

**Einwendungen aus der Öffentlichkeit
außerhalb der formellen Verfahrensschritte gem. BauGB
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/008
- Jägerstraße/Festenbergstraße-**

Stadtbezirk 8 - Stadtteil Eller

In der Zeit zwischen den formellen Beteiligungen gem. § 3 (1) BauGB und gem. § 3 (2) BauGB gingen per Email, postalisch und über die Internetpräsenz der Stadt Düsseldorf weitere Anregungen ein. Die Beantwortung der Anregungen bezieht sich auf den Zeitpunkt des Anregungseingangs.

Diese Stellungnahmen werden hier zusammengefasst wiedergegeben:

1. Einwendung eingegangen am 06.08.2018

1.1. Die Einwender stellen fest, dass die in den Workshops von den Bürgern vorgetragenen Bedenken und Anregungen, die nach Aussage von der Verwaltung berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet werden sollten, keinen Eingang in die weitere Planung gefunden haben. Die stattgefundenen Workshops und Bürgerbeteiligungen empfinden sie als Farce und Alibiveranstaltungen.

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens findet meist eine stetige Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes statt. Zum einen können sich Änderungen durch die Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern ergeben, zum anderen ergeben sich im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes häufig Hinweise von Fachbehörden, die zwingend zu berücksichtigen sind. Insofern sind Änderungen oder Anpassungen der städtebaulichen Planung im Laufe des Bebauungsplanverfahrens möglich und üblich.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dazu gehören auch die privaten Belange der Bürger. Belange können berücksichtigt werden, wenn sie gegenüber anderen, widersprechenden (privaten oder öffentlichen) Belangen überwiegen. Insofern unterliegen alle betroffenen Belange im Rahmen eines sach- und fachgerechten Abwägungsprozesses einer Überprüfung und vergleichenden Bewertung. Anschließend werden die Belange gemäß dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt.

Die Prüfung der vorgebrachten Belange erfolgt mitunter durch zu erarbeitende Gutachten, in denen spezifische Fachthemen wie z. B. Verkehr, Schall u. ä. und vorliegende Sachverhalte gezielt untersucht werden. Aufgrund des noch frühen Planungsstadiums müssen Gutachten noch erstellt bzw. parallel zum Planungsfortschritt weiter ausgearbeitet werden, so dass eine Überprüfung der betroffenen Belange noch nicht abschließend erfolgen konnte.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2. Die ausgehangenen Planwerke, die als Grundlage für die Stellungnahmen der Bürger dienen sollen, beurteilen die Einwender als nicht ausreichend aussagekräftig. Die Darstellungen seien nicht maßstabsgetreu, lassen die Höhenentwicklung in Bezug auf die umliegende Bestandsbebauung nicht erkennen ebenso wie Abstände zur Straße und Flächengrößen.

Es besteht die Forderung nach Schnitten der geplanten Häuser mit Darstellung des benachbarten Bestands.

Antwort:

Es ist der Landeshauptstadt Düsseldorf wichtig, eine angemessene und ausführliche Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürgerschaft durchzuführen. Bei allen Bebauungsplanverfahren wird das Projekt den Bürgerinnen und Bürgern nahegebracht, die Stellungnahmen und Anregungen der Betroffenen abgefragt und in die Abwägung einbezogen. Dies gilt auch für das hier zurzeit ablaufende Bauleitplanverfahren und den vorangegangenen Wettbewerb.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß § 3 BauGB gesetzeskonform durchgeführt. Das Baugesetzbuch sieht eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vor, bei der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt werden. Des Weiteren ist eine zweite Beteiligung innerhalb der Offenlage durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit der Planausstellung und einer Bürgeranhörung umfassend durchgeführt und diene vorrangig der Erläuterung der Planungsgrundzüge sowie dem Einholen von Bürgeranregungen zum überarbeiteten städtebaulichen Konzept des vorangegangenen Wettbewerbs, um nachfolgend, unter Prüfung und ggf. Berücksichtigung der eingebrachten Belange, mit der Rechtsplanerarbeitung zu beginnen.

Es liegt in der Natur der Sache, dass zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht alle ausreichenden Informationen vorliegen können. Zum einen können aufgrund des noch frühen Planungsstadiums noch keine ausreichenden Informationen vorliegen, da bspw. noch Gutachten erstellt bzw. parallel zum Planungsfortschritt weiter ausgearbeitet werden müssen. Zum anderen stellt das im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte städtebauliche Konzept Entwicklungsideen dar, die noch nicht abschließend sind. Konkrete Aussagen zu verschiedenen Sachverhalten (z.B. finale Gebäudehöhen)

Einwendungen aus der Öffentlichkeit außerhalb der formellen Verfahrensschritte gem. BauGB
Stand: 28.03.2023

können frühestens dann getroffen werden, wenn im Zuge des Planverfahrens die Gebäudeplanung konkreter wird. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung können in erster Linie grundsätzliche Informationen gegeben werden.

Im vorliegenden Verfahren wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die Lage der geplanten Gebäude auf dem Grundstück dargestellt, sowie die geplante Geschosszahl. Ebenso war den Plänen zu entnehmen, dass die Straßenbreite und die Höhen der anliegenden bestehenden Gebäude im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht verändert werden.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden Bebauungsplan und Begründung zur Einsicht durch die Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. In der ausgelegten Begründung sind vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen sowie sämtliche verfügbare umweltbezogene Informationen enthalten. Zu diesem Planungsstand werden mehr Informationen und entsprechende Gutachten zu den o. g. Themen vorliegen und können eingesehen werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.3. Die beiden Gebäuderiegel entlang der Festenbergstraße sollten nicht direkt an die Straße/ den Bürgersteig angrenzen, sondern - wie auch die gegenüberliegende Bestandsbebauung – über eine Vorgartenzone verfügen, die eine straßenbegleitende Begrünung aufweist. Die Einwender fordern einen Abstand der geplanten Bebauung von 3,0 m zum Bürgersteig. Balkone zu Straße hin sollten nicht bis an die Bürgersteigkante heranreichen. Vorgeschlagen wird, Balkone erst ab dem 2. Obergeschoss herzustellen, sodass die darunterliegende Vorgartenzone mit schmalkronigen Bäumen oder geeigneten Gehölzen bepflanzt werden kann.

Antwort:

Bereits im Rahmen des Wettbewerbs wurde seitens des Lenkungsgremiums angeregt, die im Siegerentwurf vorgesehene unmittelbare Grenzbebauung entlang der Festenbergstraße zu prüfen. Im Anschluss an den Wettbewerb ist der Siegerentwurf unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen des Lenkungsgremiums und der Bürgerinnen und Bürger überarbeitet worden. Im Rahmen dieser Überarbeitung wurden die Gebäudeabschnitte entlang der

Festenbergstraße auf 1,5 m im Süden der Festenbergstraße und 2,0 m im Norden von der Straßenkante abgerückt. Eine entsprechende Begrünung dieser Vorgartenzone ist vorgesehen. Dem Wunsch nach einem weiteren Abrücken des Gebäudes um insgesamt 3,0 m kann nicht gefolgt werden, da sich dies zu Lasten des Innenbereiches auswirken und dort zu erhöhten Verschattungen führen würde. Bäume oder andere Gehölze können in der Vorgartenzone nicht angepflanzt werden, da sie zu nah am Gebäude stünden. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass auf der gegenüberliegenden Seite der Festenbergstraße im Bestand ebenfalls keine Bäume im Bereich der Vorgartenzone vorhanden sind. Im Rahmen des Baumkonzeptes werden zwei neue Bäume in der Festenbergstraße im öffentlichen Straßenraum gepflanzt.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

1.4. In der Begründung zum Bebauungsplan Vorentwurf Nr.08/005 unter Punkt 1.2 ist aufgeführt, dass gemäß den Festsetzungen im bis jetzt gültigen B-Plan entlang dem gesamten Gewerbegebiet eine Eingrünung zu erfolgen hat. Die Einwender fragen, warum dies nun geändert werden soll. Die Planung zeigt, dass entlang der neu geplanten Straße entlang dem westlichen Gewerbegebiet, die hauptsächlich von den neuen Anwohnern genutzt wird, eine randliche Eingrünung in Verbindung mit bepflanzten Vorgartenbereichen zur attraktiven Gestaltung der Hauseingangssituationen erfolgen soll. Darauf aber im öffentlichen Bereich der Festenbergstraße verzichtet werden soll.

Antwort:

Wie die Einwender korrekt ausführen, setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5874/71 von 1991 für das Gewerbegebiet entlang der Festenbergstraße eine breite flächendeckende Eingrünung mit Sträuchern, Rasen und/ oder Bodendeckern fest. Diese Begrünungsmaßnahme diene zum einen dem Abrücken der gewerblichen Nutzung von der Straße und der benachbarten Bebauung, der straßenseitigen optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzungen und damit einhergehend der Attraktivierung des Straßenraums. Des Weiteren sicherte sie ein gewisses Mindestmaß an Grünflächen innerhalb des ansonsten weitestgehend versiegelten Gewerbes.

Mit der Umnutzung des ehemals gewerblich genutzten Grundstücks zu einem Wohngebiet wird das Grundstück einer Nutzung zugeführt, die der

gegenüberliegenden wohnbaulich genutzten Bestandsbebauung entspricht, so dass es hier in Zukunft keiner optischen Trennung entlang der Festenbergstraße bedarf. Mit der geplanten Wohnnutzung und der damit einhergehenden Anlage von Hausgärten, begrünten Gemeinschaftsbereichen und Vorgärten wird in dem neuen Wohngebiet eine hochwertige Grünausstattung entstehen. Eine randliche Grundstückseingrünung in dem ursprünglichen Maße ist nicht mehr erforderlich. Die Planung wurde im Nachgang des Wettbewerbs dahingehend überarbeitet, dass entlang aller äußeren Gebäudeseiten eine Ausbildung von Vorgartenzonen erfolgt, entlang der Festenbergstraße in einer Breite von 1,5 m bis 2,0 m.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.5. In den Workshops wurde mehrfach die Höhe der Gebäude an der Jägerstraße im Bereich Einmündung Festenbergstraße als Beispiel für eine maximale Bebauungshöhe benannt und vergleichend herangezogen. Eine höhere Bebauung fand bei den Bürgern keinerlei Zuspruch. Eine Orientierung an den drei 8-geschossigen Bausünden auf der Trebnitzer Straße wird abgelehnt. Nun folgt die Planung den Empfehlungen des Lenkungsremiums und der Investor beabsichtigt die Erdgeschosszonen als Hochparterre auszubilden, damit die Privatheit der Wohnungen gesichert wird. Dabei sollte die Anpassung gemäß den Empfehlungen des Lenkungsremiums nicht zu Lasten der im Entwurf dargestellten Geschosshöhe ausfallen. Diesem wird nicht gefolgt, sondern die Gebäude im Nachgang erhöht. Die hiervon begünstigten Wohnparteien im Erdgeschoss stehen in keinem Verhältnis zu den betroffenen Nachbarn in der umgebenden Bestandsbebauung sowie denen des neuen Komplexes. Eine Erhöhung der Gebäude hat auch Auswirkungen auf den Innenhof, Gärten, den Kindergarten und führt zu größeren Verschattungen. Auch dies gab das Lenkungsremium zu bedenken.

Die Einwender sehen den Kompromiss darin, die Hochparterre-Lösung umzusetzen, jedoch auf die zweite Ebene im Dachgeschoss zu verzichten. Dies unterstütze auch die ebenfalls vom Lenkungsremium selbst initiierte Anregung der schlechten Vermarktbarkeit der Maisonette-Wohnungen.

Ein Vergleich mit der angrenzenden Bestandsbebauung zeigt, dass die Gebäude im Bereich der Festenbergstraße überwiegend über III Geschosse plus Dachgeschoss, das rein rechnerisch als Vollgeschoss zu bewerten ist, und im Bereich Jägerstraße über maximal IV Geschosse plus Dachgeschoss ohne exorbitante Drempeelhöhen verfügen. Selbst die sog. Dorfmitte, die

Gumbertstraße, der Gertrudisplatz und Am Krahnep sind mit überwiegend III - geschossigen, ganz wenigen IV-geschossigen Häusern bebaut.

Sollte die Stadtplanung und Bürgervertretung hier der Hochparterre-Lösung und auch noch einer entsprechenden Drempeelhöhe plus darüber liegendem zweiten Dachgeschoss zustimmen, empfinden die Einwender das als klare Hintergehung der Bürgerschaft.

Bei einer IV-geschossigen Bebauung plus Dachgeschoss kann nicht mehr die Rede von einer üblichen Gebäudehöhe sein, sondern es entsteht eine tatsächliche Gebäudehöhe, die mehr einer V-geschossigen Bebauung plus Dachgeschoss entspricht.

Die Einwender fordern eine maximale Festsetzung der Gebäudehöhe (Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung) im Bebauungsplan und keine Definition allein über die Geschossigkeit. Wiederholt benennen die Einwender die Forderung einer Offenlegung der Schnitte und exakt dargestellten Höhenabwicklungen des Neubaus zu den Bestandsgebäuden.

Antwort:

Gemäß den Vorgaben des Wettbewerbsverfahrens soll sich die Höhe der geplanten Wohnbebauung in das Umfeld einfügen und einen gewissen Bezug berücksichtigen, dabei jedoch eine entsprechende Verdichtung vornehmen, um der starken Wohnraumnachfrage in urbanen, gut erschlossenen Bereichen gerecht zu werden. Für die städtebauliche Planung ist demnach eine absolute Gebäudehöhe von knapp 19,0 m vorgesehen. Die bestehenden Wohngebäude entlang der nordöstlichen Straßenseite der Festenbergstraße weisen Gebäudehöhen von rund 13,0 m bis 14,0 m auf, entlang der Jägerstraße besteht im Bereich gegenüber der Neuplanung zum überwiegenden Teil eine höhere Bebauung mit absoluten Gebäudehöhen von rund 17,0 m bis 18,0 m.

Im Hinblick auf eine Integration in das bauliche Umfeld mit einheitlich gestalteter Dachlandschaft soll das geplante Wohngebäude ebenfalls mit einem Satteldach errichtet werden.

Die geplante Höhenstruktur ist städtebaulich verträglich und für eine innenstadtnahe, verdichtete Quartierslage in Düsseldorf typisch. Die geplante Neubebauung hält die Abstandsflächen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 6 BauO NRW ein.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die bestehenden Gebäude im Umfeld sowie zur Beurteilung der eigenen Besonnungssituation wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens eine Verschattungsuntersuchung durchgeführt. Es ist zu gewährleisten, dass sowohl für

die Neu- als auch die Bestandsbebauung gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Belichtung gewährleisten werden können.

Zur Herstellung der gemäß dem Wettbewerbsergebnis gewünschten architektonischen Gestalt werden in den Bebauungsplan Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Gebäudehöhen sowie zur Dachform und -neigung aufgenommen.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

1.6. Die geplante Situation im Süden des Plangebietes mit einem Gebäuderiegel in der aktuell diskutierten Höhe, der direkt an den geplanten Parkplatz nördlich des bestehenden P+R-Parkplatzes angrenzt, empfinden die Einwender als kritisch. Es entsteht eine komplett versiegelte Fläche von ca. 5.000 qm mit einem angrenzenden Gebäuderiegel, der wie eine 115 m lange Wand wirkt, die nach Süden zur S-Bahn-Strecke ausgerichtet ist. Die heutige Bepflanzung des Parkplatzes mit Kugelbäumchen verkümmert bereits. Der Schall des Zugverkehrs wird durch diese Wand reflektiert und zurückgeworfen. Alle Anwohner, die südlich der Bahnstrecke wohnen, sind unmittelbar betroffen. Dies gilt insbesondere für die Häuser an der Festenbergstraße 25 - 29 und für die Häuser Am Krahnep 35 - 61, deren Balkone/ Gärten direkt gegenüber dem Gebäuderiegel stehen.

Ergänzend wird auf Auswirkungen auf das Mikro- und Stadtklima, Staubeentwicklung, Hitzestau und eine mangelnde Durchlüftung hingewiesen. Die Einwender fordern eine unabhängige, gutachterliche, umfassende Prüfung und Offenlegung der Ergebnisse aller Gesichtspunkte und Auswirkungen (Lärm, Staub, Durchlüftung, Hitze, sowie weiterer, nicht erkannter Risiken und Nachteile) unter Berücksichtigung dieser komplett versiegelten Fläche mit direkt angrenzender extrem dichter, geschlossener und hoher Bauweise.

Antwort:

Bei der südlich im Anschluss an die geplante Wohnbebauung im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung geplanten privaten Stellplatzanlage für Besucher wird es sich keinesfalls um eine vollständig versiegelte Fläche handeln. Wie bereits dem städtebaulichen Lageplan zu entnehmen ist, sind entsprechende Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Dazu zählen eine Vorgartenbegrünung entlang der südlichen Gebädefassade, die Anlegung einer Grünfläche um den Mast der Hochspannungsleitung sowie eine Be- und Eingrünung der eigentlichen PKW-

Stellplätze und Fahrflächen. Diese Begrünungsmaßnahmen werden Bestandteil des noch zu erarbeitenden Freiflächenplans, der die Gestaltung und Bepflanzung entsprechend der grünplanerischen Leitlinien des zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplanes (GOP) konkretisiert.

Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Emissionspegel für die südlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecken berechnet. Auch wurde bei den Immissionsberechnungen zum einen die schallabschirmende bzw. reflektierende Wirkung der geplanten Baukörper berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall rückt die geplante Bebauung in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur geringfügig näher an die Bahnstrecke heran als die bereits bestehende Bebauung aufgrund der einzuhaltenden Abstände zur Hochspannungsleitung. Die geplante Bebauung ist zwar höher als die bestehende Bebauung, aufgrund der Lage der Bahnstrecke in Dammlage sind die Pegelerhöhungen durch die Reflexionen am neu geplanten Baukörper als nur gering im Bereich von unter 1 bis 2 dB abzuschätzen.

Da Erhöhungen des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, kann eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms und unter Berücksichtigung, dass der lärmkritische Bereich oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschritten wird, unter Abwägungsgesichtspunkten hingenommen werden (OVG Münster, 30.05.2017, Az 2 D 27/15.NE).

Es liegen bezüglich der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schienenverkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vor.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu gewährleisten, dass im und um das Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.7. Ebenfalls in Frage stellen die Einwender die Außenwirkung/ Optik und städteplanerischen Auswirkung der im südlichen Planbereich entstehenden Situation aus Gebäuderiegel und gepflasterter Fläche. Eine architektonische Gliederung oder unterschiedliche Materialwahl nur in der Fassade wird nicht in der Lage sein die „Nacktheit“ und die gewaltige Länge dieses Gebäudes zu brechen. Befürchtet wird der entstehende Gesamteindruck einer Betonwüste.

Die Einwender schlagen eine komplette Begrünung der Fassade und die Gliederung des Parkplatzes mit einem oder mehreren durchgängigen Pflanzstreifen für die Bepflanzung mit höheren Bäumen oder - falls dies aufgrund der Hochspannungsleitung nicht möglich ist - mit Schirmplatanen vor. Eine lange Reihe von Platanen auf dem Parkplatz parallel vor das Gebäude als Formschnittgehölze in senkrecht und Schirmplatanen in waagerechter Schnittform auf den Pflanzbeeten des gesamten Parkplatzes, würden der „Betonwüste“ schon einen merklich flächendeckenden grüneren Habitus verleihen. Eine ca. 115 m lange komplett begrünte Wand in Verbindung mit einer schnittverträglichen und doch hohen Baumpflanzung (im Bereich der Hochspannung) könnte eventuell auch positiven Einfluss in Bezug auf die bereits genannten Auswirkungen (Hitze, Lärm, Staub etc.) haben. Die Einwender bitten, diesen Vorschlag der Bepflanzung und Hausbegrünung in die o.g. Prüfung der Auswirkungen miteinzubeziehen, und das Ergebnis in direkten Vergleich zu einer Situation ohne Begrünung und Bepflanzung zu setzen.

Antwort:

Zunächst sei bezüglich der Länge des geplanten südlichen Gebäuderiegels darauf hingewiesen, dass die Gebäudereihe Festenbergstraße Nr. 6 – 14 vergleichsweise knappe 95 m misst und die Richard- und Jägerstraße in der Nachbarschaft eine geschlossene Blockrandbebauung aufweisen, die zum Teil Riegel von 100 m bis über 200 m Länge ausbildet.

Eine Fassadenbegrünung an wohnbaulich genutzten Gebäuden, birgt oftmals das Problem, dass die stark gegliederte Fassade (bedingt durch Fensteröffnungen, Balkonanlagen etc.) kaum durchgängige Flächen für den Bewuchs ermöglichen. Die Umsetzung von Fassadenbegrünung wird aber im weiteren Verfahren geprüft. Auch die Art der Bepflanzung der privaten Stellplatzanlage und zulässige Baumarten werden unter Berücksichtigung der darüber verlaufenden Hochspannungsleitung im weiteren Verfahren geprüft.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.8. Die Einwender beklagen weiterhin, die Fällung aller Bestandsbäume im Plangebiet mit Ausnahme der Blutbuchen. Von den neu zu pflanzenden Bäumen im Innenbereich des geplanten Gebäudekomplexes haben die heutigen Anwohner nichts.

Antwort:

Auf Grundlage einer Einmessung des vorhandenen Baumbestandes wurde eine Bewertung der Baumsubstanz vorgenommen und eine Prüfung durchgeführt, ob einzelne Bäume unter die Baumschutzsatzung Düsseldorf fallen.

Innerhalb des östlichen Plangebietes wurden 58 Bäume eingemessen. Hiervon fallen 28 Bäume unter die Baumschutzsatzung.

Wie viele Bestandsbäume erhalten bleiben können, wird im weiteren Verfahren geprüft. Der erforderliche Ausgleich für die Baumverluste soll vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen.

Die stadtbildprägende Gruppe Blutbuchen im nordöstlichen Plangebiet bleibt erhalten und wird in die Straßenraumgestaltung integriert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.9. Um eine verbindliche Außengestaltung des Neubaus zu gewährleisten, schlagen die Einwender die Festsetzung einer Gestaltungsrichtlinie oder eine Ergänzung in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die komplette Bebauung und ihre Außenanlagen vor.

Antwort:

Für die geplante Wohnbebauung wird im weiteren Verfahren ein Freiflächenplan erarbeitet, der die Gestaltung und Bepflanzung entsprechend der grünplanerischen Leitlinien des zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplanes konkretisiert. Der Freiflächenplan wird mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf abgestimmt und Anlage des Grünordnungsplanes und durch Regelung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verbindlich gemacht.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

1.10. Die Wege an der Nahtstelle zu den angrenzenden Gewerbeflächen sollen mit optisch abschirmenden Grünelementen gestaltet werden. Warum liegt für den Bereich zu den Häusern im Süden und dem öffentlichen Bereich und Fußweg von der Oelser Straße Richtung Gumbertstraße entlang des Parkplatzes, der von sehr vielen Menschen täglich benutzt wird, kein derartiges Begrünungskonzept vor?

Antwort:

Einwendungen aus der Öffentlichkeit außerhalb der formellen Verfahrensschritte gem. BauGB
Stand: 28.03.2023

Um ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander der beiden grundsätzlich divergierenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, sollen zur optischen Trennung der beiden Baugebiete abschirmende Grünelemente eingesetzt werden, auch die optische Trennung mittels einer Mauer ist angedacht. Hierbei geht es im Wesentlichen darum, die angrenzenden gewerblichen Grundstücksbereiche und/ oder rückwärtigen Gewerbehallen entsprechend einzugrünen.

Eine derartige Abschirmung der südlichen Grundstücks- und Parkplatzflächen würde den an dieser Stelle gewünschten städtebaulichen Zusammenhang zwischen Bestand und Planung nachhaltig stören. Der öffentliche Fuß- und Radweg wäre derart abgeschirmt, dass er sich ggf. jeglicher sozialen Kontrolle entzieht, was zu vermeiden ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.11. Das Thema Verkehr gehörte zusammen mit der Verdichtung und Höhe der Bebauung in den Workshops und Bürgerbeteiligungen zu den Brennpunkten der Diskussion. Es fällt den Einwendern schwer dazu eine Stellungnahme abzugeben, da die wichtigen verkehrlichen Themen wie die zusätzliche Verkehrserzeugung, die Aufnahmefähigkeit der bestehenden Straßenräume sowie die Herstellung ausreichender Parkmöglichkeiten in der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan nicht behandelt werden. Lediglich zum ÖPNV werden allseits bekannte Aussagen getroffen. Die Einwender nehmen daher an, dass die Verwaltung keine Lösungsansätze hinsichtlich der verkehrlichen Problematiken gefunden hat. Gefordert wird ein Konzept zu den Themen Verkehr und Parken.

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß § 3 BauGB gesetzeskonform durchgeführt. Das Baugesetzbuch sieht eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vor, bei der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt werden. Des Weiteren ist eine zweite Beteiligung innerhalb der Offenlage durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit der Planausstellung und einer Bürgeranhörung umfassend durchgeführt und diente vorrangig der Erläuterung der Planungsgrundzüge sowie dem Einholen von Bürgeranregungen zum überarbeiteten städtebaulichen Konzept des vorangegangenen Wettbewerbs, um nachfolgend, unter Prüfung und ggf.

Berücksichtigung der eingebrachten Belange, mit der Rechtsplanerarbeit zu beginnen.

Es liegt in der Natur der Sache, dass zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht alle ausreichenden Informationen vorliegen können. Zum einen können aufgrund des noch frühen Planungsstadiums noch keine ausreichenden Informationen vorliegen, da bspw. noch Gutachten erstellt bzw. parallel zum Planungsfortschritt weiter ausgearbeitet werden müssen. Zum anderen stellt das im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte städtebauliche Konzept Entwicklungsideen dar, die noch nicht abschließend sind. Konkrete Aussagen zu verschiedenen Sachverhalten (z.B. Verkehrserzeugung) können frühestens dann getroffen werden, wenn im Zuge des Planverfahrens die Gebäudeplanung konkreter wird. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung können in erster Linie grundsätzliche Informationen gegeben werden.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden Bebauungsplan und Begründung zur Einsicht durch die Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. In der ausgelegten Begründung sind vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen sowie umweltbezogene Informationen enthalten. Zu diesem Planungsstand werden Informationen und entsprechende Gutachten zu den o. g. Themen vorliegen und können eingesehen werden.

Um die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens beurteilen zu können, wird im weiteren Verfahren ein Verkehrsgutachten erstellt, dabei wird auch die örtliche Parkplatzsituation betrachtet.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.12. Hinsichtlich der Thematik der Tiefgaragenstellplätze weisen die Einwender darauf hin, dass wenn TG-Stellplätze separat zur Vermietung angeboten werden, Mieter auf eine Anmietung verzichten und stattdessen kostengünstiger im öffentlichen Straßenraum parken. Wohnungen sollten daher ausschließlich nur inklusive Stellplatz vermietet werden.

Antwort:

Grundsätzlich obliegt die Vermietung von TG-Stellplätzen dem Investor und ist kein Regelungsinhalt für den Bebauungsplan.

Da der Investor ein entsprechendes Interesse an der Vermietung seiner TG-Stellplätzen hat, ist davon auszugehen, dass eine derartige Preisgestaltung erfolgen

Einwendungen aus der Öffentlichkeit außerhalb der formellen Verfahrensschritte gem. BauGB
Stand: 28.03.2023

wird, dass Mieter gewillt sind einen TG-Stellplatz anzumieten. Erfahrungsgemäß werden TG-Stellplätze gut von den Anwohnerinnen/ Anwohnern angenommen, da diese eine komfortable Parksituation schätzen.

Sollten in der Tiefgarage Stellplätze vakant bleiben, ist es nicht unüblich diese fremd zu vermieten, sodass ggf. auch Anwohnerinnen/ Anwohner aus dem Umfeld die Möglichkeit erhalten einen TG-Stellplatz anzumieten.

Insofern kann eine hinreichende Parkraumausstattung im Gesamtbereich sichergestellt werden. Engpässe für die heutigen Bewohnerinnen/ Bewohner und deren Besucherinnen/ Besucher sind nicht abzuleiten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Einwendung eingegangen am 06.08.2018

Die Bürgerin/ der Bürger weist darauf hin, dass bei fast allen Gebäuden im näheren Umfeld der Planung großzügige Abstände zu den angrenzenden Gebäuden belassen wurden, z.B. an der Oelser Straße. Es gibt ausreichend grüne Flächen, die das Bedürfnis nach räumlicher Weite befriedigen. Mit dem geplanten Projekt erfolgt eine Verdichtung der Bebauung.

Die Höhe der geplanten Gebäude an der Festenbergstraße wird das Gesamtbild der Straße negativ beeinflussen und stark einengend wirken. Dieser Effekt wird durch die geplante Nähe der neuen Gebäude zum Bürgersteig verstärkt. Die Bürgerin/ der Bürger bittet, hier einen Mindestabstand von 3 Metern, besser noch 0,4 H, zum Bürgersteig einzurichten.

Antwort:

Das Dichtemaß des geplanten Wohnquartiers folgt der allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Das Maß trägt auch dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens Rechnung und gewährleistet die gewollte innerstädtische Nachverdichtung innerhalb des Stadtteils Eller. Eine städtebauliche Anforderlichkeit ergibt sich aus der städtischen Zielsetzung, in der hiesigen zentralen, gut erschlossenen Lage innerstädtische Wohnformen zu entwickeln.

Gebäudestrukturen in verdichteter, mehrgeschossiger Bauweise benötigen deutlich weniger unbebaute Grundstücksflächen als z. B. eine Einfamilienhausbebauung mit direktem Bezug zu privaten Freibereichen. Eine hohe städtebauliche Qualität bei dieser zulässigen Bebauungsdichte wurde im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens nachgewiesen.

Gemäß den Vorgaben des Wettbewerbsverfahrens soll sich die Höhe der geplanten Wohnbebauung in das Umfeld einfügen und einen gewissen Bezug berücksichtigen, dabei jedoch eine entsprechende Verdichtung vornehmen, um der starken Wohnraumnachfrage in urbanen Bereichen gerecht zu werden.

Für die städtebauliche Planung ist demnach eine absolute Gebäudehöhe von knapp 19,0 m vorgesehen. Die bestehenden Wohngebäude entlang der nordöstlichen Straßenseite der Festenbergstraße weisen Gebäudehöhen von rund 13,0 m bis 14,0 m auf, entlang der Jägerstraße besteht im Bereich gegenüber der Neuplanung zum überwiegenden Teil eine höhere Bebauung mit absoluten Gebäudehöhen von rund 17,0 m bis 18,0 m.

Im Hinblick auf eine Integration in das bauliche Umfeld mit einheitlich gestalteter Dachlandschaft soll das geplante Wohngebäude ebenfalls mit einem Satteldach errichtet werden.

Die geplante Höhenstruktur ist städtebaulich verträglich und für eine innenstadtnahe, verdichtete Quartierslage in Düsseldorf typisch. Die geplante Neubebauung hält die Abstandsflächen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 6 BauO NRW ein. Von einer engenden Wirkung kann nicht ausgegangen werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die bestehenden Gebäude im Umfeld sowie zur Beurteilung der eigenen Besonnungssituation wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens eine Verschattungsuntersuchung durchgeführt. Es ist zu gewährleisten, dass sowohl für die Neu- als auch die Bestandsbebauung gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Belichtung gewährleistet werden können.

Auch im Rahmen des Wettbewerbs wurde seitens des Lenkungsgremiums angeregt, die unmittelbare Grenzbebauung entlang der Festenbergstraße zu prüfen. Im Anschluss des Wettbewerbs ist der Siegerentwurf unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen des Lenkungsgremiums und der Bürger überarbeitet worden. Im Rahmen dieser Überarbeitung wurden die Gebäudeabschnitte entlang der Festenbergstraße um 1,5 m bis 2,0 m von der Straßenkante abgerückt. Eine entsprechende Begrünung dieser Vorgartenzone ist vorgesehen. Dem Wunsch nach einem weiteren Abrücken des Gebäudes um insgesamt 3,0 m kann nicht gefolgt werden, da sich dies zu Lasten des Innenbereiches auswirken würde. Im Hinblick auf eine hinreichende Belichtung des Blockinnenbereichs wurde von einem weiteren Abrücken abgesehen.

Eine Beeinträchtigung der Bestandsbebauung an der Festenbergstraße durch das Neubauvorhaben kann nicht festgestellt werden, insbesondere ist nicht erkennbar, dass die geplante Bebauung eine eklatante negative Veränderung verursacht. Eine

Reduzierung der Gebäudehöhen und Vergrößerung der Abstände ist daher nicht angezeigt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3. Einwendung eingegangen am 06.08.2018
Schreiben gleichen Inhalts wie Punkt 2.

Antwort:

Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2. wird verwiesen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

4. Einwendung eingegangen am 21.08.2019
Es wird beantragt, nach intensiven Überlegungen und Gesprächen mit den Investoren, dass laufende Bebauungsplanverfahren Jägerstraße/ Festenbergstraße bezüglich eines Grundstücks im Plangebiet von Gewerbe- auf Wohnbaufläche abzuändern und hilfsweise die Erweiterung des derzeit laufenden Verfahrens auf das Grundstück unter Einbeziehung einer Fremdkörperfestsetzung zu beantragen. Die Entscheidung resultiert zum einen auf die in Zukunft zu erwartenden Lärmproblematik mit der „neuen“ Nachbarschaft und der immer noch aktuellen Situation des fehlenden Wohnraums in der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Antwort:

Mit dem Bebauungsplanverfahren 08/005 –Jägerstraße / Festenbergstraße- wird für den westlichen Teilbereich des Plangebietes, der derzeit ein funktionierendes Gewerbegebiet aufweist, das Ziel verfolgt die bestehenden Gewerbeflächen zu sichern und somit die bestehenden Betriebe zu erhalten.

Dies entspricht auch den Zielen des „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“.

Die im Rahmen des Masterplan Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde am 13.12.2018 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die Flächenstrategie dient der Sicherstellung der Versorgung der Stadt Düsseldorf

Einwendungen aus der Öffentlichkeit außerhalb der formellen Verfahrensschritte gem. BauGB
Stand: 28.03.2023

mit Gewerbe- und Industriegrundstücken, um Düsseldorf als wichtigen Industriestandort zu erhalten. In der Kartendarstellung der Gewerbe- und Industriezonen wird die Zone um die Cruthovener Straße als kleinteiliges, geschlossenes Gewerbeareal dargestellt (Kategorie C). Innerhalb dieser Zone sind kleinteilige gewerbliche Nutzungen zu erhalten. Sie sind Grundvoraussetzung für eine stabile Struktur von gewerblichen Dienstleistern und Handwerksbetrieben in der Stadt. Ihre Gewerbestrukturen sind geprägt durch kleinteiligere, gewachsene oder durch Planung entstandene kleinere, zusammenhängende Gebiete, deren Entwicklung weitgehend abgeschlossen ist. Diese Zonen liegen häufig in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen. Hier gilt es, den Übergang von Gewerbe und Wohnen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ und der Nutzungsgemischten Stadt zu gestalten. In den Randbereichen können beispielsweise Nutzungen zugelassen werden, die den Gebietscharakter nicht grundsätzlich verändern und sich als Vermittler zwischen den Nutzungen eignen, wobei der Schwerpunkt im Gewerbegebiet auf produktions- und handwerksgeprägten Branchen liegen soll.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes, soll hingegen zu einem attraktiven Wohnquartier entwickelt werden, da die ehemals von der Firma WECO genutzten Flächen seit mehreren Jahren brachliegen. Mit dieser Entwicklung soll dem hohen Wohnungsbedarf in der Stadt Düsseldorf entsprochen werden.

Eine Verkleinerung des Gewerbegebietes an der Cruthovener Straße in seiner flächenhaften Ausdehnung - aufgrund der auf der östlichen Teilfläche geplanten Wohnbebauung - wurde im Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept bereits berücksichtigt. Die Darstellung in der Kernzonenkarte entspricht dem im Bebauungsplan Nr. 08/005 festgesetzten Gewerbegebiet.

Am 08.07.2019 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Informationsveranstaltung zur Einbindung der Eigentümerinnen/ Eigentümer der Gewerbeflächen sowie deren Mieterinnen/ Mieter durchgeführt. In dieser wurde ausführlich über die Ziele der Planung, die Vorgehensweise der Gutachter bezüglich der schalltechnischen Untersuchung sowie Mithilfe bei der Erarbeitung der für den Bebauungsplan erforderlichen Fachgutachten gebeten und informiert. Darüber hinaus wurde mehrmals über das zu berücksichtigende städtebauliche Entwicklungskonzept „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“, in dessen Bestandteil die bestehenden Gewerbeflächen liegen, informiert.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

5. Einwendung eingegangen am 24.10.2019

Einwendungen aus der Öffentlichkeit außerhalb der formellen Verfahrensschritte gem. BauGB
Stand: 28.03.2023

5.1. Es wird angeregt, dass im Hinblick auf den vorherrschenden Klimawandel nicht noch mehr „Beton“ entstehen sollte, da der Trend mehr in Richtung „Begrünung“ geht.

Antwort:

Die Überplanung der vormals gewerblich genutzten Innenbereichsfläche entspricht den Zielvorstellungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Mit der Wiedernutzung einer im Innenbereich liegenden, bereits bebauten und seit Jahren untergenutzten Fläche betreibt die Stadt Düsseldorf Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Der größte Vorteil liegt darin, dass die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich (grüne Wiese, landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen etc.) für Siedlungs- und Verkehrsflächen minimiert bzw. vermieden werden. Die unberührten Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet werden erhalten.

Das Plangebiet weist aktuell eine Vielzahl gewerblicher Aufbauten sowie Lager- und Verkehrsflächen auf. Aufgrund der geplanten möglichst intensiven Begrünung der Freiflächen und Baumpflanzungen in dem neuen Wohngebiet, ist gegenüber einer Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung von positiven Auswirkungen auf das Mikroklima auszugehen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

5.2. Es wird angemerkt, dass die geplanten 5-geschossigen Häuser sehr erdrückend wirken würden.

Antwort:

Gemäß den Vorgaben des Wettbewerbsverfahrens sollte sich die Höhe der geplanten Wohnbebauung in das Umfeld einfügen und einen gewissen Bezug berücksichtigen, dabei jedoch eine entsprechende Verdichtung vornehmen, um der starken Wohnraumnachfrage in urbanen, gut erschlossenen Bereichen gerecht zu werden. Für die städtebauliche Planung ist demnach eine absolute Gebäudehöhe von knapp 19,0 m vorgesehen. Die bestehenden Wohngebäude entlang der nordöstlichen Straßenseite der Festenbergstraße weisen Gebäudehöhen von rund 13,0 m bis 14,0 m auf, entlang der Jägerstraße besteht im Bereich gegenüber der Neuplanung zum überwiegenden Teil eine höhere Bebauung mit absoluten Gebäudehöhen von rund 17,0m bis 18,0 m.

Im Hinblick auf eine Integration in das bauliche Umfeld mit einheitlich gestalteter Dachlandschaft soll das geplante Wohngebäude ebenfalls mit einem Satteldach errichtet werden.

Die geplante Höhenstruktur ist städtebaulich verträglich und für eine innenstadtnahe, verdichtete Quartierslage in Düsseldorf typisch. Die geplante Neubebauung hält die Abstandsflächen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 6 BauO NRW ein. Von einer engenden Wirkung kann nicht ausgegangen werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die bestehenden Gebäude im Umfeld sowie zur Beurteilung der eigenen Besonnungssituation wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens eine Verschattungsuntersuchung durchgeführt. Es ist zu gewährleisten, dass sowohl für die Neu- als auch die Bestandsbebauung gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Belichtung gewährleistet werden können.

Eine Beeinträchtigung der Bestandsbebauung durch das Neubauvorhaben kann nicht festgestellt werden, insbesondere ist nicht erkennbar, dass die geplante Bebauung eine eklatante negative Veränderung verursacht. Eine Reduzierung der Gebäudehöhen ist daher nicht angezeigt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.