

**Bericht zur
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB
vom 10.05.2023 bis 26.05.2023
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 09/015
- Nördlich Werstener Straße -**

Stadtbezirk 9 – Stadtteil Wersten

Stand: 27.09.2023

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) BauGB vom 10.05.2023 bis 26.05.2023

1. Bericht über die Durchführung der Veranstaltung „Stadtplanung zur Diskussion“

Ort: Sitzungssaal im EG, Technisches Rathaus, Brinckmannstraße 5,
40225 Düsseldorf

Zeit: 10. Mai 2023; Beginn 18:00 Uhr; Ende 20:00 Uhr

Anwesende: Bezirksbürgermeister (Stadtbezirk 9)
circa 20 Bürgerinnen und Bürger
Vertretende der Stadtverwaltung (Stadtplanungsamt)
Vertretende des Planungsbüros HJPplaner (Bauleitplanung)
Vertreter des Planungsbüros green! architects (Entwurfsplanung)

Um 18:00 Uhr eröffnet Herr Dr. Karl-Heinz Graf die Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Stadtplanungsamt Düsseldorf. Er begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertretenden der Verwaltung und gibt einen Überblick über den Anlass und den geplanten Ablauf der Veranstaltung. Anschließend übergibt er das Wort an Herrn Dr. Pflüger vom Planungsbüro HJPplaner aus Aachen.

Um den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zur Stellungnahme an der Planung zu geben, werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem Planungssicherstellungsgesetz im Rahmen der Veranstaltung vorgestellt.

Anhand einer Präsentation gibt Herr Dr. Pflüger einen Überblick über das ca. 1,8 ha große Plangebiet und verweist auf dessen Nähe zum Universitätsklinikum und zum Campus der Heinrich-Heine-Universität sowie zum Südpark im Norden. Darüber hinaus gibt er einen Überblick über die gegenwärtig im Plangebiet und unmittelbar daran angrenzenden vorhandenen Nutzungen. Des Weiteren wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erläutert und auf die verschiedenen Möglichkeiten hingewiesen, bei denen sich die Bürgerinnen und Bürger aktiv im Verfahren beteiligen können.

Herr Dr. Pflüger erläutert, dass sich das Bebauungsplanverfahren aktuell im Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB befindet. Des Weiteren weist er darauf hin, dass dem Bebauungsplanverfahren ein qualitätssicherndes Verfahren im Sinne eines Workshops im November 2018 vorangegangen war. Die Ergebnisse des Workshopverfahrens sind in einer Dokumentation nachzulesen, die auf der Homepage der Landeshauptstadt Düsseldorf als Download erhältlich sind. Im Juni 2020 wurden im Rahmen einer ersten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen vorgestellt.

Auf Grundlage des damaligen Entwurfes konnte allerdings keine städtebaulich verträgliche Lösung bezüglich der erforderlichen schalltechnischen Anforderungen für das Studierendenwohnheim gefunden werden. Diesbezüglich wurde die städtebauliche Anordnung und die architektonische Figur überarbeitet. Das vorliegende Konzept sieht eine Neuausrichtung der Gebäudekörper des Studierendenwohnheims und eine veränderte Freiraumstruktur vor. Herr Reale, vom Planungsbüro green! architects, stellt die Grundzüge der neuen Entwurfsplanung für das Studierendenwohnheim vor. Zur Gegenüberstellung der bisherigen Planung mit der überarbeiteten Variante erläutert Herr Reale die Schwächen des zuvor grundlegenden Entwurfes, insbesondere aufgrund der Schallemissionen für die nördliche Ausrichtung. Darauf folgend stellt er den neuen Entwurfsstand vor, welcher das Studierendenwohnheim in zwei parallel zur Werstener Straße verlaufenden Gebäudekubaturen anordnet. Zwischen den Gebäuden soll so ein durchgehender, schallgeschützter und begrünter Innenbereich („green Campus“) entstehen, zu dem sich alle 1-Raumappartements orientieren sollen. Der geplante Fuß- und Radweg als Durchwegung zwischen dem Stoffeler Kapellenweg und der Werstener Straße soll erhalten bleiben. Ebenso ist der vorgesehene Standort für die Stellplätze für Fahrräder und MIVs erhalten geblieben – durch die nicht Bebauung dieser Grundstücksfläche wird die Funktion der vorliegenden Luftleitbahn erhalten und der Luftaustausch zwischen klimatisch günstiger Grünanlage und klimatisch belastetem Bebauungsgebiet wirksam gefördert. Visualisierungen zeigen die neue Adressbildung zur Werstener Straße mit den sogenannten „Stadtfenstern“, die einen Einblick in das Studierendenwohnheim ermöglichen sollen.

Die Unterlagen zur Planung sind auch im Internet unter <https://www.o-sp.de/duesseldorf/plan/uebersicht.php> einsehbar. Hier bestand im v.g. Zeitraum

ebenfalls die Möglichkeit zur Äußerung. Äußerungen, die per E-Mail-Versand erfolgen sollten, konnten an bauleitplanung@duesseldorf.de gerichtet werden.

Nach der Vorstellung der Planung bedankt sich Herr Dr. Karl-Heinz Graf bei den Vertretenden der Planungsbüros und der Verwaltung und bittet die anwesenden Bürgerinnen und Bürger um Rückfragen und Anregungen zur vorgestellten Planung.

Im Rahmen der Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Äußerungen vorgebracht:

1. Eine Bürgerin und Bewohnerin aus der Nachbarschaft bedankt sich für die Möglichkeit zur Beteiligung an dem Verfahren und teilt als Vertreterin einer Interessensgemeinschaft von Anwohnenden mit, dass eine schriftliche Stellungnahme mit Fragen und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingereicht werde und es darin zusammengefasst um das Kernthema ginge, dass eine geplante Bebauung im Sinne einer Riegelbebauung, welche ausschließlich für Studierende sei, bei der Interessensgemeinschaft keine Zustimmung finden werde. Zusätzlich bestehen folgende Fragen zur Verständnisklärung, welche auch noch schriftlich eingereicht werden sollen:

a) Die Anpassung des architektonischen Konzeptes sei eine gravierende Veränderung in Bezug auf die vorherige Entwurfsplanung. Die geplante Bebauung erzeuge deutliche städtebauliche Veränderungen gegenüber dem vorherigen Bestand und weiche ebenso deutlich von der Bebauung in der Umgebung ab. Daher wird die Frage gestellt, warum sich der Vorentwurf des Bebauungsplans nicht an den vorhandenen Bebauungsplänen orientierte, auch weil die ursprüngliche Bauleitplanung die Entwicklung eines grünen Stadteinganges an der Werstener Straße vorgesehen habe. Ebenso erkundigt sie sich nach den Gebäudeabmessungen, welche der Interessensgemeinschaft nicht bekannt seien.

b) Im Workshopverfahren wurde das Ziel formuliert, bestehende Grünräume im Plangebiet zu erhalten. Daher werde die Frage gestellt, in welchem Umfang Grünräume und insbesondere damit verbunden der Baumbestand erhalten werden sollen. Dabei wird betont, dass das Plangebiet Teil des Düsseldorfer Grünzuges sei und daher die Sorge vor dem Entfall bedeutsamer Grünflächen bestehe. Dabei spiele insbesondere das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung eine wichtige Rolle.

c) Es wird ebenfalls die Frage gestellt, ob ein Verkehrs- und Erschließungsgutachten vorliege und wenn ja, welche Ergebnisse sich daraus ableiten lassen.

d) Das Plangebiet nördlich der Werstener Straße sehe eine verdichtete Bebauung mit nicht ortstypischer Bebauung vor. Es werde die Frage gestellt, warum nicht die Plangebiete „Östlich Christophstraße“ und „Nördlich Werstener Straße“ in einem Bebauungsplan zusammengefasst und parallel entwickelt werden, um stadtbezirksübergreifende Themen besser aufeinander abzustimmen, da z. B. die Errichtung einer Kita in diesem nördlichen Gebiet aufgrund der besseren Erschließungs- und Parkmöglichkeiten sinnvoller erschiene.

Antworten:

Zu Punkt a) wird erläutert, dass für die Umsetzung der Planung letztlich auch die Überbauung von bislang nicht bebauten Grünflächen erforderlich ist, was im Rahmen des Workshops auch zur Diskussion gestellt wurde. Jedoch weist das Gebiet im Bestand bereits eine großflächige bebaute Fläche auf und es sind Maßnahmen zur Begrünung des Gebiets und auch des Studierendenwohnheims zur Minderung oder zum Ausgleich möglicher Verluste an Grünflächen im Gebiet vorgesehen. Die gesamte Gebäudekubatur ist ca. 120 m entlang der Werstener Straße und ca. 37 m tief.

Zu Punkt b) wird erläutert, dass ein Baumgutachten für das Plangebiet vorliegt und bestimmte Bäume als erhaltenswert definiert wurden. Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt dieser Bäume und die Schaffung von begrünten Freiräumen entsprechend der Bebauung, die sowohl der privaten als auch gemeinschaftlichen Nutzung dienen, vor.

Zu Punkt c) wird auf die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu erbringenden gutachterlichen Leistungen hingewiesen. Eine entsprechende verkehrliche Untersuchung wird erarbeitet. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass im weiteren Verfahren eine vertiefende Betrachtung der Planung, u.a. zu den Auswirkungen und in die Planung einzustellenden Schutzmaßnahmen wie z. B. Lärmschutz, erfolgen wird.

Zu Punkt d) wird erläutert, dass zu den Planungen eine verwaltungsinterne Abstimmung erfolgt und ein regelmäßiger Austausch zu laufenden Bebauungsplanverfahren bezirksübergreifend gegeben ist.

Die im vorliegenden städtebaulichen Konzept „Östlich Christophstraße“ vorgesehene Kita dient nicht allein der Versorgung der neu entstehenden Wohnbebauung, sondern macht ein Angebot an den gesamten umgebenden Siedlungsraum, unabhängig von den Bezirksgrenzen.

Eine auf der nördlichen Seite der Werstener Straße gelegene Kita hätte den Nachteil, dass sie fußläufig und per Fahrrad aus den südlich der Werstener Straße gelegenen Wohngebieten im Wesentlichen nur über die bestehende Brücke erreichbar wäre. Insofern ist der geplante Standort auf dem zudem im Eigentum der Landeshauptstadt befindlichen Grundstück im Plangebiet „Östlich Christophstraße“ sinnvoll.

2. Ein Bürger stellt die Begründung für die Neuplanung auf dem vorgesehenen Plangebiet grundsätzlich in Frage. Er stellt diesbezüglich die Frage, ob es bestimmte Voraussetzungen für den geplanten Bebauungsplan geben würde. Ergänzend wird nachgefragt, ob es bereits Voruntersuchungen hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes gegeben hätte. Er betont, dass aktuell eine fehlende Klarheit für das Planungsvorhaben bestehen würde.

Antwort:

Herr Pflüger erläutert die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Zielsetzungen, die mit einer städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebietes verbunden sind. Insbesondere durch die weitgehende Aufgabe der gärtnerischen Nutzungen besteht zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Notwendigkeit der Aufstellung eines neuen Planungsrechtes. Es wird darauf hingewiesen, dass die rechtsgültigen Bebauungspläne im Gebiet bzw. in der Umgebung unterschiedliche Regelungen enthalten.

3. Eine Bürgerin stellt die Frage, wieso der bereits geplant gewesene Kita-Standort in der überarbeiteten Planung nicht erhalten bleiben würde? Es gäbe den ausdrücklichen Wunsch, den Kita-Standort im Planungsgebiet zu erhalten, wie es bereits in der vorherigen Planung der Fall gewesen sei. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets durch eine Zu- und Abfahrt für einen Kita-Standort würde für sinnvoll gehalten werden. Andernfalls würde befürchtet, dass der dadurch verursachte MIV-Verkehr über die gegenüberliegende Straßenseite verlaufen würde, falls die Kitaverortung östlich der Christophstraße erfolgen sollte. Dabei stelle die

Überquerung der Straße ebenso ein Problem dar, wie auch die verkehrliche Belastung. Die Verkehrssituation in den umliegenden Straßen würde vor allem im Berufsverkehr als an der Kapazitätsgrenze gelegen wahrgenommen werden.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht keine Kita-Nutzung vor. Der neue Kita-Standort sei auf der gegenüberliegenden Straßenseite in die Planung „Östlich Christophstraße“ (03/036) mit aufgenommen worden, sodass der Bedarf gedeckt sei und die wesentliche verkehrliche Erschließung diesbezüglich unabhängig vom Plangebiet erfolgen würde. Die im vorliegenden städtebaulichen Konzept „Östlich Christophstraße“ vorgesehene Kita dient nicht allein der Versorgung der neu entstehenden Wohnbebauung, sondern macht ein Angebot an den gesamten umgebenden Siedlungsraum, unabhängig von den Bezirksgrenzen. Eine auf der nördlichen Seite der Werstener Straße gelegene Kita hätte den Nachteil, dass sie fußläufig und per Fahrrad aus den südlich der Werstener Straße gelegenen Wohngebieten im Wesentlichen nur über die bestehende Brücke erreichbar wäre. Insofern ist der geplante Standort auf dem zudem im Eigentum der Landeshauptstadt befindlichen Grundstück im Plangebiet „Östlich Christophstraße“ sinnvoll.

4. Eine Bürgerin empfindet den Abstand des Gebäudes zur Werstener Straße hinsichtlich des geplanten Fuß- und Radfahrweges als zu gering. Sie fordert das Abrücken des Gebäudes von der Straße. Ebenso wird ergänzt, wieso keine Vorgärten in die Planung miteinbezogen wurden, um das Gebäude von der Straße abzurücken und einen Zwischenraum als Eingangssituation zu schaffen.

Antwort:

Die Anregung wird aufgenommen und geprüft.

5. Ergänzend zur vorherigen Fragestellung stellt ein Bürger die Frage, ob bei den erfassten Verkehrsmengen auch Fahrradverkehre berücksichtigt worden seien und diesbezüglich voneinander getrennte Fuß- und Fahrradverkehrswege in die Planung miteinbezogen wurden.

Antwort:

Im Zuge der sich in der Bearbeitung befindlichen verkehrlichen Untersuchungen werden die Belange aller Verkehrsarten berücksichtigt. Die Realisierbarkeit einer getrennten Fuß- und Radwegeverbindung wird im weiteren Verfahren geprüft.

6. Ein Bürger fragt nach dem tatsächlichen Bedarf an sozial gefördertem studentischem Wohnen an dem vorgesehenen Standort. Dabei erläutert er, dass es genügend innerstädtische Flächen im Besitz der Universität gäbe, die für solche Planungsvorhaben genutzt werden könnten. Daran anschließend betont er, dass es eine Sicherstellung geben solle, sodass Festsetzungen notwendig seien, damit auch tatsächliches studentisches Wohnen umgesetzt werden würde. Dabei wird die Frage ergänzt, welche eine solche Sicherstellung leisten könne?

Antwort:

Der Bedarf an Wohnraum für Studierende ist in Düsseldorf und insbesondere im räumlichen Umfeld der Universität gegeben. Die Bedarfsdeckung kann nicht ausschließlich auf Flächen der Universität erfolgen. Im weiteren Verfahren ist die Sicherstellung des Nutzungszweckes Studierendenwohnen planungs- bzw. vertragsrechtlich vorgesehen.

7. Ein Bürger erkundigt sich nach den Festsetzungen für das Bauvorhaben und fragt nach den bereits vorliegenden Gutachten, die das Bauvorhaben bestärken würden. Daran anknüpfend wird die Frage gestellt, ob es bereits Untersuchungen bzw. vorhandene Gutachten hinsichtlich einer artenschutz-rechtlichen Prüfung geben würde.

Antwort:

Die notwendigen gutachterlichen Leistungen werden im Zuge der Aufstellung erarbeitet. Erste Vorarbeiten dazu liegen in der frühen Planungsphase bereits vor, dies gilt auch für den Artenschutz. Alle Gutachten werden mit dem Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt.

8. Es wird sich danach erkundigt, ob die geplante Bebauung höher werden solle als der zuletzt entwickelte Entwurf, welcher bereits die Höhen der Umgebungsbebauung

überschreite. Ebenfalls wird die Frage gestellt, anhand welcher Voruntersuchungen oder Gutachten die maximale Gebäudehöhe bestimmt worden ist, um die Kubatur und Größe des Studierendenwohnheims nachvollziehen zu können.

Antwort:

Um zudem die Funktion der vorliegenden Luftleitbahn zu erhalten und den Luftaustausch zwischen klimatisch günstiger Grünanlage und klimatisch belastetem Bebauungsgebiet wirksam zu fördern, halten die neu geplanten Gebäude die vom Umweltamt definierte maximale Höhe von 12,30 m bzw. 51,60 m ü. NHN ein.

9. Ein Bürger stellt ergänzend die Frage, wie der Verzicht auf eine Umweltprüfung aufgrund des Verfahrens gemäß § 13a BauGB zu verstehen sei, da Umweltaspekte durch die Planung berührt seien, auch wenn es sich um eine Innenentwicklung handele. Er schließt die Bemerkung an, dass auf der Fläche bereits Bäume gefällt worden seien, obwohl diese möglicherweise hätten erhalten werden müssen und äußert die Befürchtung, dass die Umweltthemen der künftigen Planung untergeordnet werden.

Antwort:

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist im Regelverfahren nach Baugesetzbuch geplant. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wird ein Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung des Bebauungsplans erarbeitet. Hinsichtlich der gefällten Bäume im Bereich des Plangebietes wird der Hinweis gegeben, dass keine lebenserhaltenswerten und satzungsbeschützten Bäume gefällt wurden.

10. Ein Bürger des Plangebiets kann nicht nachvollziehen, dass aus dem jetzigen Sondergebiet ein neues studentisches Wohnquartier entstehen solle, da im aktuellen Flächenplan das Planungsgebiet als Sondergebiet gekennzeichnet ist. Dies würde aufzeigen, dass keine Wohnbebauung für das Plangebiet vorgesehen wäre. Ebenso solle der Bestand auf dem Gebiet gewürdigt werden, da dort eine Landesgartenschau stattgefunden hätte.

Antwort:

Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig (s.o.). Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8

Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan geändert, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

11. Eine Bürgerin spricht die für die laufenden und zukünftigen Bauvorhaben notwendigen Baustellen in den nächsten Jahren an, insbesondere an der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebietes und empfindet das vorliegende Vorhaben als Zumutung für jeden Düsseldorfer.

Antwort:

Jedes Bauvorhaben erfordert bauliche Tätigkeiten. Erforderliche Baustellen lösen regelmäßig gewisse Beeinträchtigungen für die Nachbarschaften, Anliegende, Verkehrsteilnehmende und die weiteren Bürgerinnen und Bürger der Stadt aus. Das ist nicht ganz zu vermeiden. In der Landeshauptstadt Düsseldorf wird aber bereits im Vorfeld größerer Bauprojekte darauf geachtet, ein sorgfältiges Baustellenlogistikkonzept zu erarbeiten, das die Bauabläufe und Baustellenverkehre optimiert und die unausweichlichen Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert.

12. Ein Bürger stellt fest, dass in seiner direkten Nachbarschaft ein Großbauprojekt angedacht ist und nimmt an, dass die Anwohnenden zum einen über einen längeren Zeitraum durch Baustellenlärm betroffen würden und zum anderen durch die Größe der geplanten Gebäude direkte Auswirkungen auf die Wohnsituation entstünden.

Antwort:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und ein daran anschließendes Baugenehmigungsverfahren dauert in der Regel mehrere Jahre. Erst dann kann gebaut werden. Wie lange die Bauphase tatsächlich dauern wird, ist noch nicht bekannt. Die Planungen für das Bebauungsplanverfahren sind in einer frühen Phase. Wenn dieses Verfahren abgeschlossen ist, können nach Erteilung einer Baugenehmigung die Bauarbeiten aufgenommen werden. Wann das genau sein wird, ist jetzt noch nicht bekannt.

Zu den Beeinträchtigungen durch Baustellenlärm siehe Antwort zu Nr. 11.

13. Der Bürger fragt vertiefend, wie sichergestellt wird, dass der Baulärm keine Auswirkungen auf die Anwohner haben wird.

Antwort:

In der Landeshauptstadt Düsseldorf wird bereits im Vorfeld größerer Bauprojekte darauf geachtet, ein sorgfältiges Baustellenlogistikkonzept zu erarbeiten, das die Bauabläufe und Baustellenverkehre optimiert und die unausweichlichen Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert. Darüber hinaus wird auch im Baugenehmigungsverfahren, insbesondere auch zum Baustellenlärm, darauf geachtet, unzumutbare Beeinträchtigungen zu vermeiden. Gegebenenfalls kann die Baugenehmigung mit Auflagen zum Schallschutz erteilt werden.

14. Der Bürger fragt weiter, wie sichergestellt wird, dass sich die bereits heute angespannte Parkplatzsituation nicht weiter verschlimmert.

Antwort:

Für die geplante Bebauung und deren Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet zu errichten sind. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist die Anzahl der bauordnungsrechtlich und nach Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf notwendigen Stellplätze für die geplanten Gebäude und Nutzungen nachzuweisen. Ergänzend wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept entwickelt, das die Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes unterstützt und fördert und damit zu einer Reduzierung des Stellplatzbedarfs beiträgt.

Während der Bauphase sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Parkplatzsituation im Umfeld der Bauvorhaben zu befürchten. Die Baumaßnahmen werden im Wesentlichen auf den Baugrundstücken selbst stattfinden

15. Eine Bürgerin, die im Umfeld des Plangebietes wohnt, stellt die geplante Höhe des Studierendenwohnheims zur Unterstreichung der Eingangssituation zur Innenstadt Düsseldorfs in Frage. Sie regt an, die Anzahl der zulässigen Geschosse deutlich zu reduzieren. Ebenso sei durch die hohe Riegelbebauung der Luftaustausch gefährdet, sodass ein seitliches Abströmen das Resultat sei. Sie äußert den Wunsch, dass der bestehende Luftstrom durch eine offenere Bebauung erhalten bleiben solle, um die Durchlüftung zu erhalten.

Antwort:

Die maximale Höhe der geplanten Bebauung stellt sicher, dass der Luftaustausch nicht beeinträchtigt wird (s. dazu auch Antwort zu Frage 8).

16. Eine Bürgerin stellt die Frage, warum das Gebiet nicht als Grünfläche umgenutzt werden könne, hinsichtlich der Klimaschutzmaßnahmen in Innenstädten. Ebenfalls erläutert sie, dass der Entfall der bedeutsamen Grünflächen fragwürdig bezüglich der städtebaulichen Klimaanpassungen sei, da das Plangebiet Teil des Düsseldorfer Grünzuges sei.

Antwort:

Es handelt sich bereits um eine baulich von Gartenbaubetrieben genutzte Fläche, die im Sinne des Prinzips Innen- vor Außenentwicklung aus stadtentwicklungspolitischen Gründen einer weiteren baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Im Zuge der Neuplanung werden Maßnahmen zur Begrünung des Gebiets und auch des Studierendenwohnheims zur Minderung oder zum Ausgleich möglicher Verluste an Grünflächen im Gebiet vorgesehen und planungsrechtlich gesichert.

17. Die Bürgerin äußert Zweifel, dass ein Eingriff in diesen Grünbestand durch Maßnahmen im Plangebiet wie Fassaden- oder Dachbegrünung angemessen ausgeglichen werden könnte.

Antwort:

Eine naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung liegt für das bereits baulich genutzte Plangebiet nicht vor. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden grünordnerische Maßnahmen wie Dach- und Gebäudebegrünung, Baumpflanzungen und sonstige Begrünungsmaßnahmen verbindlich geregelt, um eine angemessene Grüngestaltung des Wohngebietes zu sichern.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich Herr Dr. Karl-Heinz Graf bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für die angeregte und konstruktive Diskussion und schließt die Veranstaltung um 20:00 Uhr.

B: Schriftlich vorgebrachte Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurden im Zeitraum vom 10.05.2023 bis 26.05.2023 folgende schriftliche Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht:

1. Eine Bürgerin reicht in Vertretung der Interessengemeinschaft „Die Stoffeler“ im Nachgang der o.g. Veranstaltung folgende Fragen schriftlich ein. Dies wird mit der Sorge verbunden, dass die geplante Bebauung Freiflächen entfallen würden und damit ein Risiko für Schäden durch den Klimawandel begünstigt würden.

1.1 Weshalb soll von der bisherigen städtebaulichen Planung abgewichen werden und kann mit dem vorliegenden Planungsansatz eine Lösung gleichwertiger Qualität erreicht werden?

Antwort:

Die bisherige Planung konnte nicht für alle Wohnungen des Studierendenheims hinsichtlich der Lärmimmissionen gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen. Die Neuplanung optimiert mit ihrer Gebäudestellung und der Anordnung der Wohnungen zum Innenhof diese Situation.

1.2 Werden die stadtklimatischen Ziele der Stadtklimaanalyse durch das Vorhaben bei der Planänderung berücksichtigt bzw. können diese erfüllt werden?

Antwort:

Ja, die Ziele werden berücksichtigt.

1.3 Welche umweltrechtlichen Auswirkungen (Luftströmungen, Lärm, Fahrzeugaufkommen, Feinstäube, Bodenversiegelung, ...) sind durch die Planänderung- respektive durch den neu geplanten Gebäuderiegel und die im Anschluss geplante Bebauung - zu erwarten?

Antwort:

Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zu erstellenden Gutachten werden die Auswirkungen der Neuplanung untersuchen. Die Fachplanungen und -gutachten sind Teil der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanentwurf und werden in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt.

1.4 Welches Ergebnis hat die artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorkommen der Artenvielfalt erbracht? Ist es möglich eine Kopie des artenschutzrechtlichen Gutachtens zu erhalten bzw. einzusehen?

Antwort:

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Baubegleitung dem Vorhaben aus Sicht des gesetzlichen Artenschutzes keine zulassungshemmenden oder zulassungsversagenden Hindernisse entgegenstehen.

Das Gutachten wird mit dem Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt.

1.5 Welchen Einfluss wird die vorgesehene Bebauung auf die Biodiversität des Plangebietes und der Umgebung (Südpark, Stoffeler Friedhof sowie gegenüberliegend in Richtung Universität, Botanischer Garten, Himmelgeist, Rhein) nehmen? Seit Jahren wurde das Plangebiet der Natur überlassen und gewann dadurch für die Artenvielfalt zunehmend an Bedeutung. Diese entstandene Biodiversität, die ein wichtiges Gut für uns Menschen ist, wird durch die vorgesehene Bebauung und Versiegelung zerstört.

Antwort:

Die Auswirkungen der Planung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden gutachterlich untersucht und im Rahmen der weiteren Planungen berücksichtigt. Die hierfür noch zu erstellenden Gutachten werden in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt.

1.6 Welche Ausgleichsmaßnahmen sind für die Versiegelung der Flächen angedacht und sind diese im Plangebiet vollständig möglich? Es wird darauf hingewiesen, dass immer möglichst ein ortsnaher Ausgleich (Kompensation) erfolgen sollte.

Antwort:

Eine naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung liegt für das bereits baulich genutzte Plangebiet nicht vor. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden grünordnerische Maßnahmen wie Dach- und Gebäudebegrünung, Baumpflanzungen und sonstige Begrünungsmaßnahmen verbindlich geregelt werden, um eine angemessene Grüngestaltung des Wohngebietes zu sichern.

1.7 Was ist ein Biodiversitätsdach und welche Qualitätskriterien gelten hierfür? Kann es durch die vorgesehenen Photovoltaikanlagen zu Qualitätseinbußen kommen und sind diese verifizierbar?

Antwort:

Es ist vorgesehen, die Dachbegrünung und die Qualität der Begrünung im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen. Eine mögliche Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist unter Beachtung der o.g. Festsetzungen im Bauantragsverfahren planerisch nachzuweisen.

1.8 Wie wurde das gesamtstädtische Interesse für das geplante Studentenwohnheim (vgl. Beschlussvorlage, Seite 4, Abs. 3) im Verhältnis zu den öffentlichen Belangen des Planungs- und Umweltrechtes abgewogen?

Antwort:

Alle öffentlichen und privaten Belange werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sachgerecht abgewogen.

1.9 Warum soll entgegen dem ursprünglichen Planungsansatz die KiTa im Plangebiet entfallen?

Antwort:

Die im vorliegenden städtebaulichen Konzept „Östlich Christophstraße“ vorgesehene Kita dient nicht allein der Versorgung der neu entstehenden Wohnbebauung, sondern macht ein Angebot an den gesamten umgebenden Siedlungsraum, unabhängig von den Bezirksgrenzen.

Eine auf der nördlichen Seite der Werstener Straße gelegene Kita hätte den Nachteil, dass sie fußläufig und per Fahrrad aus den südlich der Werstener Straße gelegenen Wohngebieten im Wesentlichen nur über die bestehende Brücke erreichbar wäre. Insofern ist der geplante Standort auf dem zudem im Eigentum der Landeshauptstadt befindlichen Grundstück im Plangebiet „Östlich Christophstraße“ sinnvoll.

1.10 Womit wird die Inanspruchnahme des Plangebietes für eine überdimensionierte, viergeschossige, geschlossene Bebauung an dieser sensiblen Nahtstelle eines

zusammenhängenden Freiraumes städtebaulich (Straßen- und Ortsbild) sowie umwelt- und naturschutzrechtlich begründet?

Antwort:

Es ist städtebaulicher Wille den Stadteingang an dieser Stelle neu zu fassen. Unter Berücksichtigung der stadtklimatischen Situation ist eine viergeschossige Bebauung mit einer qualitätvollen Fassadengestaltung städtebaulich angemessen. Ein gravierender Eingriff in einen großräumlich angelegten Freiraum ist mit der Planung nicht gegeben.

1.11. Welche städtischen Grundstücksflächen sollen für die geplante Bebauung in Anspruch genommen werden?

Antwort:

Das Plangebiet wird von der Werstener Straße, der Straße In den Großen Banden und dem Stoffeler Kapellenweg begrenzt. Die rückwärtige Abgrenzung bildet die Fläche des Friedhofs Stoffeln. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der angrenzenden Straßenflächen und städtische Grundstücke am Stoffeler Kapellenweg.

1.12. Warum soll gerade an dieser Stelle eine Straßenrandbebauung ohne Vorgartenflächen entstehen, im weiteren Verlauf - bis zum Kreuzungspunkt Auf´m Hennekamp - ist diese straßen- und ortsbildbildprägend?

Antwort:

Das städtebauliche Konzept wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Auf Basis dieses Konzeptes werden textliche und zeichnerische Festsetzungen erarbeitet, die eine qualitätvolle und dem Ort angemessene bauliche Entwicklung sicherstellt. Im aktuellen Entwurf ergeben sich durch die geplanten Gebäudestellungen immer wieder Rücksprünge von der Straßenbegrenzungslinie.

1.13. Wie weit sollen die erkerähnlichen Elemente in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen?

Antwort:

Das städtebauliche Konzept wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Aktuell ragen die Stadtfenster bis zu ca. 5 Meter von der Fassade ab – dabei überragen sie aber

nicht die öffentliche Verkehrsfläche. Die Erker werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

1.14. Welche Abmessungen sind für das Querschnittsprofil des Fuß- und Radweges sowie der sich daran anschließenden Bebauung vorgesehen?

Antwort:

Die Abmessungen des Fuß- und Gehweges werden im Zuge der weiteren Planung festgelegt. Die Ausgestaltung des öffentlichen Raums der Werstener Straße wird die Positionierung der geplanten Bebauung maßgeblich mitbestimmen. Untersucht wird aktuell eine getrennte Fuß- und Radwegeverbindung entlang der nördlichen Seite der Werstener Straße.

2. Ergänzend meint eine Bürgerin im Namen der Interessengemeinschaft, es sei unstrittig, dass die Schaffung weiterer Studentenwohnheime in Düsseldorf notwendig und von gesamtstädtischer Bedeutung sei. Dies müsse mit einer dauerhaften Nutzungsbindung rechtlich gesichert werden. Allerdings sei es nicht zwingend, das Studierendenwohnheim auf dem ausgewählten Grundstück des Plangebietes zu errichten.

Antwort:

Das Grundstück eignet sich aufgrund der Lage im Stadtgebiet, der Lage zur Universität und der guten verkehrlichen Erschließung für studentisches Wohnen.

2.1 Weiter wird von der Bürgerin ausgeführt, das Grundstück sei für ein Gebäude dieses Ausmaßes nicht geeignet. Die mehrgeschossige Bebauung mit einer zu hohen Dichte und entsprechendem Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche sei nicht ortstypisch.

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 1.10

2.2 Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet integrierter Bestandteil der im Flächennutzungsplan festgesetzten Grünfläche sowie der zugehörigen Bebauungspläne sei.

Antwort:

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 wird das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Der FNP wird entsprechend den Zielen des zukünftigen Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert. Im Regionalplan Düsseldorf liegt das Plangebiet bereits im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) mit der Freiraum-Kennzeichnung zum „Grundwasser- und Gewässerschutz“.

Der bisher für den größeren Teil des Plangebietes gültige Bebauungsplan Nr. 5573/25 von 1987 setzt im Plangebiet Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb“ fest. Für einen kleineren Teil des Plangebietes am „Stoffeler Kapellenweg“ ist der Bebauungsplan Nr. 5673/004 von 1958 gültig. Er setzt hier öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhofserweiterung“ fest. Durch die Aufgabe der gartenbaulichen Nutzung sind die mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb“ verbundenen Zielsetzungen in großen Teilen des Plangebietes obsolet, so dass zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich ist.

2.3 Hinsichtlich der Aufgabe der Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung bewirken, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, sollen alle drei im Umfeld eingeleiteten bzw. in Aussicht genommenen Planverfahren - einschließlich der Entwicklung des Uni-Campus - im Kontext betrachtet werden, um nachteilige Auswirkungen zu verhindern. Es sollten die involvierten Investoren bzw. Projektentwickler von der Verwaltung zu Gesprächen eingeladen werden und ihnen bindend die rechtlichen Vorgaben für eine stimmige städtebauliche Planung vermittelt werden, die den o.g. Anforderungen gerecht werden.

Antwort:

Zur Sicherstellung einer geordneten Stadtentwicklung erfolgen zu den verschiedenen Planungen verwaltungsinterne Abstimmungen und ein regelmäßiger Austausch zu laufenden Bebauungsplanverfahren bezirksübergreifend ist gegeben.

2.4 Da das Studentenwohnen ein infrastruktureller Bedarf der Heinrich-Heine-Universität (HHU) sei, solle dies im Kontext eines gesamtheitlichen Planungsansatzes mit dem Uni-Campus gesehen werden. Es könnten z. B. Parkplatzflächen oder

geeignete Flächen in bereits beplanten Wohnbaugebieten auf ihre Eignung geprüft werden.

Antwort:

Der Bedarf an Wohnraum für Studierende ist in Düsseldorf und insbesondere im räumlichen Umfeld der Universität gegeben. Die Bedarfsdeckung kann nicht ausschließlich auf Flächen der Universität erfolgen.

2.5 Es wird im Rückblick auf die Veranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung die Meinung geäußert, dass die vorliegende Planung bei einer Umsetzung zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führe. Die geplante Bebauung selbst sei bereits atypisch und würde den städtebaulich vorgeprägten Rahmen der Freiräume am Ortseingang sprengen.

Antwort:

Im Zuge des Verfahrens wird das städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und der Ergebnisse der zu erarbeitenden Fachplanungen und Gutachten weiter qualifiziert und auf seine städtebauliche und freiraumplanerische Verträglichkeit geprüft.

2.6 Des Weiteren wird ausgeführt, die Planung stünde im Missverhältnis zu den bisherigen Planungszielen, die eine zusammenhängende Freiraumplanung mit begrünten straßenbegleitenden Lärmschutzeinrichtungen vorsieht, wie sie bereits entsprechend den in der Umgebung geltenden Bebauungsplänen (Südpark, Botanischer Garten, Uni-Anschluss-Nord sowie im Zusammenhang mit dem Bau der A 46) realisiert wurden. Es wird in diesem Zusammenhang auf die gesamtstädtische Jahrhundertplanung am östlichen Stadteingang mit der Planungsmarke „Düsseldorf Gartenstadt vom Rhein“ hingewiesen.

Antwort:

Die städtebaulichen Zielsetzungen haben sich vor dem Hintergrund der Stadtentwicklung der letzten Jahrzehnte verändert. Diesbezüglich ist die Weiterführung eines straßenbegleitenden Lärmschutzwalls nicht vorgesehen. Stattdessen ist eine bauliche Fassung des Stadteingangs beabsichtigt. Die Neubebauung hat dabei die vorhandene Lärmsituation zu berücksichtigen. Im weiteren Bauleitplanverfahren wird das Thema des Lärmschutzes abgearbeitet und gutachterlich bewertet. Die Planung bezieht die Ergebnisse des Gutachtens in der

Form mit ein, dass die bauleitplanerischen Anforderungen an den Immissionsschutz eingehalten werden.

Wesentliche Teile des Plangebiets sind bzw. waren bereits bebaut und sind durch die Nutzungen überformt. Es ist die Ausbildung eines Stadteingangs vorgesehen, der dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Kontext der Umgebung gerecht wird.

2.7 Es wird auf mögliche irreflexible städtebauliche und stadtklimatische Fehlentwicklung hingewiesen und Belange einer sozialverträglichen Wohnnutzung und des Umwelt- und Naturschutzes seien nicht in dem erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Antwort:

Sämtliche städtebauliche und umweltbedingte Belange und Auswirkungen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans untersucht. Die jeweiligen Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan ein und es werden Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung der Auswirkungen getroffen. Die hierfür noch zu erstellenden Fachplanungen und -gutachten sind Teil der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanentwurf und werden in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt.

3. Eine Bürgerin weist darauf hin, dass ein Teil des Plangebietes im Norden in privatem Eigentum steht und langjährig an eine Friedhofsgärtnerei und einen Steinmetz verpachtet sei. Diesbezüglich wird der Planung widersprochen.

Antwort:

Der aufzustellende Bebauungsplan macht ein städtebauliches Angebot zur langfristigen Nutzung des Plangebietes. Die bestehenden Nutzungen genießen Bestandsschutz.

3.1 Die Bürgerin führt weiter aus, dass der Rückbau im mittleren Plangebiet (Studierendenwohnheim) nicht vollständig und fachgerecht durchgeführt wurde. Des Weiteren sei das Gelände nicht verschlossen.

Antwort:

Die Anregungen werden an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

3.2 Die Bürgerin merkt zu der aktuellen Planung des Studierendenheim weiter an, dass die Auswirkungen des Gebäudes und der Nutzung auf die Umgebung hinsichtlich Schall und Verschattung untersucht werden solle. Auch Umwelt und Naturschutzbeläge seien zu berücksichtigen.

Antwort:

s. Antwort zu Frage 2.5

3.3 Des Weiteren wird aufgrund der Meldungen aus der Presse, dass ein Fondmanager mit in das Projekt Studierendenheim eingestiegen ist, die Frage gestellt, wie sichergestellt werden soll, dass es sich auch um geförderten Wohnungsbau handelt.

Antwort:

Die Sicherstellung der Errichtung öffentlich geförderten Wohnungsbaus erfolgt im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages, der Voraussetzung zur Beschlussfassung des Bebauungsplans ist. Auch planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung der Nutzung als studentisches Wohnen werden geprüft.

3.4 Zu dem geplanten Bauvorhaben im südöstlichen Plangebiet (Privater Parkplatz) merkt die Bürgerin an, dass es unklar sein, wie der öffentliche Zugang zur geplanten Mobilitätsstation erfolgen solle.

Antwort:

Die Lage und ihre öffentliche Zugänglichkeit der Mobilitätsstation werden im weiteren Verfahren geklärt werden.

3.5 Sie weist für diesen Bereich des Plangebietes weiter darauf hin, dass nach bestehendem Baurecht bei Aufgabe des Gartenbaubetriebes die Fortführung des Lärmschutzwalls (der aus Wersten beginnend an der Straße In den großen Banden endet) stadteinwärts erfolgen solle. Das Planungskonzept sehe keine (Lärmschutz) -maßnahmen vor. Es gäbe eine Verpflichtungserklärung des vorvorherigen Eigentümers zu diesem Grundstück, wonach zum Schutz des rückwärtigen Nachbarn (Hausnummer 46) für sämtliche Brandlasten ein Abstand von fünf Metern einzuhalten ist. Diese Verpflichtungserklärung erhalte auch, dass das Grundstück (seinerzeit Treibhäuser) sauber zu halten sei.

Antwort:

Städtebaulich ist ein gestalterisch qualitätvoller Stadteingang gewollt. Diesbezüglich vorgesehen ist eine Adressbildung der Gebäude zur Werstener Straße mit attraktiven Fassaden. Eine Fortführung des Lärmschutzwalls ist dieser Zielsetzung nicht zuträglich. Privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Des Weiteren s. Antwort zu Frage 2.6.

3.6 Abschließend weist die Bürgerin auf die Überlegungen im Rahmen der Bundesgartenschau und auf die Bedeutung des Plangebietes als Teil einer Frischluftschneise und Naherholungsgebiet für Düsseldorf hin. Diesbezüglich wird eine Bebauung der Werstener Straße auf beiden Seiten kritisch gesehen und auch der zukünftige Bedarf an studentischem Wohnen hinterfragt. Aus ökologischer und stadtplanerischer Sicht wird die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans abgelehnt.

Antwort

Stadtentwicklungspolitisch ist eine Bebauung im Bereich des Plangebiets entsprechend des Prinzips „Innen- vor Außenentwicklung“ gewollt.

Die städtebauliche Lage und die freiraumplanerische Einbindung des Planungsraums sowie die Berücksichtigung stadtklimatischer Belange werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans besonders gewürdigt.

Sämtliche Belange und Auswirkungen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans untersucht, die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan ein und es werden Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung der Auswirkungen getroffen. Die hierfür noch zu erstellenden Fachplanungen und -gutachten sind Teil der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanentwurf und werden in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt.

Ein zukünftiger Bedarf an studentischem Wohnen wird unbenommen von veränderten pädagogischen Konzepten und einem höheren Anteil digitaler Lerntools gesehen und muss im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge befriedigt werden können.

4. Eine Bürgerin regt die Planung eines Mehrgenerationenhauses mit einer guten Grünausstattung an. Sie weist auf die Bedürfnisse älterer Menschen hin und plädiert für die Errichtung eines bezahlbaren Wohnungsraums.

Antwort:

Angesichts der Nachfrage nach studentischem Wohnen sieht das Konzept für einen großen Bereich des Plangebietes die Errichtung eines Studierendenheimes vor. Im nördlichen Plangebiet sind unter Berücksichtigung der schalltechnischen Rahmenbedingungen auch Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen denkbar. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Verpflichtung zum Bau öffentlich geförderten Wohnungsbau vertraglich festgelegt.

5. Eine weitere Bürgerin weist ebenfalls darauf hin, dass laut Presseverlautbarung das Grundstück einen Eigentumsübertrag erfahren hat. Da es nun keiner Stiftung, sondern einem Immobilienfond gehören soll, wird die Sorge geäußert, ob tatsächlich die 236 geförderten Studenten-Appartements entstehen oder eine höhere Rendite angestrebt würde.

Antwort:

S. Antwort zu Frage 3.3.