicht abgewickelt werden und würden die Stausituationen zunehmend deutlich verstärken. Es wird gefragt, ob die Knotenpunkte Nordstern, Nordfriedhof und Kaiserswerther Straße/ Stockumer Kirchstraße/ Am Hain untersucht werden.

Antwort:

Die Verkehrsuntersuchung bezieht sich primär auf das unmittelbare Umfeld, bezieht aber auch das weitere Umfeld mit ein. Der genaue Untersuchungsraum wird mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Düsseldorf abgestimmt.

Der Stellungnahme wird durch verkehrsgutachterliche Prüfung gefolgt.

1.15.9. Beseitigung Staus

Welche Maßnahmen werde die Stadt Düsseldorf ergreifen, um die Stausituationen auf den Straßen Am Hain, Richtung Kaiserswerther Straße zu Messe- und Großveranstaltungszeiten bis zur Ganghoferstraße reichende Fahrzeugstaus zu beseitigen? Hinzu komme der allmorgendlich auf die Autobahn A 44 zurückstauende Verkehr an der Ausfahrt Düsseldorf-Stockum.

Antwort:

Es ist beabsichtigt, für den Düsseldorfer Norden ein teilräumliches Verkehrskonzept zu erarbeiten.

Im Zuge der Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen zu dem vorliegenden Planvorhaben soll der Sachverhalt ebenfalls geprüft werden. Inhalte des Bebauungsplans sind nicht betroffen.

Der Stellungnahme wird durch verkehrsgutachterliche Prüfung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gefolgt.

1.15.10. Plan für Ausbau Danziger Straße

Bestehe ein Plan für den dreispurigen Ausbau der Danziger Straße/ Nordfriedhof oder werde dies beabsichtigt?

Antwort:

Eine Ausbauplanung für die Danziger Straße besteht nicht.

Im Verkehrsentwicklungsplan 2006 war der Ausbau der Danziger Straße im Bereich des Planvorhabens vorgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des Mobilitätsplans D wurde aber mit der Politik vereinbart, die aus dem VEP 2006 noch nicht umgesetzten Maßnahmen, wie den Ausbau der Danziger Straße, erneut auf ihre Wirksamkeit im Hinblick auf die nun im Mobilitätsplan D-Prozess formulierten Ziele zu überprüfen. Zielausrichtung des Mobilitätsplans D sowie auch des Verkehrskonzepts Düsseldorf Norden ist die stadtverträgliche Abwicklung des Verkehrsaufkommens aus den Randbereichen und dem Umland sowie die Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf nachhaltigere Verkehrsmittel, sodass der Ausbau der Danziger Straße zunächst nicht weiter vorangetrieben wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.15.11. Berücksichtigung Verkehrszunahme

Es wird gefragt, wie das Verkehrsaufkommen durch die circa 1.200 bis 1.500 zusätzlichen Verkehrsbewegungen (Wendepunkt Richtung Fashion House) am Verkehrsknoten Nordfriedhof berücksichtigt werden sollte? Insgesamt sei von einer deutlichen Verkehrszunahme auf der Danziger Straße und den angrenzenden Straßen Deikerstraße und Am Hain auszugehen.

Antwort:

Die Fragestellung wird in der Verkehrsuntersuchung betrachtet. Es wird auch auf die Antworten zu 1.3.3 und 1.8 verwiesen.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, die Bedenken werden nicht geteilt.

1.15.12. Einbezug Lichtzeichenanlage

Es wird gefragt, ob die Lichtzeichenanlage an der Deikerstraße/ Am Hain in die Untersuchungen einbezogen werde?

Antwort:

Ja.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.15.13. Kapazitätsanpassung ÖPNV

Wie solle die Kapazitätsanpassung des ÖPNV sowohl für die 800 Neubewohnenden, 400 Firmenbeschäftigte als auch für die Kundschaft des Einkaufszentrums (Fußwege, Haltestellen, U-Bahn-Pendelnde) erfolgen?

Antwort:

Die Verkehrsuntersuchung bewertet die heutige und zukünftige Situation für alle Verkehrsmittel (motorisierter Verkehr, Zu Fuß Gehende, Radfahrende, ÖPNV).

Der Stellungnahme wird durch verkehrsgutachterliche Prüfung gefolgt.

1.15.14. Kapazitätsanpassung ÖPNV Events

Es wird gefragt, welche zusätzlichen Kapazitäten zu Messezeiten / Großveranstaltungen erwartet würden. Sei eine Kapazitätserhöhung mit der Erhöhungen der Taktungen des ÖPNV zu erreichen? Wenn nein, mit welchen alternativen Vorschlägen beabsichtige die Stadt Düsseldorf dieses Problem zu lösen?

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte des Bebauungsplans.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.16. Lärm

Der Einwender formuliert diverse Fragestellungen zum Thema Lärm:

1.16.1. Messungen Lärmemissionen durch Reflektion

Bereits aufgrund der beabsichtigten Bebauung längs der Danziger Straße sei von einer weiteren Lärmbelastung durch Reflektion zu Lasten der Anwohnenden an der Ganghoferstraße auszugehen. Es wird gefragt, ob entsprechende Kataster-Messungen und Aufzeichnungen (vorher und nachher, fortlaufend) von Lärm- und Schallemissionen durchgeführt beziehungsweise eingerichtet werden.

Antwort:

Im Rahmen des Verfahrens wird ein detailliertes schalltechnisches Gutachten erstellt. In diesem werden die Bestandssituation wie auch die mit der Planung verbundenen Auswirkungen dargestellt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.16.2. Verpflichtung Lärmschutz

Es wird gefragt, ob der Investor vertraglich dazu verpflichtet werde, gegebenenfalls bei Nichteinhaltung der Grenzwerte, nach Fertigstellung entsprechend geeignete Lärmschutzmaßnahmen für die Bewohnenden der neu geplanten Objekte und auch für benachbarte Anwohnende nachzurüsten?

Antwort:

Nein, derartige Regelungen wären rechtlich nicht zulässig. Erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Emissionen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu regeln. Hierbei können dem Eigentümer jedoch nur jene Auswirkungen zugeschrieben werden, die mit den konkreten Planvorhaben unmittelbar verbunden sind.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.16.3. Vorprüfung Schallausbreitung

Warum gebe es keine einsehbaren Vorprüfungen der Umweltverträglichkeit bezüglich Schallausbreitung (Verkehrs- und Fluglärm), Immissionseinwirkungen auf die Anwohnenden und Strömungsverhältnisse (Wind) durch die geplanten Baumaßnahmen auf die umliegenden Siedlungen Unterrath-West und Stockum?

Antwort:

Auf der Internetseite der Landeshauptstadt Düsseldorf können Informationen zum Beispiel zur bestehenden Verkehrslärmsituation an Hauptverbindungsstraßen eingesehen werden. Diese und auch andere umweltrelevante Informationen werden von der Stadt Düsseldorf bereits seit vielen Jahren vorgehalten. Auf das Geoportal der Landeshauptstadt Düsseldorf wird verwiesen.

Wie bereits ausgeführt ist darauf hinzuweisen, dass zu Beginn eines Planungsprozesses nicht alle Arbeitsergebnisse, die im Rahmen des Planprozesses zu erarbeiten sind, vorliegen können. Hierzu zählen insbesondere jene umweltrelevanten Themen, zu denen der Einwender nach Informationen fragt. Im weiteren Verfahren werden die notwendigen Untersuchungen in Bezug auf das hier in Rede stehende Planvorhaben geführt und im Rahmen des weiteren Verfahrens veröffentlicht.

Der Stellungnahme wird im weiteren Verfahren gefolgt.

1.16.4. Vermeidung Fluglärmauswirkungen

Wie sollen die voraussichtlich veränderten Fluglärmauswirkungen/ Flughafenschallfeld aufgrund der Neubebauung und Gebäudeausrichtung auf die Anwohnendengebiete vermieden werden?

Antwort:

Eine wesentliche Veränderung der Fluglärmauswirkungen durch die geplante Bebauung wird nicht erwartet. Eine entsprechende fachgutachterliche Einschätzung wird jedoch eingeholt.

Der Stellungnahme wird durch gutachterliche Prüfung im weiteren Verfahren gefolgt.

1.16.5. Schutz der Bewohnenden vor Lärm

Wie werden die Bewohnenden selbst vor Lärm geschützt?

Antwort:

Im weiteren Verfahren werden die zu erwartenden Immissionsbelastungen ermittelt und entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan zum Schutz der gesunden Wohnverhältnisse aufgenommen. Dies könne sowohl durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Die zukünftigen Bewohnenden werden voraussichtlich mittels bautechnischer Maßnahmen vor Verkehrslärm geschützt.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

1.16.6. Wirksamkeitsnachweis Lärmschutz

Gebe es für die vorgeschlagene „Vorhanglösung“ und den Bürgervorschlag, die "holländische“ Lösung (konkav geformte Wände auf beiden Seiten der Danziger Straße) belastbare Wirksamkeitsnachweise? Wie würden die Schallreflexionen an Wolkendecken (holländische Lösung) bei reiner Schall-Umleitung (wolkenseitige Reflektion) berücksichtigt, zumal bei entsprechenden Wetterlagen dies schon heute deutlich zu Belästigungen führt?

Antwort:

Belastbare und rechtssichere Aussagen lassen sich zu konkaven Wänden nicht tätigen, da diese in der in Deutschland gültigen Berechnungsvorschrift zu Straßenverkehrslärm (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90) nicht vorgesehen sind.

Die Berechnungsvorschrift zum Verkehrslärm sieht rechnerisch stets etwas ungünstige Witterungsverhältnisse mit einer so genannten Mitwindsituation vor. Konkret heißt dies, dass der Schall von der Straße „mit dem Wind“ zum Berechnungspunkt (Immissionsort - hier Haus der Anwohnenden) getragen wird. Diese Berechnung wird in dem hier angewandten Simulationsmodell geführt.

Der Stellungnahme wird durch eine detaillierte gutachterliche Untersuchung gefolgt.

1.17. Luftbelastung

Auch zur Thematik Luftbelastung bringt der Einwender verschiedene Anregungen vor. Im Einzelnen:

1.17.1. Immissionsschutzmaßnahmen

Höheres Verkehrsaufkommen bedeute auch erhöhte Emissionen durch Abgase, insbesondere auf der Danziger Straße und damit zusätzlich erhöhte Immissionen für die Anwohnenden. Welche zukunftsweisenden Schallschutz- und Emissions-/ Immissionsschutz-Maßnahmen seien zum Schutz der umliegenden Anwohnenden geplant? (siehe Konzepte wie zum Beispiel Hamburg, Venlo et cetera).

Antwort:

Die Einschätzung ist im Allgemeinen zutreffend. Da vorliegend jedoch die mit dem bestehenden Planungsrecht möglichen Verkehre in die Betrachtung einzustellen sind, ist rechnerisch nicht von wesentlichen Mehrverkehren auszugehen. Weiter wird auf die Antwort zu 1.3.3 verwiesen. Der Fachgutachter hat in diesem Zusammenhang bereits darauf hingewiesen, dass die umliegenden Anwohnenden durch die zusätzlichen Verkehre, die das Bauvorhaben im Vergleich zur rechtlich zu berücksichtigenden Situation (Null-Fall) erzeugt, voraussichtlich keine unzulässig hohen Immissionen durch Schall oder Luftschadstoffe, erfahren werden. Weiter werden die Bewohnenden durch aktive und passive Maßnahmen vor einer Mehrbelastung geschützt. Die Umgebung wird außerdem durch die Baustruktur geschützt, wodurch weitere Maßnahmen nicht erforderlich werden. Auch die Bezirksregierung Düsseldorf hat bereits mitgeteilt, dass keine Bedenken in Bezug auf

die Luftreinhalteplanung bestehen. Der Bebauungsplan liegt zwar innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Düsseldorf - Stufe 3. Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) seien durch die geplante Änderung jedoch nicht zu erwarten. Rein vorsorglich soll ein lufthygienisches, mikroskaliges Ausbreitungsgutachten mittels MISKAM für den Ist- und Planfall angefertigt werden.

Die Bedenken des Einwenders sind nicht zutreffend, gesonderte Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.17.2. Luftimmissionsmessungen

Es wird gefragt, ob entsprechende Kataster-Messungen und -aufzeichnungen (vorher und nachher, fortlaufend) von Luftimmissionen und Luftemissionen durchgeführt/ eingerichtet werden und die Stadt Düsseldorf gegebenenfalls bei Überschreitung nach der Fertigstellung zu entsprechenden Schutzmaßnahmen (Sperrung von Straßen, Fahrverbot et cetera) verpflichtet sei.

Antwort:

Solche Messungen sind im Zusammenhang mit städtebaulichen Bauprojekten unüblich, da diese Messungen auch nur für wenige Einzelpunkte Aussagen zulassen. Der Effekt der geplanten Maßnahme auf die Luftschadstoffbelastung im Umfeld wird in einem Fachgutachten für die rechtlich zu betrachtende Bestandssituation und die zukünftige Situation detailliert dargestellt. Unzulässige Verschlechterungen der Situation sind nicht zulässig und sind durch die Planung zu vermeiden. Auf die Ausführungen in Punkt 1.3.32 wird verwiesen.

Der Stellungnahme wird in Bezug auf geforderte Messungen nicht gefolgt.

1.17.3. Lufthygienisches Gutachten

Angesichts der aktuellen Diskussionen um Treibhausgase und Feinstaub wird die Frage gestellt, ob entsprechende Gutachten/ Nachweise erstellt werden und ob diese von den Anwohnenden eingesehen werden können. Werden diese Gutachten den Anwohnenden allgemein verständlich erläutert?

Antwort:

Im Rahmen des Verfahrens werden voraussichtlich entsprechende lufthygienische Betrachtungen durchgeführt. Umweltrelevante Gutachten, zu denen auch die lufthygienische Betrachtung zählt, sind im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB mit auszulegen. In den Planverfahren der Landeshauptstadt Düsseldorf werden diese Gutachten auch ins Internet eingestellt und können dort eingesehen werden. Im Allgemeinen wird erwartet, dass die Gutachten allgemeinverständlich verfasst sind. Es liegt in Teilen an den fachspezifischen Notwendigkeiten, dass nicht immer alle Einzelheiten sofort verständlich sind. Soweit Rückfragen bestehen, können zu den üblichen Sprechzeiten der Verwaltung Rückfragen oder auch Verständnisfragen gestellt werden.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.17.4. Durchlüftung Danziger Straße

Wie sei die Durchlüftung (Windverhältnisse) in der dann aufgrund der hohen Bebauung rechts und links eingegrenzten Danziger Straße?

Antwort:

Eine wesentliche Veränderung der Windverhältnisse in Bezug auf die Durchlüftung sowohl der Danziger Straße wie auch des Plangebietes in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erwarten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

1.17.5. Veränderte Luftströmung

Welche Auswirkung entstehe durch die veränderte Luftströmung für die umliegenden Anwohnenden?

Antwort:

Es werden keine wesentlichen Veränderungen für umliegend Wohnende erwartet. Vorsorglich wird eine entsprechende gutachterliche Betrachtung zu lufthygienischen Aspekten geführt.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

1.17.6. Immissionsschutz der Bewohnenden

Wie würden die Bewohnenden und die Kinder (geplanter Kindergarten) selbst vor Immissionen geschützt?

Antwort:

Soweit Schutzmaßnahmen erforderlich sind, erfolgen diese zum Beispiel bautechnisch, in Form von einer Ansammlung von Frischluft an unbelasteten Stellen. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der heutigen Anforderungen in Bezug auf die Energieeinsparverordnung entsprechend haustechnische Belüftungssysteme die Regel sind. Im Übrigen folgt bereits aus der gewählten baulichen Konzeption ein hinreichender Eigenschutz zum Beispiel vor Verkehrslärm. Dort wo erforderlich, sind auch aktive Maßnahmen wie Lärmschutzwände, als Glasfugen zwischen den Gebäuden, vorgesehen.

Die Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

1.17.7. Schall-, Feinstaub- und Schadstoffkataster

Es wird gefragt, ob es für die Danziger Straße/ umliegenden Anwohnendenstraßen ein Schall-, Feinstaub- und Schadstoffkataster gebe, um die Auswirkungen des erhöhten Verkehrsaufkommens abzuschätzen? Wenn nein, wie seien die derzeitigen Belastungen für die Anwohnenden?

Antwort:

Entsprechend der aktuellen Berechnungen (Bezugsjahr 2015) mittels IMMILuft der Landeshauptstadt Düsseldorf ist das Plangebiet entlang der Danziger Straße nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß Paragraf 39.

Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) betroffen. Insoweit ist auch nicht davon auszugehen, dass an den weniger befahrenen umliegenden Straßen Grenzwerte überschritten sein könnten. Einzelaussagen zu untergeordneten Straßen liegen der Stadt nicht vor.

Auf die Antwort zu Punkt 1.17.1 wird verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.18. Erhöhung Erschließungsbeitrag

Die Deckung der Kosten für die Erschließung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, Park- und Grünanlagen, Kinderspielplätzen, Immissionsschutzanlagen, Kanäle et cetera werde nach dem Bundesbaugesetz und der Satzung über die

Erhebung eines Erschließungsbeitrages geregelt. Welche gegebenenfalls anfallenden Kosten und in welcher Höhe übernehme die Stadt Düsseldorf oder der Investor? Mit welchen Kosten und in welcher Höhe müssten die Siedlungsanwohnenden im angrenzenden Siedlungsgebiet auf den Straßen Am Hain, Deikerstraße, Carl-Sonnenschein-Straße und so weiter rechnen?

Antwort:

Der Investor trägt die mit der Planung verbundenen Kosten für notwendige Erschließungsmaßnahmen. Insoweit wird davon ausgegangen, dass hier keine Kosten für Erschließungsmaßnahmen anfallen, die nach Kommunalabgabengesetz als Erschließungsbeiträge bei den heutigen Eigentümerparteien abzurechnen wären.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.19. Forderung nach diversen Gutachten

Der Einwender teilt mit, dass er davon ausgehe, dass im Rahmen des Planungsverfahrens folgende Prüfungen vorgenommen würden:

- Gutachten (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für Tiere) bezüglich zu erwartender Auswirkungen auf die Artenvielfalt im Neubaugebiet und in den Einfamilien-Haus-Siedlungen Unterrath-West, Stockum und Nordfriedhof
- Gutachten bezüglich der bestehenden Tier- und Artenvielfalt vor Beginn der Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes
- Umweltverträglichkeitsprüfung für die Einfamilien-Haus-Siedlungen Unterrath-West und Stockum bezüglich verstärkter Windströmungen, Schall- und Luftverschmutzungs-Emissionen/ -Immissionen
- Geologisches Gutachten bezüglich der Auswirkungen der Neubaumaßnahmen auf die bestehende Bausubstanz (Baujahr ab 1935, reduzierte statische Belastbarkeit, teilweise mit Vorschäden)
- Beweissicherungsverfahren auf Vorschäden für alle umliegenden Immobilien der Siedlungen
- Sozialverträglichkeitsprüfung zu den geplanten Maßnahmen

Der Einwender bittet zu den jeweiligen Prüfungen um Informationen, wann und wie diese Prüfungsergebnisse den Anwohnenden zur Verfügung stehen und gegebenenfalls erläutert werden.

Antwort:

Die im Rahmen des Verfahrens zu erstellenden Umwelt-Gutachten werden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt und in das Internet gestellt. In Teilen werden jedoch Gutachten gefordert, die sachlich nicht gerechtfertigt sind, da sie sich auf Bereiche außerhalb des Planbereiches beziehen. Es werden auch Gutachten gefordert, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich sind. Diese sind:

- Umweltverträglichkeitsprüfung für Wohnbereiche in Unterrath-West, Stockum und den Nordfriedhof
- Beweissicherungsverfahren auf Vorschäden für alle umliegenden Immobilien der Siedlungen
- Sozialverträglichkeitsprüfung
- Geologisches Gutachten bezüglich der Auswirkungen der Neubaumaßnahmen auf die bestehende Bausubstanz.

Der Stellungnahme wird teilweise durch Veröffentlichung von Gutachten im weiteren Verfahren gefolgt.

2. Stellungnahme vom 20.07.2018

Der/die Stellungnehmende sei Eigentümer/ Eigentümerin einer Immobilie in der Ganghoferstraße und sei unmittelbar von der oben genannten Bauplanungsmaßnahme betroffen. Diese werfe Fragen auf, um dessen Beantwortung gebeten werde.

2.1 Andauernde Erhöhung Emissionen

Für das Areal bestünden die Bebauungspläne 5381/14 und 5381/18. Diese seien in den neunzehnhundertsiebziger beziehungsweise neunzehnhundertachtziger Jahren erstellt worden. Sie seien bis heute gültiges und bindendes Recht.

Beide Bebauungspläne trugen der damaligen Immissionsbelastung, namentlich Lärmimmissionen und Schadstoffimmissionen, hervorgerufen durch Autoverkehr auf der Danziger Straße, Luftverkehr durch den Flughafen, Rechnung. In beiden Bebauungsplänen werde dezidiert aufgeführt, dass diesen Umweltbelastungen im Interesse der Anwohnenden und der in den Gebäuden Fashion House 1 und 2 arbeitenden Menschen Rechnung getragen werden musste und wurde. Es sei vollkommen unverständlich und absolut nicht nachvollziehbar, dass diese Umweltbelastungen, die einen umweltgerechten Bau der Gebäude Fashion House 1 und 2 und eine umweltgerechte Einfügung in das Areal zwangen, heute nicht mehr vorhanden sein sollen, weil sie keinen Niederschlag in den geplanten Baumaßnahmen

fänden. Es bedürfe auch keinerlei Gutachten, um zu belegen, dass die Umweltbelastungen inzwischen deutlich und massiv zugenommen hätten. Dies ergebe sich aus der einfachen Betrachtung des Wachstums des Flughafens. Die Entwicklung des Flughafens sei eng mit der Entwicklung der Danziger Straße verbunden, weil die Danziger Straße einen Hauptanteil des Flughafen Zu- und Abfahrtverkehrs trage. Im Zeitraum von 1991-2017 seien die Passagierzahlen um 117 Prozent gestiegen, das Luftfrachtaufkommen habe sich in diesem Zeitraum um 126 Prozent gesteigert. Da die Entwicklung des Verkehrsaufkommens auf der Danziger Straße mit der Entwicklung des Flughafens parallel gehe, werde deutlich, dass sich die Umweltbedingungen seit Inkrafttreten der Bebauungspläne 5381/14 und 5381/8 nicht verbessert, sondern deutlich verschlechtert hätten. Die Danziger Straße sei darum inzwischen sehr stauanfällig geworden, sodass das Land und der Bund die Stadt Düsseldorf anmahnten für einen zügigen Abfluss des Verkehrs auf der A44 stadteinwärts zu sorgen, weil dies regelmäßig nicht geleistet werde beziehungsweise geleistet werden könne (Platzmangel!). Der Verkehr von der A44 stadteinwärts könne häufig nur sehr schlecht abfließen, weil sich der Verkehr auf der Danziger Straße bereits ab der Zufahrt vom Nordstern auf die Danziger Straße stauet. Stauverkehr bedeutet Zunahme der Lärm- und Schadstoffemissionen. Verbunden mit den regelmäßigen Staus, die sich zu Messezeiten und Großveranstaltungen an und in der „Esprit-Arena“ bilden würden, steige die Belastung an Luftschadstoffen im Bereich der Danziger Straße – auch ohne Messgeräte – fühlbar an. Ebenso steige die Lärmbelastung auf der Danziger Straße hörbar an.

Hinzu komme, dass durch die Verlegung der Park- und Wendezonen auf dem Flughafengelände in die Nähe des Nordsterns (Kreuzung von A 44 und Danziger Straße) die Schadstoffemissionen, welche den dort laufenden Flugzeugen erzeugt würden, sich zu den Schadstoffemissionen im Bereich der Danziger Straße hinzu addierten. Diese Schadstoffemissionserhöhungen durch den Flugverkehr seien naturgemäß in den alten Bebauungsplänen noch nicht berücksichtigt worden und kämen zur heute bestehenden Schadstoffkonzentration der Danziger Straße also hinzu.

Es wird darauf hingewiesen, dass die deutsche Umweltwelthilfe (DUH) bereits erfolgreich Urteile erstritten habe, welche zu gegebener Zeit die Schließung einer der südlichen Hauptverkehrsachsen der Stadt Düsseldorf, namentlich die Corneliusstraße, zur Folge haben könne beziehungsweise werde. Die geplanten Baumaßnahmen, welche zu einer Steigerung der Stauhäufigkeit im Norden der Stadt, namentlich der Danziger Straße und ihrer Zufahrten führen, trügen dazu bei, dass im Bereich der gesamten Danziger Straße die Schadstoffemissionen zunehmen. Diese

Zunahme der Immissionsbelastungen der Danziger Straße, mache diese Straße zu einem der nächsten Angriffsziele der Deutschen Umwelthilfe. Durch die Änderung der bestehenden Bebauungspläne steige das Risiko, dass nicht nur der Verkehr im Süden, sondern auch im Norden der Stadt zum Erliegen komme.

Es wird gefragt, wie die Abkehr von den Umweltschutznormen der Bebauungspläne 5381/14 und 5381/18 sowie der Schutzvorkehrungen für die Anwohnenden und arbeiten Menschen im Bereich des Plangebietes zu rechtfertigen sei. Insbesondere, da der Flughafen, die damit verbundenen Flughafenemissionen und die Zu- und Abfahrtverkehre mit ihren Emissionen weiter wachsen und nahe dem Kernbereich der geplanten Baumaßnahme zukünftig neben dem Max-Planck-Gymnasium an der Koetschaustraße noch eine Realschule hinzu komme (insgesamt circa 2.000 Schulkinder ebenfalls mit Zu- und Abfahrtsverkehr). Es wird gefragt, ob die damaligen Begründungen und Argumente plötzlich hinfällig seien und wenn ja, warum. Welche Argumente seien aus Sicht der Stadt Düsseldorf auf heutiger Basis für eine verdichtete Wohnbebauung an der heute stark belasteten Danziger Straße verbunden mit hohen Emissionen sowie schädlichen Immissionen für die Anwohnenden durch Straßen und Flugverkehr gegeben.

Es wird gefragt, wie ein verkehrstechnisches Nadelöhr vermieden und die Verkehrsführung von und zur Danziger Straße im Bereich der Baumaßnahmen und den Siedlungsgebieten staufrei oder zumindest emissionsarm gehalten werden könne, auch um zukünftig drohende Fahrverbote im Norden verhindern zu können. Wie wolle die Stadt die Lärmerhöhungen und -reflexionen, welche auf der Danziger Straße entstehen, gegenüber den Häusern beziehungsweise Anwohnenden der Ganghoferstraße verhindern oder neutralisieren?

Antwort:

Die verdichtete Bebauung im Plangebiet ist durch die übergeordneten Ziele, welche in der Antwort zu 1.1 dargelegt sind, gerechtfertigt. Weiter wird auf die Antworten zu Punkt 1.3.2 und bezüglich des Verkehrs auf 1.3.3 verwiesen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die Planungen aus den 1970er und 1980er Jahren wird klargestellt, dass bei dem aktuellen Planverfahren insbesondere die gegebenen Immissionsbelastungen aber auch der Aspekt der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß der gesetzlichen Vorgaben – so wie bei der damaligen Planung auch – in das Blickfeld genommen werden müssen. Zugleich sind geänderte städtebauliche Rahmenbedingungen und Zielstellungen, hier insbesondere auch bundesrechtliche Vorgaben zur Innenentwicklung und zum Klimaschutz gegeben, die ebenfalls in die Planung einzustellen sind, maßgebend. Vor diesem Hintergrund

bestehen in Teilen auch wesentlich veränderte städtebauliche Zielstellungen, die auf Grundlage der heutigen Rahmenbedingungen planerisch zu behandeln und bewältigen sind. Dies soll mit der vorliegenden Planung erfolgen.

Der Stellungnahme wird bezüglich der gutachterlichen Begleitung für Immissionsschutz gefolgt. Im Weiteren werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

2.2 Zusammenhang Feinstaub und Krankheiten

Der/die Einwendende weist darauf hin, dass der Feinstaub in Zukunft eine größere Bedeutung als Ursache für Erkrankungen erlangen werde und legt zwei Artikel bei. Neueste Forschungen würden belegen, dass der Feinstaub massiven Einfluss auf an Diabetes erkrankte Menschen habe. Es sei so, dass Diabetes langsam und verdeckt entstehe. Es dauere eine gewisse Zeit, bis man insulinpflichtig werde. Die Zeit, bevor man insulinpflichtig werde Prädiabetes genannt. Eine deutsche Studie, veröffentlicht Anfang des Jahres 2017, habe nun den Nachweis erbracht, dass bereits sehr geringfügige Erhöhungen der Feinstaubbelastung in der Luft, einen Umschwung vom Prädiabetiker zum vollinsulinpflichtigen Diabetiker verursachen. Es sei also zu erwarten, dass in der Nähe von stark feinstaubbelasteten Straßen und auch Flughäfen die Zahl der Diabetiker dramatisch ansteige.

Es wird gefragt, ob die Landeshauptstadt Düsseldorf hier eine entsprechende Aufklärung der Anwohnenden vornehmen werde. Weiterhin wird gefragt, ob die Stadt die Verantwortung für einen eventuellen Anstieg an Diabeteserkrankungen im Bereich der Anwohnenden, die von der Baumaßnahme und den damit verbundenen Staubanstieg betroffen seien, übernehmen werde.

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes. Insoweit kann sie im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht behandelt werden.

In Bezug auf die Thematik Feinstaub ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Verfahrens seitens der Bezirksregierung als Träger der Luftreinhalteplanung hier keine Bedenken zur vorliegenden Planung vorgebracht wurden. Weiter wird hier auf die Antworten zu den Punkten 1.3.2 verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

2.3 Einfluss Mikroklima

Es wird gefragt, welchen (sicheren) positiven Einfluss die geplante Baumaßnahmen auf das Mikroklima für die umliegenden Straßen habe und wie sich die Windverhältnisse für die umliegenden Anwohnenden verändern würden. Es wird erwartet, dass aufgrund der Planung mit weniger Wind in den umliegenden Siedlungsbereichen zu rechnen sei. Weiterhin wird gefragt, ob sichergestellt werden kann, dass mit der geplanten Baumaßnahme keine Verschlechterung des Mikroklimas eintrete.

Antwort:

Mit der Planung sind aufgrund der Grünplanung im Ergebnis positive Einflüsse auf das Mikroklima und die Windverhältnisse der umliegenden Straßen zu erwarten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Thematik wird im Planverfahren weiter berücksichtigt werden.

2.4 Veränderung Emissionen Plangebiet

Es wird gefragt, ob während und nach der Baumaßnahme die Schadstoffemissionen, welche von dem neuen Gebäudekomplex emittiert würden, höher oder niedriger im Vergleich zum saisonalen Betrieb der beiden alten Gebäude seien.

Antwort:

Von der neuen Bebauung sind keine Schadstoffemissionen zu erwarten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Planungsrecht Bestandssiedlung

Es wird angeregt, der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt auch dadurch zu begegnen, dass im Umfeld des Plangebietes der Wunsch auf Erweiterung und Nachverdichtung zugelassen werde. Dies sei in der Vergangenheit mit Verweis auf den bestehenden Flächennutzungsplan beziehungsweise Bebauungspläne sowie das bestehende Siedlungsbild seitens der Stadt abschlägig beschieden worden. Durch Aus-, Um- und Anbauten hätten in der Vergangenheit viele zusätzliche Wohnungen im Bereich Stockum und Unterrath geschaffen werden können. Solche Ausbauten hätten zum Beispiel das Zusammenleben mehrerer Generationen ermöglicht, statt, dass aufgrund des Platzmangels, die alten Menschen in Alten- oder

Seniorenheime hätten ziehen und dort versorgt werden müssen, nur weil die vorherrschenden Häuser nicht ausgebaut werden durften. Eine einfache baurechtliche Änderung hätte hier Abhilfe geschaffen, es wären Wohnungen entstanden und eine echte Versorgungslücke geschlossen worden. In diesem Zusammenhang wird gefragt, wie viele Bauvoranfragen auf Erweiterung der Wohnfläche und Baugrenzen von Eigenheimen zur Schaffung von mehr Wohnraum in Stockum und Unterrath mit Hinweis auf den bestehenden Flächennutzungsplan beziehungsweise Bebauungspläne abgelehnt worden seien.

Antwort:

Die angeregte städtebauliche Nachverdichtung der umliegenden Siedlungsbereiche bezieht sich ebenso wie die Frage nach der ablehnend beschiedenen Bauvoranfrage nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die Stellungnahme betrifft keinen Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird somit nur zur Kenntnis genommen.

2.6 FNP- und B-Plan- Änderung nur für Investor

Es wird gefragt, warum ausschließlich für den Investor das Privileg eingeräumt werde, den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan zu ändern und nicht für die ansässigen Siedler und Siedlergemeinschaften. Es wird gefragt, ob mit ungleichen Maßstäben gemessen werde.

Antwort:

Aufstellungen und Änderungen von Bebauungsplänen oder dem Flächennutzungsplan führt jede Gemeinde in eigener Planungshoheit durch. Das bedeutet, dass über die Inhalte eines jeden Bauleitplans der Rat der Stadt entscheidet und weder ein/e InvestorIn, noch ein/e GrundstückseigentümerIn. Die Annahmen sind somit unzutreffend.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Stellungnahme vom 20.07.2018 (Lfd. Nr.:8)

Der Einwender / die Einwenderin gibt eine wortgleiche Stellungnahme wie unter Punkt 2.1 aufgeführt ab. Insoweit wird auf die Stellungnahme und Behandlung zu Punkt 2.1 verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Stellungnahme vom 20.07.2018

4.1 Lärmreflektion der Lärmschutzwand

Bei dem Bau einer westlich gelegenen Lärmschutzwand zur Danziger Straße hin pralle zusätzlich aller entstehender Lärm in der Anlage Richtung Osten, der den Bestandsanwohnenden bisher unbekannt sei. Es sei eine effektive Lärmdämmung auf beiden Seiten der Danziger Straße zu installieren, damit die Neubauten den Lärm nicht auf die gegenüberliegende Seite reflektieren.

Antwort:

Bereits aufgrund der Eigenabschirmung des Quartiers ist nicht mit wesentlichen Schallimmissionen auf die umliegenden östlich gelegenen Siedlungsbereiche zu rechnen. Ob im westlichen Bereich mit einer Erhöhung der Schallmenge gerechnet werden muss, wird gutachterlich untersucht. Mit der Planung ist jedoch nicht davon auszugehen, dass für die umliegenden Siedlungsbereiche ungesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Weiter wird auch auf die Antwort zu Punkt 1.3.2 verwiesen.

Der Stellungnahme wird durch gutachterliche Begleitung sowie gegebenenfalls durch Aufnahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan gefolgt.

4.2 Veränderung Flora und Fauna

Es wird gefragt, mit wie vielen neuen Hunden, freilaufenden Katzen und ähnlich streunenden Tieren zu rechnen sei und wer sich um saubere Straßen kümmere? Der/die Einwendende gibt außerdem zu bedenken, dass der derzeitige Begrünungstreifen zahlreiche Singvögel, Käuzchen, Igel, Eichhörnchen, einen Buntspecht und einiges mehr beherberge, deren Fortbestand der/die Einwendende als gefährdet betrachte.

Antwort:

Freilaufende Haustiere und die Sauberkeit der Straßen betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine gutachterliche Prüfung der Artenschutzbelange durchgeführt.

Die Inhalte sind teilweise nicht auf Regelungsgegenstand des Bauungsplanverfahrens. In Bezug auf Artenschutzbelange wird ihr durch gutachterliche Prüfung gefolgt.

4.3 (Notfall-)Medizinische Versorgung

Krankenwagen, Feuerwehr, Polizei (breite Straßen, Zuwegung und Befahrbarkeit bei in zwei Reihen parkenden Autos, Einfahrt in das Neubaugebiet nur durch eine Hauptzuwegung auf der Danziger Straße gesichert). Selbst einen Hubschrauber könne man für Notfälle nicht nutzen, denn es sei ja kein Landeplatz vorhanden.

Antwort:

Die Bedenken der/des Einwendenden sind unbegründet. Im Rahmen der Planung werden die entsprechenden öffentlichen Verkehrsflächen vorgehalten. Die bestehende Notfall- und Unfallversorgung wird durch die vorliegende Planung nicht behindert. Die medizinische Versorgung ist nicht beeinträchtigt. Siehe hierzu auch Antwort Punkt 1.14.3.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.4 Steigerung Nahverkehrsaufkommen

Wie soll das Nahverkehrsaufkommen aufgefangen werden? Zusätzlich zu den Anwohnenden und Berufstätigen im Neubaugebiet seien in circa drei Jahren mindestens weitere 750 Schulkinder der neu angesiedelten Realschule auf der Koetschustraße zu berücksichtigen. Auch das Max-Planck-Gymnasium erhält zusätzliche Räume, dies bedeute auch mehr Schulkinder. Auch das Georg-Büchner-Gymnasium werde, nachdem der Umbau umgesetzt sei, die Anzahl der Schulkinder aufstocken. Die Entfernung betrage Luftlinie 1,08 Kilometer. Bereits ohne Neubaugebiet und Realschule sei zu Stoßzeiten nicht von flüssig fließendem Verkehr zu sprechen, vom Gedrängel auf der Danziger Straße stadtein- und stadtauswärts noch gar nicht zu sprechen. Die Haltestelle Stockumer Kirchstraße/Messe Ost werde die Masse bei derzeitigem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) morgens nicht bewältigen können. Was sei hier zusätzlich geplant, besonders auch zu Messezeiten mit Hunderten von Gästen?

Antwort:

Das Plangebiet ist über die Haltestellen „Carl-Sonnenschein-Straße“, „Birkhahnweg“ und „Am Hain“ (Buslinien 721, 722) und die Stadtbahnhaltestelle „Stockumer Kirchstraße“ (Stadtbahnlinien U78 und U79) gut durch den ÖPNV erschlossen.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf strebt dennoch die Entwicklung eines teilräumlichen Verkehrskonzeptes für den Stadtbezirk 5 an. Die vorliegende Planung wird dabei ebenfalls berücksichtigt. Im Rahmen der Erstellung des Verkehrsgutachtens sollen auch Ansätze zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) entwickelt werden. Hier sollen alternative Mobilitätsangebote vorgeschlagen werden. Auf die Antworten zu den Punkten 1.3.3 und 1.15.1 bis 1.15.14 wird verwiesen.

Die Stellungnahme bezieht sich weitgehend nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens. Ihr soll durch Erarbeitung eines teilräumlichen Verkehrskonzeptes entsprochen werden.

4.5 Zufahrt des Plangebietes

Die Öffnung des bisher eingezäunten oder mittels Begrünung getrennten Fashion House Areal sei bei den Plänen angedacht und nachvollziehbar. Es wird gefragt, wie die Umsetzung genau erfolgen solle. Wie erfolgen Anfahrten, Postlieferungen et cetera? Die Carl-Sonnenschein-Straße mit Kindergarten und Kirche könne hierfür sicher nicht die Lösung sein, da hier bereits die Kapazitäten ausgeschöpft seien. Insbesondere wird gefragt, ob es sich hier um eine Spielstraße und nicht um eine zukünftige Umgehungs- oder Hauptzufahrtsstraße handele?

Antwort:

Die Planung sieht eine für zu Fuß Gehende und Radfahrende offene Quartiersstruktur vor. Für den motorisierten Individualverkehr besteht lediglich die Konzeption der Zufahrt über die Parallelfahrbahn der Danziger Straße in den jeweiligen Tiefgaragenbereich. Hierüber wird auch die Entsorgung, zum Beispiel des Hausmülls, organisiert. Insoweit ist weitgehend von einem autofreien Quartier auszugehen. Sowohl im südlichen, als auch im nördlichen Bauabschnitt, sind Zugangsbereiche von der Straße Am Hain und von den umliegenden Wegen zu den Platzbereichen und den einzelnen Gebäuden geplant. Die Konkretisierung der Wegeflächen im Einzelnen erfolgt im weiteren Verfahren. Für die Anlieferungen, zum Beispiel von Paketen, werden gesonderte Angebote geschaffen, wie eine Service Point mit zwei Stellplätzen für Paketdienst-Fahrzeuge.

Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt.

4.6 Kosten Tiefgaragenstellplätze

Ausreichend Tiefgaragenstellplätze zu bezahlbaren Preisen seien ein Minimum. Bei Preisen zwischen 17.000 und 25.000 Euro für einen Stellplatz überlege man sich die Kosten und stelle sich dann wohl lieber auf die Straße. In Zeiten des „Wohlstandes“ steige außerdem die Anzahl der PKW pro Haushalt und wer die Möglichkeiten habe, der hätte dann zwei oder drei Autos auf der Straße stehen. Und was sei eigentlich mit Gästen oder gelegentlich benötigten Handwerkern? Eine absolute Mindestlösung wäre ein neues Park-Quartier mit ausreichend Plätzen, in diesem Fall aber sicher ohne Kosten für die bisherigen Bewohnenden, die könnten schließlich nichts für die neuen Bebauungspläne. Alternativ sei ein Anwohnendenparkausweis denkbar, dann mit der Auflage, dass dieser strikt geprüft werde. Es wird außerdem die Auffassung vertreten, dass Anwohnendenparken nur für Bestandsbewohnende funktionieren würde.

Antwort:

Die Planung sieht die Errichtung notwendiger Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung vor. Insoweit wird der Stellungnahme bereits gefolgt. Auch für Gäste und Dienstleistende sollen entsprechende Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge eingeplant werden. Im Übrigen bezieht sich die Stellungnahme nicht auf Inhalte dieses Planverfahrens.

In Bezug auf Stellplätze wird der Stellungnahme bereits gefolgt. In Bezug auf die Einrichtung eines Park-Quartiers kann ihr im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt werden.

4.7 Beibehaltung Siedlungscharakter

Es wird gefragt, ob nicht das Wohl der Bürger vor der Maximierung von Gewinn stehen könne und müsse? Müsse es denn unbedingt ein neuer Stadtteil mit 500 dicht gedrängten Wohneinheiten sein? Könnte nicht auch eine Einfamilienhaus-Siedlung mit schönen Grünflächen analog der Bestandssiedlung eine Aufwertung der Gegend bedeuten?

Antwort:

Es wird auf die Antworten zu Punkt 1.1 verwiesen. Eine Einfamilienhaussiedlung entspricht nicht den städtischen Zielsetzungen für diesen Standort.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

4.8 Umnutzung Bestandsgebäude

Es wird gefragt, ob nicht die Nutzung und der Umbau der Bestandsgebäude in ein Altersheim/Pflegeheim mit Erweiterung denkbar seien. Bei den derzeitigen politischen Diskussionen sei das Thema hoch aktuell und sicherlich auch ein die Zukunftweisendes Projekt, mit dem sich nichts desto trotz auch Geld verdienen lasse.

Antwort:

Eine wirtschaftliche Umnutzung der Bestandsgebäude in ein Alten- oder Pflegeheimen ist nicht möglich. Die bautechnischen Anforderungen an derartige Einrichtungen sind innerhalb der gegebenen Baustrukturen nicht umsetzbar.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

4.9 Erfahrungen durch andere Projekte

Es wird angeregt, aus den Projekten, wie der Toulouser Allee und dem Projekt in Düsseldorf-Hamm zu lernen. Ein Austausch mit Involvierten und Entscheidungsträgern dieser Projekte könne nie schaden, um dieselben Fehler nicht zweimal zu machen. Es wird gebeten zu überlegen, ob das Projekt „Neuer Stadtteil“ denn wirklich sein müsse.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Weiteren wird auf die Antwort von Punkt 1.1 verwiesen. Im Übrigen wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. Stellungnahme vom 18.07.2018 (Lfd. Nr.: 17)

5.1 Überlastung bestehender Straßen

Der/die Einwendende vertritt die Auffassung, dass die Planung zu einer starken Überlastung der umliegenden Siedlungsstraßen und zu einem Verkehrskollaps der Danziger Straße, die heute schon zu Stoßzeiten mit massiven Staus belastet sei, führen werde.

Antwort:

Die Bedenken der/des Einwendenden werden nicht geteilt. Für das Verfahren wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Auf die Antworten zu den Punkten 1.3.3 und 1.15.1 bis 1.15.3 wird verwiesen.

Der Stellungnahme wird durch Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens gefolgt.

5.2 Belästigung durch Abriss und Neubau der Anwohnenden

Der/die Einwendende merkt an, dass jeder Abriss und Neubau großräumig viel Schmutz, Lärm, Verkehr und sonstige Belästigungen für die Anwohnenden verursache. Er fragt, wie die Stadt sicherstelle, dass es nicht zu Verschmutzungen, Lärmbelästigungen et cetera der angrenzenden Wohngebiete komme. Wer sei zum Beispiel für die Beseitigung von Verschmutzungen an Straßen und Wegen und am eigenen Grundstück und Gebäude der richtige Ansprechpartner? Wie sei dieser wann zu erreichen? Wie lange sei die Reaktionszeit bis zur Beseitigung des Beschwerdegrundes? Wer sei, für den Fall der Untätigkeit, die übergeordnete Stelle und wie und wann sei diese zu erreichen? Wie sei der Rechtsweg, falls eine gütliche Einigung nicht zustande komme?

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte des Bebauungsplanverfahrens.

Die Stellungnahme betrifft keine Inhalte des Bebauungsplanverfahrens und wird somit nur zur Kenntnis genommen.

5.3 Beschädigung Bausubstanz Bestandssiedlung

Durch die Abriss- und Neubaumaßnahmen könne es zu Beschädigungen auf dem Grundstück des Einwenders und an der vorhandenen Bausubstanz kommen. Wer sei für den Ersatz beziehungsweise die Beseitigung der Schäden der richtige Ansprechpartner? Wie sei er wann zu erreichen? Wie lange sei die Reaktionszeit bis zur Beseitigung der Schäden? Wer sei, für den Fall der Untätigkeit, die übergeordnete Stelle und wie und wann sei diese zu erreichen? Wie sei der Rechtsweg, falls eine gütliche Einigung nicht zustande komme?

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Weiter wird auf die Antworten zu den Punkten 1.14.15 und sowie die vorstehende verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.4 Straßenschäden Baustellenverkehr

Durch den zu erwartenden massiven Baustellenverkehr werde es zwangsläufig zu Straßenschäden in der Umgebung kommen. Wie stelle die Stadt sicher, dass diese Schäden zügig beseitigt würden? Wer sei für die Beseitigung der Schäden der richtige Ansprechpartner? Wie sei er wann zu erreichen? Wie lange sei die Reaktionszeit bis zur Beseitigung der Schäden? Wer sei, für den Fall der Untätigkeit, die übergeordnete Stelle und wie und wann sei diese zu erreichen?

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und kann insoweit nicht behandelt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.5 Keine Erhöhung der Erschließungsbeiträge

Die Stadt müsse den Anwohnenden schriftlich garantieren, dass die Beseitigung der Schäden keinesfalls zu Lasten der Anwohnenden gehen dürfe. Rein „zufällig“ nach dem Abschluss der Baumaßnahme anfallende „Straßenmodernisierungsarbeiten“, die dann per Erschließungsbeiträge auf die Anwohnenden umgewälzt würden, dürfe es nicht geben. Wer sei für diese Garantie der richtige Ansprechpartner? Wie sei er wann zu erreichen? Wie lange sei die Reaktionszeit bis zur Beseitigung der Schäden? Wer sei, für den Fall der Untätigkeit, die übergeordnete Stelle und wie und wann sei diese zu erreichen? Wie sei der Rechtsweg, falls eine gütliche Einigung nicht zustande komme?

Antwort:

Es wird auf die Antwort zu 5.4 beziehungsweise 1.18 verwiesen.

Die Inhalte sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens und werden somit nur zur Kenntnis genommen.

5.6 Verkehrsplanung Baustellenfahrzeuge

Wie sehe die genaue Verkehrswegeplanung für die Baustellenfahrzeuge während der Abriss- und Neubauarbeiten aus? Welche Straßen seien wie stark betroffen? Mit welcher Fahrzeugfrequenz sei zu rechnen? An welchen Wochentagen? Zu welchen Zeiten? Wie lange sei die Dauer der gesamten Maßnahmen?

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens und kann insoweit hier nicht behandelt werden.

Die Inhalte sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens und werden somit nur zur Kenntnis genommen.

5.7 Ablehnung Maß geplanter Bebauung

Am 04.07.2018 wurde im Rahmen der „Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ in der Aula des Max-Planck-Gymnasiums eine Präsentation gezeigt. Auf Seite 4 dieser 21-seitigen Präsentation befinde sich eine Zeichnung der geplanten Bebauung und des umliegenden Gebiets. Durch diese Visualisierung werde erst ersichtlich und fassbar, was die Stadt hier den Anwohnenden eigentlich antun wolle. Die im weiten Umfeld vorhandene Bebauung sei sehr kleinteilig und durch viele Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser geprägt. In diese homogene Umgebung wolle die Stadt Wohnklötze hineinrammen, die durch ihre gigantischen Ausmaße in keinsten Weise zur vorhandenen Wohnbebauung passten. Selbst der größte derzeit vorhandene Baukörper in der ganzen Umgebung, das Kirchengebäude der katholischen Gemeinde „Heilige Familie“, wirke gegenüber den monströsen Wohnklötzen geradezu winzig. Dieser absurde Plan entspreche der Absicht, in einem Teich voller Goldfische einen Weißen Hai aussetzen zu wollen. Der/die Einwendende lehne dies ab.

Antwort:

Die Auffassung der/des Einwendenden wird nicht geteilt. Es wird auf die Antwort zu Punkt 1.1 verwiesen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

5.8 Anpassung Infrastruktur

Beim Termin am 04.07.2018 sei unter anderem vorgetragen worden, dass circa 400 Wohnungen für circa 1.500 Menschen geplant seien. Da in der gesamten

umgebenden Siedlung heute vermutlich weniger Menschen lebten, als allein für diese Wohnmonster geplant seien, stelle sich die Frage nach der Zulänglichkeit der vorhandenen Infrastruktur. Wie stelle die Stadt sicher, dass Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Kanalisation, Kabelanschlüsse, Telefonleitungen, Handymasten et cetera in vollem Umfang weiterhin funktionieren und es zu keinen Einschränkungen oder gar Ausfällen der Services wegen Überlastung kommen werde? Wer sei für die ausreichende Dimensionierung der Infrastruktur der richtige Ansprechpartner? Wie sei er wann zu erreichen? Wer sei, für den Fall der Untätigkeit, die übergeordnete Stelle und wie und wann sei diese zu erreichen? Wie sei der eventuell erforderliche Rechtsweg?

Antwort:

In der Planung werden die Aspekte der Ver- und Entsorgung und entsprechende Infrastrukturen planerisch vorgesehen. Die Bedenken der/des Einwendenden sind unbegründet. Die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit sonstiger Medien ist Sache des Betreibers. Im Übrigen bezieht sie die Stellungnahme nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens.

Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. In Teilen ist sie nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

5.9 Regenrückhaltebecken

Welche Maßnahmen unternehme die Stadt, um die Gefahr von Überschwemmungen durch die großflächige Bodenversiegelung zu neutralisieren? Seien entsprechend groß dimensionierte Regenrückhaltebecken in den Planungen vorgesehen?

Antwort:

Durch fachgutachterliche Prüfung werden Konzepte zur Entwässerung des Plangebietes erstellt. Die Planung sieht auch private Regenrückhaltebecken auf privatem Grund vor.

Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.

5.10 Projektübergreifende Kommunikation

Beim Termin im Max-Planck-Gymnasium habe die Vertreterin der Stadt zugeben müssen, dass sie von der praktisch zeitgleich laufenden Großbaustelle in unmittelbarer Nähe „Realschule Stockum mit Dreifach-Sporthalle“ nichts wüsste. Wie

wolle die Stadt zukünftig solche Fehler vermeiden? Wie Sorge die Stadt zukünftig für eine projektübergreifende Kommunikation? Wie könne es überhaupt sein, dass Verantwortliche der Planungsbehörde von einem Großprojekt nichts wissen, das in Steinwurfentfernung zu ihrem eigenen Projekt laufe?

Antwort:

Der angesprochene Schulbau „Realschule Stockum“ war der Verwaltung bekannt, ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die Inhalte sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens und werden somit nur zur Kenntnis genommen.

5.11 Verkehrserschließungskonzept

Wie sehe die genaue Wegeplanung zur Erschließung der künftigen Wohnquartiere und der gewerblichen Bereiche aus? Der/die Einwendende bittet um Übersendung einer informativen und aussagekräftigen Planskizze, aus der die zukünftigen Verkehrsströme zu entnehmen seien.

Antwort:

Es wird auf die Antworten der Punkte 1.3.3, 1.8, 1.12.5 und 1.15 verwiesen. Die mit der Planung vorgesehene Erschließung wird im weiteren Planverfahren öffentlich ausgelegt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt. In Bezug auf die Zusendung von Planunterlagen wird ihr nicht gefolgt.

5.12 Überlastung bestehender Straßen

Was unternehme die Stadt, um eine weitere völlige Überlastung der Deikerstraße, der Straße Am Hain und der Danziger Straße schon während der Abriss- und Bauphase (Absperrungen, Umleitungen, Baustellenfahrzeuge et cetera) und später zu Berufsverkehrszeiten zu verhindern?

Antwort:

Es wird ein Verkehrserschließungskonzept für das Plangebiets erstellt. Auf die Antworten der Punkte 11.3.3, 1.8, 1.12.5 und 1.15 wird verwiesen. Im Übrigen bezieht sich die Stellungnahme nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

5.13 Sozialer Brennpunkt

Vor 25 Jahren habe der/die Einwendende sein Haus für seine Familie gebaut. Er/sie lebe heute noch zusammen mit zwei Kindern in seinem Einfamilienhaus in einem intakten und friedlichen Wohnumfeld. Das wolle er sich von der Stadt auch nicht zerstören lassen. Beim Termin im Max-Planck-Gymnasium seien 40 Prozent Sozialwohnungen in den geplanten riesigen Wohnklötzen angekündigt worden. Damit bestehe die große Gefahr einer absichtlichen Schaffung eines sogenannten „sozialen Brennpunkts“ inmitten eines intakten, über Jahrzehnte gewachsenen, friedlichen und gutbürgerlichen Wohnumfelds. Das lehne der/die Einwendende entschieden ab.

Antwort:

Für diese Art der Stellungnahme wird keine Abwägung vorgenommen, da diese Form des Gedankenguts in keiner Weise dem gesellschaftlichen Umgang miteinander und dem sozialen Grundgedanken der Landeshauptstadt Düsseldorf entspricht. Die Stellungnahme wird deswegen entschieden abgelehnt.

Die Stellungnahme wird entschieden abgelehnt.

5.14 Ablehnung eines kriminalgeprägten Stadtteils

Der/die Einwendende wolle keinen von Afrikanern, Arabern, Kriminellen, Gewaltaffinen und anderen, seine Art zu leben ablehnende Menschen geprägten Stadtteil, der vor lauter Gewalt, Clankämpfen, Kriminalität und ethnischen Konflikten nicht mehr zur Ruhe komme und zu einem "sozialen Brennpunkt" avanciere, wie es in deutschen Großstädten mittlerweile an der Tagesordnung sei.

Antwort:

Für diese Art der Stellungnahme wird keine Abwägung vorgenommen, da diese Form des Gedankenguts in keiner Weise dem gesellschaftlichen Umgang miteinander und dem sozialen Grundgedanken der Landeshauptstadt Düsseldorf entspricht und deswegen entschieden abgelehnt wird. Die Landeshauptstadt behält sich ausdrücklich vor, bei erneuter Abgabe einer solchen Stellungnahme diese wegen rassistischer Äußerungen zur Anzeige zu bringen.

Die Stellungnahme wird entschieden abgelehnt.

5.15 Anschluss an Stellungnahme des Vereins

Als Mitglied im Verband Wohneigentum schließe sich der/die Einwendende darüber hinaus voll umfänglich und mit großem Nachdruck den vom Kreisverband Düsseldorf bisher gegenüber der Stadt geäußerten Stellungnahmen, Beschwerden, Fragen und Forderungen an.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6. Stellungnahme vom 17.07.2018 (Lfd. Nr.:16)

Der/die Einwendende fordert und erfragt folgende Punkte:

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe und Größe der Bebauung solle nicht höher werden als jetzt. Die Auswirkungen durch weniger Wind, durch eine hohe Bebauung, viel mehr Schattenwurf, schlechte Luft durch die massive Zunahme des Verkehrs würden immens sein. Welche Lösungen biete die Stadt Düsseldorf dafür?

Antwort:

Die Bedenken der/des Einwendenden werden nicht geteilt. Es wird auf die Antworten zu den Punkten 1.3.2, 1.4, 1.12.13, 1.13.2, 1.15, und 1.17 verwiesen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

6.2 Ablehnung Wohnbebauung

Wenn überhaupt sollten Büros entstehen, eine Schule, ein Kindergarten oder Kindertagesstätte.

Antwort:

Aufgrund des Wohnungsdrucks in Düsseldorf sehen die übergeordneten Stadtentwicklungsziele der Stadt Düsseldorf eine Nachverdichtung und Nutzung von innerstädtischer Fläche vor. Es wird auf die Antwort zu Punkt 1.1 verwiesen.

Der Stellungnahme wird in Bezug auf die Entwicklung von Büronutzung und eines Kindergartens gefolgt. In Bezug auf die Entwicklung einer Schule und der Vermeidung von Wohnnutzung wird ihr nicht gefolgt.

6.3 Ausschließlich Seniorenwohnungen

Falls sich Wohnungen überhaupt nicht vermeiden ließen: Nur Seniorenwohnungen. Als Bewohnende/r von Stockum, der/die vielleicht in ein paar Jahren auch eine Seniorenwohnung benötige, sehe der/die Einwendende es als erste Maßnahme an, die hier lebenden Menschen als erstes zu bedienen. Da der Investor aussuchen könne, wer in die Wohnungen einziehe, habe dieser ein Entscheidungsrecht und der/die Einwendende bittet darum, dieses zu nutzen.

Antwort:

Der Anregung nur Seniorenheime vorzusehen wird nicht gefolgt. Im Übrigen bezieht sich die Stellungnahme nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens.

Der Stellungnahme wird in Bezug auf Seniorenwohnungen nicht gefolgt. Im Übrigen sind die Inhalte nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

6.4 Keine Wohnungen für Flüchtlinge

Vorrangig: Es sollen keine Wohnungen für Flüchtlinge entstehen. Nachrangig: Wenn überhaupt Wohnungen für Flüchtlinge, dann nur für Familien und nicht für allein lebende junge Männer.

Antwort:

Für diese Art der Stellungnahme wird keine Abwägung vorgenommen, da diese Form des Gedankenguts in keiner Weise dem gesellschaftlichen Umgang miteinander und dem sozialen Grundgedanken der Landeshauptstadt Düsseldorf entspricht. Die Stellungnahme wird entschieden abgelehnt. Die Landeshauptstadt behält sich ausdrücklich vor, bei erneuter Abgabe einer solchen Stellungnahme diese wegen fremdenfeindlicher Äußerungen zur Anzeige zu bringen.

Die Stellungnahme wird entschieden abgelehnt.

6.5 Finanzierung Lärmschutzmaßnahmen

Wer komme für Lärmschutzmaßnahmen während des Umbaus auf? Wenn der/die Einwendende im Homeoffice arbeite und Videokonferenzen habe, werde man nichts verstehen.

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die Inhalte sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens und werden somit nur zur Kenntnis genommen.

6.6 Keine Erhöhung der Erschließungsbeiträge
Keine Kosten für Straßenbebauung und -sanierung et cetera für die Anwohnenden.
Der/die Einwendende lehne jegliche finanzielle Beteiligung an Kosten für Straßenbebauung, Plätze, Park- und Grünanlagen ab.

Antwort:

Es wird auf die Antwort zu Punkt 1.18 verwiesen.

Die Inhalte sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens und werden somit nur zur Kenntnis genommen.

6.7 Finanzierung Personenschutz
Wer werde für den Personenschutz der/des Einwendenden zuständig sein, den er früh morgens und spät abends, wenn er/sie mit dem Rad zur beziehungsweise von der Arbeit oder zum Sport fahre, benötigen würde, da sich das Wohnumfeld durch die massive Änderung der Wohnbevölkerung durch Sozialwohnungen ergebe, und in welcher Höhe übernehme die Stadt die Kosten?

Antwort:

Für diese Art der Stellungnahme wird keine Abwägung vorgenommen, da diese Form des Gedankenguts in keiner Weise dem gesellschaftlichen Umgang miteinander und dem sozialen Grundgedanken der Landeshauptstadt Düsseldorf entspricht. Die Stellungnahme wird deswegen entschieden abgelehnt.

Die Stellungnahme wird entschieden abgelehnt.

6.8 Finanzierung Beschädigung der Bausubstanz

Wer komme für die Schäden an Haus, Grundstück inklusive Pflaster auf, wenn durch den Bau Schäden entstünden? Ist das Sicherungsverfahren entschieden? Wie sehe es mit Setzrissen aus? Wer hafte für die Schäden an den vorhandenen Grundstücken und Häusern?

Antwort:

Es wird auf die Antwort von Punkt 5.3 verwiesen.

Die Inhalte sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens und werden somit nur zur Kenntnis genommen.

6.9 Änderung Grundwasserspiegel

Wie werde sich der Grundwasserspiegel verändern? Werde man einen Brunnen noch nutzen können?

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplans. Im Übrigen werden die Bedenken nicht geteilt, eine Änderung des Grundwasserspiegels ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Die Inhalte sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens und werden somit nur zur Kenntnis genommen.

6.10 Soziale Verwerfungen

Es würden massive soziale Verwerfungen stattfinden, sodass der/die Einwendende sich in seinem bisherigen, teuer erworbenen Wohnumfeld nicht mehr wohlfühlen würde und die er nicht möchte.

Antwort:

Für diese Art der Stellungnahme wird keine Abwägung vorgenommen, da diese Form des Gedankenguts in keiner Weise dem gesellschaftlichen Umgang miteinander und dem sozialen Grundgedanken der Landeshauptstadt Düsseldorf entspricht. Die Stellungnahme wird deswegen entschieden abgelehnt.

Die Stellungnahme wird entschieden abgelehnt.

6.11 Sozial schwach geändertes Wohnumfeld

Die frauenpolitische Arbeit der letzten Jahrzehnte werde mit Füßen getreten durch Vermummung, es sei keine freie politische Meinung mehr möglich. Wie soll der/die Einwendende feststellen können ob unter der Vermummung eine Frau oder ein Mann sei in seiner unmittelbaren Nähe? Er sei oft sehr früh allein unterwegs in die Firma. Wie könne er bei einem völlig ins sozial schwach geänderte Wohnumfeld sicherstellen, dass er auf dem Weg nicht überfallen würde, und ihm Laptop oder Tasche geklaut werde? Welche Empfehlungen gebe die Stadt Düsseldorf?

Antwort:

Für diese Art der Stellungnahme wird keine Abwägung vorgenommen, da diese Form des Gedankenguts in keiner Weise dem gesellschaftlichen Umgang miteinander und dem sozialen Grundgedanken der Landeshauptstadt Düsseldorf entspricht. Die Stellungnahme wird deswegen entschieden abgelehnt.

Die Stellungnahme wird entschieden abgelehnt.

6.12 Schutz vor Übergriffen

Der/die Einwendende möge keine Einschränkung der persönlichen Entfaltung. Mädchen und Frauen müssten immer noch in kurzen Röcken und Hosen ohne darüber nachzudenken, was sie tragen unterwegs sein können. Wer schütze die deutschen Mädchen und Frauen vor verbalen wie handgreiflichen Übergriffen, Vergewaltigungen, Anzünden et cetera? Die Beeinträchtigung des Straßenbildes durch verschleierte Frauen wolle der/die Einwendende nicht. Wie werde die Stadt Düsseldorf die zukünftigen Messerstechereien, Vergewaltigungen et cetera in Stockum verhindern?

Antwort:

Für diese Art der Stellungnahme wird keine Abwägung vorgenommen, da diese Form des Gedankenguts in keiner Weise dem gesellschaftlichen Umgang miteinander und dem sozialen Grundgedanken der Landeshauptstadt Düsseldorf entspricht. Die Stellungnahme wird deswegen entschieden abgelehnt.

Die Stellungnahme wird entschieden abgelehnt.

6.13 Wertverlust Bestandssiedlung

Wer komme für den massiven Verfall des Verkaufspreises auf, wenn das Fashion House abgerissen würde und wenn der Neubau entstehe beziehungsweise

entstanden sei? Sein Eigentum werde unverkäuflich und seine Investition als Rentenvorsorge zunichte gemacht.

Antwort:

Die Stellungnahme ist nicht Inhalt dieses Verfahrens. Es wird auf die Antworten zu den Punkten 1.14.1 und 1.14.2 verwiesen.

Die Inhalte sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens und werden somit nur zur Kenntnis genommen.

6.14 Endtermin Neubauarbeiten

Werde es einen festen Endtermin geben bis zu dem der Neubau fertiggestellt sein müsse? Es gebe bereits eine Neubauruine in der näheren Umgebung.

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Verfahrens. Ein Endtermin der Maßnahme kann zu diesem Zeitpunkt der Planung nicht benannt werden.

Die Inhalte sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens, die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.15 Finanzierung Sicherheitsmaßnahmen Eigentum

Wie solle der/die Einwendende sein Eigentum schützen? Wer komme für die Sicherungsmaßnahmen an seinem Eigentum auf, wie Kamera, Alarmanlage et cetera? In welcher Höhe werde sich die Stadt Düsseldorf und der Investor daran beteiligen?

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Verfahrens. Ihr wird nicht gefolgt. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Punkt 5.13 verwiesen.

Die Inhalte sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens und werden somit nur zur Kenntnis genommen.

6.16 Finanzielle Zuwendung für Waffenschein

Der/die Einwendende beantrage, dass die Stadt für den Beitrag zum Schützenverein für ihn/sie aufkomme sowie, dass er/sie einen Waffenschein erhalte.

Antwort:

Für diese Art der Stellungnahme wird keine Abwägung vorgenommen, da diese Form des Gedankenguts in keiner Weise dem gesellschaftlichen Umgang miteinander und dem sozialen Grundgedanken der Landeshauptstadt Düsseldorf entspricht. Die Stellungnahme wird deswegen entschieden abgelehnt.

Die Inhalte sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens, die Inhalte werden entschieden abgelehnt.

6.17 Sozialer Brennpunkt

Wer prüfe, welche Menschen in die Wohnungen einziehen werden? Einmal vermietet habe der Vermieter kein freies Kündigungsrecht mehr. Der/die Einwendende habe dieses Grundstück damals gewählt um ein lebenswertes Umfeld zu haben und um nicht in einem sozialen Brennpunkt zu wohnen.

Antwort:

Für diese Art der Stellungnahme wird keine Abwägung vorgenommen, da diese Form des Gedankenguts in keiner Weise dem gesellschaftlichen Umgang miteinander und dem sozialen Grundgedanken der Landeshauptstadt Düsseldorf entspricht. Die Stellungnahme wird deswegen entschieden abgelehnt.

Die Inhalte sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens, die Inhalte werden entschieden abgelehnt.

6.18 Baugenehmigung Einfriedung

Wie hoch sei die Wahrscheinlichkeit, dass die Genehmigung zur Errichtung einer zwei bis fünf Meter hohen Einfriedung seines Grundstücks erteilt werde?

Antwort:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Inhalte sind nicht Regelungsgegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

6.19 Finanzierung Sicherheitsmaßnahmen Eigentum

Da unter Hausfriedensbruch seines/ihres Wissens nicht das Schlagen an Fenster und Türen, Klingeln oder Telefonanrufe , Hineinwerfen von Gegenständen gelte, welche Maßnahmen seien erlaubt um dies zu verhindern? Er/sie beantrage, dass die Stadt Düsseldorf für die Sicherung seines/ihres Eigentums die Übernahme der Kosten für Kamera, Alarmanlagen mit direktem Einsatz der Polizei aufkomme. Wie solle er/sie sein/ihr Eigentum schützen?

Antwort:

Für diese Art der Stellungnahme wird keine Abwägung vorgenommen, da diese Form des Gedankenguts in keiner Weise dem gesellschaftlichen Umgang miteinander und dem sozialen Grundgedanken der Landeshauptstadt Düsseldorf entspricht. Die Stellungnahme wird entschieden abgelehnt. Die Landeshauptstadt behält sich ausdrücklich vor, bei erneuter Abgabe einer solchen Stellungnahme diese wegen fremdenfeindlicher Äußerungen zur Anzeige zu bringen.

Die Inhalte werden entschieden abgelehnt.

6.20 Sozialer Brennpunkt

Er/sie stimme dem im Juli vorgestellten Plan nicht zu. Dieses Wohnumfeld, in dem er/sie sich wohlfühle, werde durch eine massive Änderung der Bebauung und vor allem Zuzug von Sozialfällen extrem ins Negative verändert.

Antwort:

Für diese Art der Stellungnahme wird keine Abwägung vorgenommen, da diese Form des Gedankenguts in keiner Weise dem gesellschaftlichen Umgang miteinander und dem sozialen Grundgedanken der Landeshauptstadt Düsseldorf entspricht. Die Stellungnahme wird entschieden abgelehnt. Die Landeshauptstadt behält sich ausdrücklich vor, bei erneuter Abgabe einer solchen Stellungnahme diese wegen fremdenfeindlicher Äußerungen zur Anzeige zu bringen.

Die Inhalte werden entschieden abgelehnt.

6.21 Verkehrschaos Berufsverkehr

Wie solle er/sie morgens mit dem Auto aus seiner Einfahrt kommen wenn die ganze Straße stundenlang ein Verkehrschaos sei? Es könne nicht sein, dass er/sie sich um 5 Uhr morgens auf den Weg machen müsse, nur um dann eine Stunde später

rechtzeitig im Büro sein zu können, das nur wenige Kilometer entfernt sei. Ein Rad oder öffentliche Verkehrsmittel seien oft nicht realisierbar.

Antwort:

Die Einschätzungen, dass ein Verkehrschaos entsteht, werden nicht geteilt. Es wird fachgutachterlich ein Verkehrserschließungskonzept des Plangebietes erstellt. Hierfür wird auch auf die Antworten der Punkte 1.3.3, 1.8, 1.12.5 und 1.15 fortfolgende verwiesen.

Der Stellungnahme wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch fachgutachterliche Prüfung gefolgt.

6.22 Auflagen für Investor

Mit welchem Recht werde hier bei den Investoren unterschieden? Er/sie habe massive Auflagen bei der Bebauung. Welche Auflagen gebe es für die Neubebauung des Fashion House?

Antwort:

Der Investor hat sich im Rahmen der weiteren Planung aber auch bei der späteren Realisierung an von der Stadt vorgegebenen Zielen zu orientieren. Die Landeshauptstadt Düsseldorf beabsichtigt die zuvor benannte – auch aus gesamtstädtischen Überlegungen definierte Zielstellung – durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes und gegebenenfalls vertragliche Regelungen zu sichern. Im Realisierungsfall gilt die BauO NRW in gleichem Maße für den Investor, wie für jede andere Person, die ein Bauvorhaben in NRW realisieren möchte.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.23 Maß der baulichen Nutzung

Eine Bebauung wie sie sonst in Stockum üblich sei, durch Familien, die das selbst erwirtschaftet hätten und keine Sozialfälle, wäre kein Problem. Der vorhandene Siedlungscharakter mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern müsse erhalten bleiben. Wo sei eine Planung für solch ein Vorhaben?

Antwort:

An dieser Stelle wird auf die Antworten der Punkte 1.1, 1.4, 5.7, 6.1 und 5.13 verwiesen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

6.24 Maßnahmen Starkregenereignisse

Die Kanalisation habe den Starkregen in 2018 schon nicht aufnehmen können, auf der Straße habe das Wasser gestanden. Welche Maßnahmen plane die Stadt damit dies in Zukunft nicht mehr vorkommen werde?

Antwort:

An dieser Stelle wird auf die Antworten der Punkte 1.14.6, 1.14.7 und 1.14.10 verwiesen.

Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.

6.25 Gebäudeabstände zur Deikerstraße

Welche Gebäudeabstände werde es zwischen den Fashion Häusern und der Deikerstraße geben?

Antwort:

Keinen, da die Gebäude zukünftig nicht mehr bestehen. Zwischen den geplanten Gebäuden im südlichen Plangebiet und der Deiker Straße sind Abstände von 4,5 Meter bis 6,7 Meter gegeben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.26 Radweg Am Hain

Sei ein Radweg an der Straße Am Hain geplant?

Antwort:

Auf der nördlichen Seite erfolgt eine Aufweitung des Fußweges bis zur Brücke und Umgestaltung zu einem Fuß-/Radweg in einer Breite von 3,5 Meter. Dieser Weg wird im Bereich des Anschlusses der Verbindungsrampe an die Straße Am Hain aufgepflastert und im Material des Fuß-/Radweges gehalten, da er auch als Schulweg dient.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

6.27 Ausbleiben Radweg Thewissenweg

Wenn der Radweg am Thewissenweg wegfiere, wie solle der Verkehr von der Deikerstraße wegfließen? Es stauet sich jetzt schon jeden Tag.

Antwort:

Ein Wegfall des Radweges Thewissenweg ist nicht vorgesehen. Vielmehr sind eine Ergänzung des Radwegenetzes sowie ein zusätzlicher Überweg im Bereich des Brachvogelweges vorgesehen. Südwestlich in der Deiker Straße wird über eine Bordsteinabsenkung an beiden Seiten der Straße eine Querung angeboten; die Anlage einer Mittelinsel oder eines Fußgängerüberweges ist jedoch nicht erforderlich. Wesentliche Behinderungen des Verkehrsflusses sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.28 Verkehrserschließung Berufsverkehr

Wie solle der Verkehr abgewickelt werden, wenn die Realschule beim Max-Planck-Gymnasium noch dazu käme und dann zusätzlich 400 Wohnungen, 140 Hotelzimmer und die Kindertagesstätte? Jeden Morgen gäbe es Stau auf der Deikerstraße.

Antwort:

Die Einschätzungen, dass ein Verkehrschaos entsteht, werden nicht geteilt. Es wird fachgutachterlich ein Verkehrserschließungskonzept des Plangebietes erstellt. Hierfür wird auch auf die Antworten der Punkte 1.3.3, 1.8, 1.12.5 und 1.15 fortfolgende verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.29 Parkraum

Was werde die Stadt Düsseldorf tun, um den Parkraum für die vorhandene Wohnbevölkerung sicherzustellen?

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Verfahrens oder auf das Plangebiet. Weiter wird auf die Antworten der Punkte 1.3.4, 1.9, 1.12.17, 1.14.11-13 und 4.6 verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.30 Fortbestand Bäume

Was werde die Stadt Düsseldorf tun, damit die vorhandenen Bäume blieben?

Antwort:

Im Zuge der Planung wird ein Gutachten erstellt, durch welches ermittelt werden soll, wie groß der Anteil des zu erhaltenden Baumbestands sein kann. Weiter wird auf die Antworten zu den Punkten 1.12.6 und 1.12.15 verwiesen.

Der Stellungnahme wird durch fachgutachterliche Prüfung gefolgt.

6.31 Gefahrloser Fahrradverkehr

Welche Maßnahmen würden ergriffen, um den Auto- und Omnibusverkehr in der Deikerstraße und Am Hain zu regeln, sodass man gefahrlos mit dem Fahrrad vor allem bei Messezeiten, Fußballspielen et cetera fahren könne?

Antwort:

Für das Plangebiet wird im Laufe des Verfahrens ein Verkehrskonzept erstellt, wodurch sämtliche Wege von Verkehrsträgern geregelt werden. Siehe hierfür auch die Antworten zu den Punkten 1.3.3, 1.8 und 1.15 fortfolgende.

Der Stellungnahme wird bereits durch fachgutachterliche Prüfung gefolgt.

6.32 Immissionsschutz der Bevölkerung

Der Feierabendverkehr von der Stadt Richtung Norden sei jetzt schon tagtäglich immens. Was werde die Stadt Düsseldorf unternehmen, um dieses Problem zu lösen? Die Luftverschmutzung und der Lärm würden immer schlimmer. Durch noch mehr Verkehr werde das weiter erhöht. Wie würde der/die Einwendende vor dem Lärm und Gestank geschützt? Welche Auswirkungen werde die neue Bebauung haben?

Antwort:

Zu dieser Stellungnahme wird auf die Antworten zu den Punkten 1.16 und 1.17 verwiesen.

Im weiteren Verfahren werden die zu erwartenden Immissionsbelastungen ermittelt und entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan zum Schutz der gesunden Wohnverhältnisse aufgenommen. Dies könne sowohl durch aktive oder passive

Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Die zukünftigen Bewohnenden werden voraussichtlich mittels bautechnischer Maßnahmen vor Verkehrslärm geschützt.

Der Stellungnahme wird durch fachgutachterliche Prüfung gefolgt.

6.33 Reduktion Belästigung Rettungsfahrzeuge

Durch die massive Erweiterung der Bebauung mit so vielen Wohnungen würde der/die Einwendende noch mehr Verkehr von Rettungsfahrzeugen mit entsprechendem Lärm haben. Welche Maßnahmen seien geplant, um dies zu reduzieren?

Antwort:

Die Einschätzungen der/des Einwendenden werden nicht geteilt. Es wird nicht damit gerechnet, dass es zu einer hohen Belastung durch Rettungsfahrzeuge kommt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

6.34 Information Schall- und Windverhalten

Der/die Einwendende fordert eine Information zum Schall – und Windverhalten, die durch die geplante Bebauung kommen werde.

Antwort:

Die Einwendungen werden durch Fachgutachten geprüft und im Rahmen des weiteren Verfahrens offen gelegt. Siehe hierzu auch die Antworten zu den Punkten 1.16 und 1.17.

Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.

6.35 Auswirkungen Bauplanung auf Grundstückseigentum

Welche Auswirkungen werde der Abriss und Neubau vom Fashion House auf sein/ihr Grundstück und Haus auf der Deikerstraße haben?

Antwort:

Mit der Neubebauung und der Erlebbarkeit für die Allgemeinheit (einschließlich neuer, wohnungsnaher Nahversorgung und anderer Dienstleistungen) ist eine Aufwertung auch der umgebenen Siedlungsbereiche zu erwarten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.36 Anschluss an Stellungnahme des Vereins
Er/sie unterstütze die Forderungen des Wohnungsverbandes.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Stellungnahme vom 23.07.2018 (Lfd. Nr.:5)

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Der aktuelle Planungsstand der Baumaßnahme werde den Lebensraum der/des Einwendenden massiv negativ verändern. Anregungen seitens der Bürger, die unter anderem während der Workshops geäußert worden seien, seien nicht beziehungsweise nur marginal eingeflossen. Lediglich an den beiden Hochhäusern sei "Entgegenkommen" gezeigt worden. Eine ehrliche und echte Beteiligung der Bürger an der Neugestaltung des Areals sehe anders aus und sei wahrscheinlich nicht wirklich vorgesehen. Die Modelldarstellungen der Planungsgruppe seien hierfür schon zu konkret gewesen und hätten hypothetischer sein sollen beziehungsweise mehr Gestaltungsspielraum lassen. Auch sei der/die Einwendende der Meinung, dass die vorgestellten Modelle nur Varianten einer inakzeptablen Massivbebauung seien und keine Alternativen. Der/die Einwendende sei der Überzeugung, dass sich der Business Case des Investors auch mit einer weitaus geringeren Zahl an Wohneinheiten et cetera träge - insbesondere im Hinblick auf die Immobilienpreisentwicklung, die die Stadt in den letzten Jahren erlebt habe. Hier hätte der/die Einwendende sich wirklich kreative Alternativvorschläge gewünscht. Die Diskussion während der Bürgerworkshops habe die allermeisten relevanten Punkte angesprochen, daher seine wesentlichen Punkte in kurzer Zusammenfassung.

Antwort:

Die Anmerkungen der Bürger während der Workshops wurden nach Paragraph 1 Absatz 7 BauGB in das Verfahren eingestellt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7.2 Verkehrsaufkommen Berufsverkehr

Eine Verwirklichung dieser Pläne werde zu einer deutlichen Überlastung der bestehenden Infrastruktur in vielerlei Hinsicht führen. Schon heute sei die Danziger Straße vielfach überlastet. In der Straße Am Hain stau sich der Verkehr zu Messe- und Schulzeiten soweit von der Ampelkreuzung (Kaiserswerther Straße) zurück, dass man aus dem Wohngebiet (in vorliegenden Fall: Ausfahrt aus Gottfried-Keller-Straße) zu bestimmten Uhrzeiten kaum ausfahren könne. Die neben dem Max-Planck-Gymnasium geplante Realschule werde außerdem zu weiterem Verkehrsaufkommen führen.

Antwort:

Die Einschätzung der/des Einwendenden, dass die Neubauplanung zu einer Überlastung führt, wird nicht vertreten. Im Übrigen wird auf die Antworten zu den Punkten 1.3.3 und 1.15 verwiesen.

Der Stellungnahme wird durch gutachterliche Prüfung gefolgt.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Allein die angedachte Menge der neuen Wohnungen, Büroräume und Hotelzimmer werde ihr Übriges bewirken. Sie würde die bisher im Viertel vorzufindenden Strukturen absolut sprengen, wie natürlich auch eine Hochhausbebauung. Ein Verkehrskonzept fehle völlig.

Antwort:

Die Einschätzungen der/des Einwendenden werden nicht geteilt. Ein Verkehrskonzept wird fachgutachterlich im Laufe dieses Bebauungsplanverfahrens erstellt.

Der Stellungnahme wird in Teilen durch fachgutachterliche Prüfung bereits gefolgt. Im Weiteren werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

7.4 Schall Reduzierung Maß der baulichen Nutzung

Schallentwicklung und Schallschutz seien für die "Stockumer Seite" bislang unzureichend beleuchtet worden. Daher folgende Forderung: Eine deutliche Reduzierung der Baumasse sei vorzunehmen. Dies sei für einen Investor immer noch attraktiv - wenngleich auch keine Gewinnmaximierung. Zum Beispiel 250 Wohneinheiten, ein kleiner Bürokomplex und eine Kita seien genug für diese doch sehr begrenzte Fläche, und eine Gebäudehöhe von 4, höchstens 5 Stockwerken sei es auch.

Antwort:

Die Sachverhalte rund um Schall und Lärm werden fachgutachterlich geprüft. Hierfür wird auch auf die Antworten zur den Punkten 1.16 fortfolgende verwiesen. Im Übrigen werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme wird bereits in Teilen gefolgt; im Übrigen wird sie zur Kenntnis genommen.

7.5 Planung Orientierung an örtlichen Gegebenheiten

Dazu seien die Planungen für einen öffentlichen Raum im neuen Quartier, der ein kleines Zentrum auch für die Anwohnenden der umliegenden Straßen werden soll, praktisch zu wenig an den örtlichen Gegebenheiten orientiert: an der Kreuzung Am Hain/Stockumer Kirchstraße mit der Kaiserswerther Straße bestehe schon ein kleines Stadtteilzentrum, welches essentielle Merkmale eines solchen aufweist, nämlich eine gut frequentierte Haltestelle der U-Bahn und kleinere Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Dennoch sei noch immer unklar – nach dem Wegfall des kleinen Kaisers/Edeka-Marktes – welche neue Verwendung das leer stehende Gebäude finden werde. In diesem kleinen Zentrum sei also schon öffentliches Leben vorhanden, das allerdings (Anm.: Anregung an die Stadtplanung!) noch weiter intensiviert werden könne. Zur geplanten neuen Bebauung auf dem Fashion House Areal sei es ein kurzer Weg, der noch optimiert werden könne durch die Anlage eines beiderseitigen Radwegs und eine Tempo-30 Regelung in diesem Bereich (beides sei auch sinnvoll zum Schutz der Schulkinder!).

Antwort:

Die Anmerkungen der/des Einwendenden beziehen sich auf Gegebenheiten außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens. In Bezug auf das Plangebiet ist auszuführen, dass mit der Planung kein neues Stadtteilzentrum geplant wird. Aufgrund des gegebenen täglichen Bedarfes im direkten Umfeld des Plangebietes, der Möglichkeit eine fußläufig gut erreichbare Nahversorgung und eine urbane Nutzungsmischung zu entwickeln, besteht die Chance und sind die Voraussetzungen erfüllt, attraktive, (fußläufig) naheliegende Versorgungsstrukturen entwickeln zu können. Die schließt zum Beispiel auch ärztliche oder sonstige Dienstleistungen ein. Dies alles wäre in einer anders gelagerten Planung, zum Beispiel mit einem reinen Wohngebiet, so nicht möglich. Deshalb ist dies auch nicht Gegenstand der planerischen Zielstellung.

Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7.6 Einzelhandelsverträglichkeit

Auf der Kalkumer Straße gebe es ebenfalls eine Straßenbahnlinie und Versorgungseinrichtungen, jedoch stünden zunehmend Einzelhandelsflächen leer und optisch würden Gebäude vernachlässigt. Neben den Großfilialisten (Aldi, Rewe, Trinkgut, Toom) habe es der kleine Einzelhandel offensichtlich schwer (Anmerkung: Anregung an die Stadtplanung auch hier ggfs. tätig zu werden). Die Kreuzung Kalkumer Str./Thewissenweg sei schon heute häufig ein verkehrstechnisches Nadelöhr. Wo also lägen die Perspektiven von Einzelhandel im neuen Quartier? Den Verdrängungswettbewerb weiter zu verschärfen oder durch Akzeptanzprobleme neue Leerflächen zu produzieren?

Antwort:

Für das Plangebiet wird fachgutachterlich ein Einzelhandelskonzept erstellt, siehe hierfür auch die Antwort zu Punkt 1.10. Ansonsten bezieht sich die Stellungnahme nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens.

Der Stellungnahme wird bezüglich des Einzelhandelskonzepts gefolgt. Im Übrigen werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

8. Stellungnahme vom 19.07.2018 (Lfd. Nr.: 1)

8.1 Ausbau Danziger Straße

Die Verkehrsführung für die Neubauten über die Danziger Straße könne so nicht erfolgen. Die Danziger Straße sei komplett ausgelastet und werde zu Hauptverkehrszeiten bereits als "rot" markiert. Eine weitere Belastung von über 1000 Fahrzeugen sei so nicht durchführbar. Der/die Einwendende bittet, dass die Stadt Düsseldorf den Entwurf aus 2007 zur Erweiterung der Danziger Straße auf drei Spuren wieder aufnehme.

Antwort:

Die Erweiterung der Danziger Straße bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens.

Der Stellungnahme kann im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt werden.

8.2 Stellplatzschlüssel

Die vorgesehene circa Quote von 0,6 Autos pro Familie Einheit sei nicht angemessen und entspreche statistisch nicht der Realität. In der heutigen Zeit hätten Familien im Schnitt 1,5 bis 2 Autos. Hierzu würde eine Tiefgarage / Parkdeck mit 800 Stellplätzen nicht ausreichen.

Antwort:

Im Rahmen des Verfahrens wurden entsprechende Stellplatzbedarfsermittlungen gemäß der Stellplatzsatzung geführt. Die Planung zeigt auf, dass das vorliegende Stellplatzangebot hinreichend sein wird. Eine konkrete Prüfung kann jedoch erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorgenommen werden. Die Bedenken werden insoweit nicht geteilt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

8.3 Parkplatznutzung außerhalb Tiefgarage

Die Parkplatzsituation werde sich in der gesamten angrenzenden Vogelsiedlung niederschlagen, die Erwartung, dass 100 Prozent der Neubau-Bewohnenden und deren Gäste in der vorgesehenen Tiefgarage parken, werde so nicht eintreffen. Verschiedenste Straßen wie Deikerstrasse, Krönerweg, Ammerweg sowie der Parkplatz der Bezirkssportanlage TUS würden massiv überlastet werden. Eine weitere Belastung von über 1000 Fahrzeugen sei so nicht durchführbar.

Antwort:

Die Einschätzung, dass die umliegenden Straßen massiv überlastet würden, wird nicht geteilt. Für das Planvorhaben werden die erforderlichen Stellplätze entsprechend ermittelt und in die Planung eingestellt. Es ist nicht zu erwarten, dass diese Stellplätze nicht auch genutzt werden. Die Einschätzung der Überlastung des Straßennetzes wird ebenfalls nicht geteilt. Der Aspekt wird im weiteren Verfahren jedoch auch fachgutachterlich geprüft.

Die Einschätzungen der/des Einwendenden werden nicht geteilt. Der Stellungnahme wird jedoch durch Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens gefolgt.

8.4 Verkehrskonzept

Die Erhöhung und Erweiterung der Max-Planck-Schule um weitere 800 Schulkinder werden ebenfalls zu einer Verschärfung der Parkplatzsituation sowie der Verkehrssicherheit führen. Wie stelle sich die Stadt Düsseldorf hier eine vernünftige Planung der Verkehrsführung vor?

Antwort:

Die Landeshauptstadt Düsseldorf beabsichtigt, für den Stadtbezirk 5 ein teilräumliches Verkehrskonzept aufzustellen, das in nächster Zeit erarbeitet werden soll.

Die Anregung wird insoweit aufgegriffen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bauungsplanverfahrens.

8.5 Gesamtverkehrsführung Nord

Die Gesamtverkehrsführung Nord (Unterrather Straße/ Thewissenweg/ Deikerstraße) müsse gesamtheitlich gesehen werden. Mit der aktuellen Planung, die Straßenbahn im eigenen Gleisbett zu führen, Haltestellenveränderungen (Elsässer Straße) sowie der Neubau des Fashion House würden alle Autofahrer dahinleiten durch die Vogelsiedlung angefangen Eckenerstrasse bis Thewissenweg als Schleichwege / Abkürzungen zu nutzen. Hier muss ein Gesamtkonzept aufgebaut werden, das dem jährlich wachsenden Autoverkehr Herr werde.

Antwort:

Die Landeshauptstadt Düsseldorf beabsichtigt, für den Stadtbezirk 5 ein teilräumliches Verkehrskonzept aufzustellen, dass in nächster Zeit erarbeitet werden soll. Die Anregung wird insoweit aufgegriffen.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens.

9. Stellungnahme vom 16.07.2018 (Lfd. Nr.: 3)

Der/die Einwendende bittet: Die angestrebte Baudichte und –masse sei zu reduzieren, denn sie sei weitgehend verantwortlich für die weiteren Probleme. Sie werde zu einer starken Überlastung der umliegenden Siedlungsstraßen und zu einem Verkehrskollaps der Danziger Straße, die heute schon in Stoßzeiten mit massiven Staus belastet sei, führen; eine Anbindung des Neubaugebiets allein über die Parallelstraße zur Danziger Straße sei gar nicht möglich, und die neuen

Bewohnenden und Kundschaft in diesem Gebiet würden sich Parkplätze in den anliegenden Straßen suchen, wenn sie nicht verpflichtet würden, in den Parkhäusern zu parken. Also solle nicht angefangen werden zu bauen, ohne ein wirklich schlüssiges Verkehrskonzept. Des Weiteren müsse eine effektive Lärmdämmung auf beiden Seiten der Danziger Straße installiert werden, damit die Neubauten den Lärm nicht auf die gegenüberliegende Seite reflektierten, die jetzt schon hohe Pegel aushalten müsse. Konkav geformte Wände seien bestimmt besser als eine schicke Vorhanglösung. In diesem Punkt – wie auch bezüglich der stark ansteigenden Immissionsbelastung – solle nach tragfähigen Lösungen gesucht werden, um Messungen und gegebenenfalls auch Klagen der Bürger zu vermeiden, denn es gehe um deren Gesundheit. Zuletzt wird gebeten, die geplanten Baukörper in ihrer äußeren Form der Umgebung anzupassen. Bei allem Verständnis für die Notwendigkeit, Wohnraum zu schaffen, sollen nicht die Belange der schon hier wohnenden Bürger außer Acht gelassen werden.

Antwort:

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Anbindung des Plangebiets über die Danziger Straße ist möglich, insoweit werden die Bedenken nicht geteilt. Im Weiteren wird auf die Antworten zu den Punkten Verkehr 1.15, Lärm 1.16 und Luftbelastung 1.17 verwiesen. Im Rahmen der städtebaulichen Prüfungen wurden die Gebäudestellung und auch die Form an der Umgebung orientiert entwickelt. Die exakte Gestaltung der Fassadensprache ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Der Stellungnahme wird durch Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens gefolgt. Die Bedenken werden nicht geteilt.

10. Stellungnahme vom 5.07.2018 (Lfd. Nr.: 4)

Der/die Einwendende führt aus, dass die Häuserreihe in der er/sie wohne, die am stärksten betroffene des ganzen Bauprojektes sei. Eine Betroffenheit sei insbesondere wegen der zu erwartenden Lärmbelästigung und der Einschränkung der Privatsphäre zu erwarten. Hierzu legt der/die Einwendende eine Plandarstellung und Systemschnitte bei. Es wird angeregt, die Planung auf 3 Stockwerke zu begrenzen.

Antwort:

Die Einschätzung der/des Einwendenden wird nicht geteilt. Zwischen der geplanten Bebauung und der Wohnzeile liegt zum einen eine öffentliche Grünfläche mit einem

Fuß- und Radweg, zum anderen grenzt dort der geplante Spielplatz an. Vor diesem Hintergrund kann, auch bei einer hier in Rede stehenden fünfgeschossigen Bebauung, weder von einer wesentlichen Verschattung, einer Beeinträchtigung der Privatsphäre noch einer anderen wesentlichen Belastung ausgegangen werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

11. Stellungnahme vom 23.07.2018 (Lfd. Nr.:6)

Der/die Einwendende schlägt vor, es solle eine aufgelockerte Bebauung erfolgen. Der nun letzte Bebauungsplan zeige aber nur Masse mit dem Ziel, soviel wie möglich unter zu bringen. Angesichts der hiesigen bereits bestehenden prekären Verkehrslage - Staus morgens und abends auf der Danziger Str./ Parkprobleme Deikerstraße, Flughafenparker - seien eine zusätzliche Belastung durch die strukturellen Veränderungen – circa 800 neue Bewohnende, bis zu 500 Bürobeschäftigte, Hotel, Kita - bei vorgesehenen rund 800 Parkplätzen nicht zumutbar. Lösung: kleiner bauen. Es sollen 40 Prozent wohngeförderte Wohnungen entstehen, die angabegemäß in dem sechs-geschossigen Bau Danziger/ Deikerstraße platziert werden sollen. Bestehe da nicht die Gefahr einer Ghettobildung, warum nicht Verteilung auf die gesamte Baumaßnahme. Wie erfolge die Verkehrsregelung, - führung während der Bauphase? Wie lang sei die Bauphase? Der/die Einwendende sei grundsätzlich natürlich für eine Neubebauung, aber die vorgesehene Dimension sei einfach zu groß.

Antwort:

Es wird ein Verkehrskonzept erstellt, bereits die ersten Vorstudien zeigen hinreichende Kapazitäten auf, daher werden Bedenken bezüglich des Verkehrs nicht geteilt. Im weiteren Verfahren wird das erarbeitete Gutachten veröffentlicht.

Es wird klargestellt, dass der Begriff "Ghetto" im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung absolut unangebracht ist. Während des Zweiten Weltkrieges (1939–1945) wurden von den Nationalsozialisten für deportierte Juden vollkommen verschiedene Wohnbezirke/Ghettos im okkupierten Polen und dem annektierten Tschechien eingerichtet. Diese Haftlager dienten vor deren Transport in die Vernichtungslager als Übergangsstationen. Es wird klargestellt, das mit der Planung nicht ansatzweise verbunden ist, Angehörige einer bestimmte Ethnie oder sozialer Gruppen räumlich abzugrenzen. Der/die Einwendende wird aufgefordert, dies bei weiteren Stellungnahmen zu berücksichtigen und ihre/seine Wortwahl kritischer zu bedenken.

Die Länge der Bauphase kann zu diesem Zeitpunkt der Planung nicht angegeben werden, da noch kein Bauantrag gestellt wurde. Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme wird in Teilen bereits gefolgt, die Hinweise zur Kenntnis genommen.

12. Stellungnahme vom 15.07.2018 (Lfd. Nr.: 9)
Folgendes sei für den/die Einwender völlig unverständlich: Wie könne als Begründung für den Bau der Fashion-Häuser vor circa 40 Jahren von der Verwaltung vorgegeben werden, dass dort eine Wohnbebauung den Menschen aufgrund der Lärmbelastung et cetera nicht zumutbar sei (siehe Begründung im noch gültigen Bebauungsplan) und nun dieses Argument - trotz einer um ein Vielfaches gesteigerten Umweltbelastung - keine Rolle mehr spiele. Im ersten Workshop habe ein Herr davon gesprochen, dass er die beiden Häuser architektonisch recht gelungen fände. Sei jemals darüber intensiv darüber nachgedacht worden, die Fashionhäuser einer anderen Nutzung zuzuführen? Der/die Einwendende wünsche sich mehr nachhaltige Planungen und Stadtentwürfe. Einige Stadtteile im Norden Düsseldorfs seien teilweise durch wenig durchdachte Planungen zerstört worden, unter anderem Stockum und Lohausen. Dass eine Stadt sich verändert beziehungsweise verändern muss, sei der/dem Einwender/in bewusst, aber bitte behutsam und nicht auf Kosten der dort wohnenden Bevölkerung. Es wird gefragt, ob man an einer Schnellstraße wohnen wolle mit hoher Feinstaub- und Lärmbelastung.

Antwort:

Aufgrund der übergeordneten Ziele der Stadt Düsseldorf zur Stadtentwicklung, wie in Antwort zu Punkt 1.1 geschrieben, ist eine Wohnbebauung an dieser Stelle erwünscht. Im weiteren Verfahren werden die zu erwartenden Immissionsbelastungen ermittelt und entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan zum Schutz der gesunden Wohnverhältnisse aufgenommen. Die Umnutzung der Fashion Häuser ist, wie in Punkt 4.8 beschrieben, nicht möglich. Im Übrigen werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

13. Stellungnahme vom 23.07.2018 (Lfd. Nr.: 10)

13.1 Schall-, Lärm- und Immissionsbelastung

Der/die Einwendende legt Widerspruch gegen die geplante Bebauung des Areals ein. Der Widerspruch beziehe sich insbesondere auf den Abstand der neuen Gebäude zur Deikerstraße und die Höhe der neuen Gebäude zum Siedlungsgebiet zwischen Birkhahn- und Brachvogelweg. Es wird gefordert, die neuen Gebäude zur Deikerstraße in der Flucht des jetzigen Fashion House 1 zu belassen. Die Forderung wird damit begründet, dass die gegenüber der Deikerstraße liegende Siedlung (Unterrath-West) durch eine nähere Bebauung zur Deikerstraße eine nicht hinzunehmende Schall- und Luftverschmutzungssteigerung erfahre. Insbesondere durch eine sich zwangsläufig gegebene Steigerung des Verkehrs durch insgesamt circa 2000 neue Bewohnende, Hotelgäste, Beschäftigte et cetera.

Antwort:

Die Hinweise der/des Einwendenden werden zur Kenntnis genommen. Im Weiteren wird auf die Antworten der Punkte 1.16 und 1.17 verwiesen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

13.2 Gebäudehöhen

Weiterhin wird gefordert, die Höhe der neuen Gebäude zur Deikerstraße zwischen Birkhahnweg und Brachvogelweg auf die Höhe der Siedlungsbebauung anzupassen beziehungsweise in der Höhe des jetzigen Fashion House 1 zu belassen. Die Forderung wird damit begründet, dass ansonsten Schattenwurf und Lichtemissionen zu einer weiteren gesundheitlichen Beeinträchtigung führen würden.

Antwort:

Der benannte Bereich wird gutachterlich betrachtet. Die Befürchtung der/des Einwendenden ist jedoch unbegründet. Der Abstand zwischen den geplanten Gebäuden ist hinreichend. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten beziehungsweise deutlich überschritten, d.h. dass die Abstände zum jeweiligen Nachbarn zum Teil größer sind als nach Bau ONRW mindestens gefordert/zulässig. Die benannten Beeinträchtigungen sind insofern nicht zu erwarten.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

14. Stellungnahme vom 05.07.2018 (Lfd. Nr.:11)

Der/die Einwendende weist eindrücklich auf die Parkplatzsituation hin. Auch wenn nach einem Stellplatzschlüssel ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt würden, sei zu erwarten, dass diese kostenpflichtig sind und die meisten Anwohnenden oder Berufstätigen sowie Hotelgäste außerhalb parken würden, um Kosten zu sparen. Dies geschehe heute schon. Eine große Zahl Messegäste, wie auch Stadiongäste und Flughafengäste parken ihre Fahrzeuge, ungeachtet der Einfahrtverbote, in allen Siedlungen rund um das Plangebiet. Es werde auch niemand einen Supermarkt im Quartier anfahren, wenn eine kostenpflichtige Tiefgarage vorhanden sei. In der Umgebung gebe es Einkaufsmöglichkeiten mit kostenlosen Parkmöglichkeiten.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem zuständigen Fachamt zur Verfügung gestellt. Sie beziehen sich jedoch nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens.

Der Stellungnahme kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt werden.

15. Stellungnahme vom 23.07.2018 (Lfd. Nr.: 12)

Es wird angeregt, alle Parkplätze kostenlos zugänglich zu machen und nicht bezogen auf Büros, Gewerbeeinheiten, Wohneinheiten zu vergeben. Als Beispiel wird der Marktkauf in Derendorf angeführt. Der/die Einwendende vertritt die Auffassung, dass viele morgens zur Arbeit fahren, die Stellplätze seien dann leer, zur selben Zeit kämen die Büroleute und im Laufe des Tages die Kundschaft für die Gewerbeeinheiten, Fitness und andere Nutzungen. Es mache keinen Sinn, wenn über Tag die Wohnungsstellplätze unbenutzt seien, die Büroangestellten, Arbeitnehmenden und Kundschaft sich um die nur für sie reservierten Parkplätze balgen oder in der Umgebung parken, um zu sparen. Dies gelte auch für die Bewohnenden, Gäste, den Zweitwagen am Abend. Stellplätze würden in der Umgebung besucht, weil es einen 2. Stellplatz gegen Miete oder Park gebe. Das „Parken für Alle“ könne in den Mieten umgelegt oder im Kaufpreis inbegriffen sein.

Antwort:

Der Hinweis auf die gegenläufigen sogenannten Ziel- und Quellverkehre der unterschiedlichen Nutzungen zu den entsprechenden Tageszeiten ist im Grundsatz richtig. Jedoch resultiert in der Praxis daraus nicht eine Funktionsweise, die es

erlaubt, Stellplätze in der vorgeschlagenen Art zu nutzen und einen gesicherten Ablauf des Park-Suchverkehrs zu gewährleisten. Zudem sind die Inhalte nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Stellungnahme kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt werden.

16. Stellungnahme vom 20.07.2018 (Lfd. Nr.: 13)

Wie solle die verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets aussehen? Wie sei der Stand der Verkehrsplanung und wann werde diese den betroffenen und interessierten Bürgern vorgestellt? Wie sei die derzeitige Neubauplanung der Gebäude mit dem bestehenden Bebauungsplan 5381/18: des Areals zu vereinbaren? Seien die Begründungen und Argumente des bestehendem Bebauungsplanes 5381/18 nun plötzlich hinfällig und wenn ja, warum? Welche Argumente seien aus Sicht der Stadt Düsseldorf auf heutiger Basis für eine verdichtete Wohnbebauung an der heute stark belasteten Danzigerstraße verbunden mit hohen Emissionen und schädlichen Immissionen für den Anwohnenden durch Straßen- und Flugverkehr?

Antwort:

Es wird fachgutachterlich ein Verkehrskonzept erstellt. Siehe hierfür auch die Antworten unter 1.3.3 und 1.15 fortfolgende. Der Bebauungsplan Nummer 5381/18 verliert seine Gültigkeit, sobald der Bebauungsplan dieses Verfahrens gilt. Begründet wird dies mit den Zielen, die in der Antwort zu Punkt 1.1 angegeben sind.

Der Stellungnahme wird durch entsprechende Gutachten bereits gefolgt.

17. Stellungnahme vom 05.07.2018 (Lfd. Nr.: 14)

17.1 Immissions- und Verkehrsbelastung

Grundsätzlich sei die Anwohnergemeinschaft der gesicherten Meinung, dass dieses Projekt in der geplanten Größe die Nutzung des Raumes in sämtlichen Bereichen überlastet, insbesondere Emissionen und Verkehr. Hier würden die Gutachten geprüft werden müssen.

Antwort:

Entsprechende Gutachten werden fachgutachterlich erstellt und geprüft. Siehe hierfür auch die Antworten zu den Punkten 1.15 und 1.17.

Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.

17.2 geplante Bauhöhen

Die dargestellten Bauhöhen wichen vom Flächennutzungsplan und von den bislang zugesagten Höhenverläufen ab und seien anzupassen.

Antwort:

Da der Flächennutzungsplan keine Aussagen zu Bauhöhen trifft, wird vermutet, dass hier der Bebauungsplan gemeint ist. Für die vorliegende städtebauliche Konzeption muss neues Planungsrecht geschaffen werden. . Hierbei werden auch Festsetzungen zu Bauhöhen getroffen.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

17.3 Verschattung

Die Planung eines fünfer Blocks Position Am Hain Nord verschattet umfänglich die Carl-Sonnenschein-Straße- Anlieger, besonders das Gebäude der/des Einwendenden.

Antwort:

Die Bedenken sind unbegründet. Die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandflächen werden deutlich eingehalten. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt etwa 40 Meter. Der Abstand zwischen den geplanten Gebäuden und den Gebäuden an der Carl-Sonnenschein-Straße beträgt an der engsten Stelle 17 Meter. Die Planung sieht hier die Ausbildung einer Bebauung mit nur drei Geschossen vor. Mit der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse der betroffenen Anlieger der Carl-Sonnenschein-Straße verbunden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

17.4 Verkehr

Keine Darstellung der notwendigen Verkehrsanbindung zu Am Hain, Deikerstraße et cetera. Die Anbindung des Komplexes an die Rampe am Hain sei Bestand und in den Plänen noch nicht dargestellt. Hier werde es zu großen Problemen und Staus kommen, die zu einer extremen Verschlechterung der Luftemissionen führen. Bislang sei keine Erweiterung des ÖPNV dargestellt, dafür keine Haltestelle flächenmäßig berücksichtigt. Nicht ausreichend geplante Parkplätze (800). Es seien keine

oberirdischen Parkmöglichkeiten dargestellt, der parksuchende Verkehr werde katastrophal und die umliegenden Anwohnenden- und Spielstraßen zugestellt.

Antwort:

Die Einschätzung, dass keine hinreichende Zahl von Stellplätzen vorgesehen werde, ist nicht zutreffend. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise für die baurechtlich erforderlichen Stellplätze zu bringen. Dieser Sachverhalt wird bereits auch bei der Bauleitplanung innerhalb der verkehrlichen Untersuchungen eingestellt. Im Weiteren wird darauf verwiesen, dass zu dem frühen Zeitpunkt der Planung lediglich erste städtebauliche Konzepte vorgestellt wurden. Die Verortung der erforderlichen Besucherstellplätze wird im weiteren Verfahren geklärt. Die Einschätzung, dass die umliegenden Siedlungsbereiche wesentlich belastet würden, wird nicht geteilt. In diesem Zusammenhang ist auch auf das teilräumliche Verkehrskonzept für den Stadtbezirk 5 zu verweisen, das die Landeshauptstadt Düsseldorf erstellen wird und in dem die vorliegende Planung Berücksichtigung finden wird. Die benannte Thematik wird Gegenstand des Verkehrskonzeptes sein.

Der Stellungnahme wird durch die Erstellung von Fachgutachten gefolgt.

17.5 Emissionen

Die Anbindung an das Fernwärmenetz (besonders im Rahmen der neuen Flughafenanbindung) sei notwendig, damit die Emissionen des ansteigenden Verkehrsaufkommens durch das Projekt mit 400 Einheiten mit den Nutzungen Wohnungen, Gewerbe, Hotel, Kita, Einkaufen und Restaurant sowie die zusätzliche Schule neben dem Max-Planck-Gymnasium und der geplanten Erweiterung der Danziger Straße nicht explodieren.

Antwort:

Eine Anbindung an das Fernwärmenetz wurde geprüft. Sie ist nicht möglich. Im weiteren Verfahren sollen alternative Energieversorgungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel ein Fernwärmeinselnetz geprüft werden. Mit den zu erwartenden Emissionen aus dem Hausbrand sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastung zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die neuen Gebäude nach den modernen Anforderungen der Energieeinsparverordnung zu errichten sind und der Heizenergiebedarf im Vergleich zu der heutigen Bebauungsstruktur niedriger ausfallen wird.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

18. Stellungnahme vom 11.07.2018 (Lfd. Nr.: 15)

Nach dem Entwurf sehe es so aus, dass entlang der Carl-Sonnenschein-Straße hinter Spiel- und Bolzplatz, von der Schallschutzmauer bis zum Fußgängerweg Richtung Fashionhotel, ein sehr langer massiver Komplex entstehen solle, der hinsichtlich seiner Ausdehnung weit über das bisherige Fashion-Haus hinaus gehe. Ein weiterer Bürger äußerte sich dazu, dass es auf jeden Fall erstrebenswert sei, hier eine Geschosshöhe von 3 Etagen nicht zu überschreiten. Hierzu sei auch dringend zu klären, welcher Abstand zum derzeitigen Zaun eingehalten werde und welche Bedeutung der Komplex in der Problematik der Schallauswirkung für die Anlieger auf der Carl-Sonnenschein-Straße habe. Zudem sei es für den Einwender von sehr großer Wichtigkeit, dass der gesamte Grüngürtel, der zurzeit das Fashion-Haus 2 umschließe und Zuhause sei für eine sehr komplexe Vogelvielfalt, in seiner Gesamtheit (sowohl vor als auch hinter dem Zaun) erhalten bleibe. So jedenfalls wurde es zugesagt, jedoch in Anbetracht dessen, dass der/die Einwendende am heutigen Tag Leute gesehen habe, die die Bepflanzung dokumentieren und vermessen, bestünden berechnete Zweifel. Auch die Bemerkung von Frau Orzessek-Kruppa, man könne ein Haus nicht bis einen Meter vor einen Baum bauen, trage nicht dazu bei, den/die Einwender/in glauben zu lassen, dass dieser Grüngürtel nicht angetastet würde. Es müsse eben so geplant werden, dass kein Baum weichen müsste. Auch ein neu gepflanzter Baum sei als Ersatz für einen in vielen Jahren gewachsenen stattlichen Baum absolut indiskutabel. Außerdem möchte der/die Einwendende den Gedanken anregen, dass als unmittelbare/r Anlieger/in der Danziger Straße als Entschädigung für ein derart gewaltiges Projekt doch endlich mal nach vielen Jahren ein Zugeständnis in Sachen Lärmschutz gemacht würde. Und zwar in Form einer Flüsterasphaltierung. Es sei unverständlich, dass in Bereichen, wo ganz offensichtlich kein Wohnraum, sondern zum großen Teil nur Büros vorliegen (siehe Kennedydamm/Nordfriedhof/Uerdinger Straße), Flüsterasphalt verlegt würde und der/die Einwendende seit Jahrzehnten sehen müsse, wie er/sie mit dem unerträglichen Lärm von der Schnellstraße klar komme. Die Verkehrsplanung rund um das neu geplante Quartier schein sowieso an der Realität vorbei zu gehen. Es sei ein absolutes Chaos in den Stoßzeiten sowie eine gewaltige zusätzliche Schadstoffemission zu erwarten. Eine zufriedenstellende Lösung, die es aber aufgrund der vorhandenen Situation gar nicht geben könne, sei im Vorfeld einer solchen Planung ein Muss. Die Äußerung, das Problem mit dem Verkehr löse man

hinterher, sei ein No Go. Es sei die Aufgabe der Stadt, die Situation für den/die Einwendende endlich zu verbessern und nicht immer weiter zu verschlechtern.

Antwort:

Die Verkehrsplanung wird bereits während des Bebauungsplanverfahrens durch Fachgutachten erstellt. Siehe hierfür auch 1.3.3 und 1.15. Zu dem Thema Baumbestand wird auf die Antworten zu den Punkten 1.12.15 und 1.13.8 verwiesen. Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass die Danziger Straße nicht Gegenstand dieses Planverfahrens ist. Die Anregung hier Lärmschutzmaßnahmen zu führen, kann insoweit im Rahmen diese Verfahren nicht behandelt werden. Die weiteren Bedenken der/des Einwendenden werden nicht geteilt.

Der Stellungnahme wird in Teilen durch Fachgutachten gefolgt, in Teilen kann sie nicht behandelt werden.

19. Stellungnahme vom 19.07.2018 (Lfd. Nr.: 18)

Der/die Einwendende gibt zu bedenken, dass durch den Bau von hunderten Sozialwohnungen die Lebensqualität in Stockum für ihn/sie inakzeptabel gesenkt würde. Es sei bereits eine Messehalle durch Flüchtlinge abgebrannt worden. Dies habe den/die Einwendende bereits stark in der Lebensplanung in Stockum zu wohnen verunsichert. Durch den Bau von Sozialwohnungen in der direkten Nachbarschaft, in denen voraussichtlich auch viele Flüchtlinge untergebracht würden, fühle er/sie sich und insbesondere seine/ihre zukünftige Familie nicht mehr sicher. Niemand könne garantieren, dass seine/ihre Kinder nicht von Flüchtlingen belästigt würden, wie dies bereits tagtäglich in der Stadt im Umfeld von Flüchtlingsheimen passiere. Des Weiteren wolle er/sie als in Deutschland geborener, aufgeklärter Mensch nicht tagtäglich im Konflikt mit vormittelalterlichen Ideologien stehen müssen. Zuletzt würde die Investition seiner/ihrer Eltern in ein Einfamilienhaus durch eine solche Veränderung des sozialen Umfelds stark im Wert gemindert. Wer werde für diesen Wertverlust aufkommen können?

Antwort:

Für diese Art der Stellungnahme wird keine Abwägung vorgenommen, da diese Form des Gedankenguts in keiner Weise dem gesellschaftlichen Umgang miteinander und dem sozialen Grundgedanken der Landeshauptstadt Düsseldorf entspricht und deswegen entschieden abgelehnt wird. Die Landeshauptstadt behält sich

ausdrücklich vor, bei erneuter Abgabe einer solchen Stellungnahme diese wegen rassistischer und fremdenfeindlicher Äußerungen zur Anzeige zu bringen.

Die Stellungnahme wird entschieden abgelehnt.

20. Stellungnahme vom 07.07.2018 (Lfd. Nr.: 19)

Das Grundstück des Einwenders grenze unmittelbar an die Danziger Straße mit Zufahrt zu dieser und an die Straße mit Brückenauffahrt Am Hain an. Aufgrund der Lage sei der/die Einwendende im besonderen Maße an Verkehrsimmissionen einschließlich der des Düsseldorfer Flughafens betroffen. Erschwerend komme hinzu, dass sich sein/ihr Grundstück in Tieflage befinde und er/sie damit zusätzlich durch die Brückenauffahrt, verbunden mit der Hochlage der Zufahrtsstraße zur Danziger Straße mit unmittelbarer Bushaltestelle belastet sei. Der vorhandene Lärmschutzwall sei veraltet und nicht für die derzeitige Belastung ausgelegt. Daher wird eingewendet, dass es zu Beeinträchtigungen und Verminderungen der Lebensqualität kommen könne. Grundsätzlich würde der Neubau von bezahlbaren Wohnungen begrüßt. Die Neuplanung müsse so ausgelegt werden, dass es nicht zu zusätzlichen Belastungen von schon belasteten Bereichen komme. Der/die Einwendende bittet, das Schreiben dahingehend als Einspruch aufzufassen, dass es durch die geplanten Veränderungen nicht zu einer Verschlechterung seiner/ihrer Wohnsituation komme. Um dies auch später nachvollziehen zu können, beantrage der/die Einwendende, den derzeitigen Zustand bezüglich Lärm- und Luftverschmutzung an zwei Stellen auf seinem Grundstück durch Einrichtung von Messstellen zu dokumentieren. Darüber hinaus beantrage der/die Einwendende, den derzeitigen Lärmschutz zu verbessern und Überlegungen anzustellen, einen Lärmschutz entlang der Brückenauffahrt der Straße Am Hain vorzusehen.

Antwort:

Die Bedenken dieser Stellungnahme beziehen sich nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplans. Bezüglich der Neuplanung werden entsprechende Fachgutachten erstellt. Die Einrichtung von Mess-Stellen auf dem Plangrundstück ist für die Abschätzung der Veränderungen nicht erforderlich. Siehe hierzu auch 1.16 und 1.17.

Die Stellungnahme bezieht sich in Teilen nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanverfahrens, im Übrigen wird ihr nicht gefolgt.

21. Stellungnahme vom 10.07.2018 (Lfd. Nr.: 20)

21.1 Eigentumswohnungen

Seien auch Eigentumswohnungen geplant?

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Verfahrens. Zur Beantwortung muss sich der/die Einwendende an den Investor richten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

21.2 Vermarktungskonzept

Werde die Vermarktung durch den Investor selbst durchgeführt?

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Verfahrens. Zur Beantwortung muss sich der/die Einwendende an den Investor richten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

21.3 Realisierung durch Immobilienfonds

Werde die Realisierung gegebenenfalls durch einen Immobilienfonds (offen/geschlossen) realisiert?

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieses Verfahrens. Zur Beantwortung muss sich der/die Einwendende an den Investor richten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

21.4 Veränderung Quadratmeter-Fläche

Um wie viel habe sich die Quadratmeter-Fläche zwischen der ersten vorgestellten zur letzten Version verkleinert?

Antwort:

Um circa 8.000 Quadratmeter.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

21.5 Reduzierung Maß der baulichen Nutzung

Die Befürchtungen der Anwohnenden seien ja die massiven Verdichtungen im Baukomplex. Seien hier noch Reduzierungen möglich, oder seien dann die Renditeberechnungen des Investors zu sehr beeinträchtigt?

Antwort:

Die Konzeption der Bebauung folgt städtebaulichen Überlegungen. Auf Punkt 1.1 wird verwiesen.

Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

21.6 Verteilung Bebauung Düsseldorf-Nord

Es werde auch beklagt, dass die Verteilung der Bebauung im Düsseldorfer Norden als außerordentlich ungerecht empfunden werde: Zum Beispiel Leuchtenberger Kirchweg – Bebauungsplanänderung – dadurch nur für Ein- und Zweifamilienhäuser nutzbar.

Antwort:

Die Inhalte der Stellungnahme betreffen Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanverfahrens und können demnach nur zur Kenntnis genommen werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

21.7 Naherholungsgebiet Gelände Fliedner-Gymnasium

Gelände am Fliedner-Gymnasium – Naherholungsgebiet (?).

Antwort:

Der Inhalt der Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Stellungnahme nicht auf Inhalte dieses Verfahrens bezieht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

21.8 Planung Tiefgarage

Es ist durchaus vorstellbar, dass es Interesse bei den Anwohnenden gibt, Tiefgaragenplätze anzumieten. Planung Fassade: Die Ideenskizzen zu den Fassaden

ähneln den Liebeskindbauten am Kö-Bogen. Es ist zu hoffen, dass sich diese monolithischen Baukörper nicht wiederholen.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Weiteren bezieht sich die Anmerkung nicht auf das hier vorliegende Verfahren.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

22. Stellungnahme vom 19.07.2018 (Lfd. Nr.:21)

Der/die Einwendende gibt an, sein/ihr Hotel befände sich unter der Adresse – Am Hain 44 – mit zwei selbstständigen Restaurants. Die Parkplätze zu dem Gebäude würden über die Abfahrt Am Hain zum Fashion House 2 und zur Danziger Straße erreicht. Er/sie wolle wissen, wie die zukünftige Verkehrsführung für seine/ihre Gäste und die des Restaurants sein werde.

Es sei existenzbedrohend und keinesfalls hinnehmbar, wenn anreisenden Hotelgästen und Restaurantgästen keine selbsterklärende, am Haus befindliche Zufahrt möglich wäre.

Die Erfahrung zeige, dass nach einer Verdichtung, wie sie hier geplant ist, immer der Kampf um Parkplätze in der Umgebung beginne. Oft sei es einfach, weil Hotelgäste, Kundschaft oder Bewohnende die Kosten für eine Parkplatznutzung sparen wollten oder weil der Besuch oder der Zweitwagen in der Planung nicht vorgesehen sei. Was werde unternommen, damit das hier nicht passierte.

Antwort:

Zum Thema Parken und Verkehr siehe auch die Antworten zu den Punkten 1.3.3, 1.15, 5.8, 8.2 und 9. Die Zufahrt zu dem Betrieb wird im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens gesichert. Die Bedenken sind daher unbegründet.

Der Stellungnahme wird durch Sicherung der Zufahrt gefolgt.

**C: Schriftlich vorgebrachte Äußerungen im Nachgang zur
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Nachgang zu der oben genannten Veranstaltung „Stadtplanung zur Diskussion“ gingen per Email und über die Internetpräsenz der Stadt Düsseldorf keine weiteren Anregungen ein.