

**Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
vom 12.10.2015 bis 21.10.2015
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 04/007 (Vorentwurf)
- Hansaallee / Niederkasseler Lohweg -**

Ort: Gemeindesaal der Philippuskirche
Grevenbroicher Weg 3, Düsseldorf

Zeit: 22. Oktober 2015
Beginn 18.00 Uhr; Ende 19.35 Uhr

Anwesend: Herr Tups, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes 4
Frau Bürger, Leiterin der Bezirksverwaltungsstelle 4
circa 70 Bürgerinnen und Bürger
2 Vertreter der Stadtverwaltung (Stadtplanungsamt Düsseldorf)
1 Vertreter eines Fachplanungsbüros

Herr Bezirksbürgermeister Tups eröffnet um 18:00 Uhr die Veranstaltung und begrüßt die anwesenden Bürger und die Vertreter der Verwaltung. Er gibt einen Überblick über den geplanten Ablauf. Danach übergibt er das Wort an Herrn Hutmacher, Stadtplanungsamt.

Herr Hutmacher erläutert das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und weist auf die verschiedenen Möglichkeiten hin, mit denen sich die Bürger aktiv im Verfahren beteiligen können. Er bittet um rege Anteilnahme und Stellungnahme durch die Bürgerschaft und übergibt anschließend das Wort an Herrn Göttgens, Stadtplanungsamt.

Herr Göttgens erläutert das bisherige Verfahren und stellt die wesentlichen Inhalte der vorliegenden städtebaulichen Konzeption vor. Weiterhin erläutert er kurz die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans Nummer 5178/036 sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplans und gibt eine Übersicht über die Eigentumsverhältnisse.

Herr Tups bedankt sich bei den Vertretern des Stadtplanungsamtes und bittet die anwesenden Bürgerinnen und Bürger um Rückfragen und Anregungen.

1. *Ein Bürger weist auf die verkehrliche Situation in der Amboßstraße hin. Der Parkraum werde insbesondere von Mitarbeitern des Seesterns belegt. Obwohl die Amboßstraße eine Einbahnstraße sei, sei die Straße stark belastet. Mit der Öffnung der Amboßstraße für einen Zweirichtungsverkehr werde nach Umsetzung der Planung noch mehr Verkehr in die Straße gezogen. Dies sei in der Örtlichkeit mit der Vielzahl parkender Autos kaum vorstellbar. Dadurch würden die Bewohner in der Amboßstraße mehrfach belastet. Er regt an, die Erschließung der Tiefgarage nicht über die Amboßstraße, sondern über die Hansaallee zu führen.*

Antwort:

Die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt im Bereich der Amboßstraße ist im Hinblick auf den Hochbauentwurf vorgeschlagen worden. Die Planung sieht die Öffnung der Amboßstraße im Zweirichtungsverkehr bis zu der geplanten Tiefgarageneinfahrt vor. Der Zweirichtungsverkehr erfolgt über eine Strecke von lediglich circa 20 Metern von der Hansaallee aus. Der übrige Bereich der Amboßstraße bis zur Sportstraße (Häuser Nummer 2 und Nummer 3) verbleibt – wie bisher – als Einbahnstraße. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit wesentlich mehr Verkehr in der Amboßstraße zu rechnen. Es wird auch klargestellt, dass über die geplante Tiefgaragenzufahrt nur circa 75 Stellplätze der Bebauung in diesem Bereich angefahren werden können. Aufgrund der direkten verkehrlichen Anbindung, die die Hansaallee bietet, ist auch nicht damit zu rechnen, dass eine große Anzahl der zukünftigen Bewohner den Umweg über den Niederkasseler Lohweg nutzen wird. Insoweit ist insgesamt nicht von einer wesentlichen Zunahme der Verkehre auf der Amboßstraße oder der Sportstraße auszugehen.

2. *Ein Bürger fragt nach wie viele Stellplätze in Tiefgaragen geplant seien.*

Antwort:

Insgesamt wird ein Rahmen für die Entwicklung von bis zu circa 230 Wohneinheiten geschaffen. Für den so genannten „Entwicklungsbereich“, also jene Flächen, die durch einen privaten Investor konkret beplant werden, sieht die Planung die Schaffung von circa 150 Wohneinheiten vor. Dementsprechend sind hier auch circa 150 Stellplätze vorgesehen. Diese teilen sich jedoch in zwei getrennte Tiefgaragen auf. Für die Flächen, die im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWD) und eines weiteren privaten Eigentümers stehen, wird derzeit keine konkrete Hochbauplanung geführt. Insoweit kann für diese Bereiche keine konkrete Zahl von Stellplätzen genannt werden.

3. *Ein Bürger fragt, warum 3 Tiefgaragenzufahrten erforderlich seien. Er schlägt vor, nur eine Einfahrt von der Hansaallee und eine Ausfahrt an anderer Stelle vorzusehen.*

Antwort:

Die Grundstücksflächen des privaten Investors grenzen nicht aneinander. Um den Vorschlag umzusetzen, wäre eine Unterbauung der öffentlichen Grünfläche erforderlich. Dies ist planerisch nicht sinnvoll.

Auch für das Grundstück der SWD bietet der Bebauungsplan-Vorentwurf bauliche Entwicklungsmöglichkeiten an. Die Stellplätze sind dabei, wie im übrigen Plangebiet, unterirdisch zu errichten. Deshalb ist auch hier eine eigene Tiefgaragenzufahrt erforderlich.

4. *Eine Bürgerin berichtet, dass sie bereits in der Vergangenheit die Einführung des Anwohnerparkens für die Bereiche Niederkasseler Lohweg, Sportstraße und Amboßstraße angeregt habe. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mache die Einführung des Anwohnerparkens nach ihrer Ansicht noch dringlicher. Sie fragt, nach welchen Kriterien das Anwohnerparken eingeführt und geregelt werde.*

Antwort:

Die Einführung von Anwohnerparken kann nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geregelt werden und kann insoweit hier nicht behandelt werden. Die Anregung Anwohnerparken einzuführen wird jedoch aufgegriffen und an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

Die Kriterien, die zur Einführung von Anwohnerparken führen, können auch beim zuständigen Fachamt, dem Amt für Verkehrsmanagement der Landeshauptstadt Düsseldorf, erfragt werden.

5. *Ein Bürger fragt, ob der erläuterte Bedarf von Stellplätzen im Verhältnis „eine Wohnung / ein Stellplatz“ noch zeitgemäß sei. Nach seiner Einschätzung würden heute zwei Erwachsene die in einer Wohnung leben auch zwei Autos besitzen. Er regt an, die Zahl der zu errichtenden Stellplätze entsprechend zu korrigieren.*

Antwort:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der in der Landeshauptstadt Düsseldorf angewendete Stellplatzschlüssel in der Praxis als hinreichend erwiesen hat. Ein noch höherer Stellplatz-

schlüssel würde zu einem erheblich höheren Flächenbedarf und in der Folge auch zu weiter steigenden Baukosten führen. Aktuelle Tendenzen weisen bereits auf ein verändertes Mobilitätsverhalten der Bevölkerung hin. In diesem Zusammenhang ist auch auf die aktuelle politische Beratung über eine Stellplatzsatzung für die Landeshauptstadt Düsseldorf hinzuweisen. Auch hier werden in Teilen reduzierte Stellplatzbedarfe als hinreichend erkannt. Weiterhin ist hier auch auf allgemeine Tendenzen, wie das steigende Car-Sharing-Angebot und dessen zunehmende Akzeptanz, hinzuweisen.

6. *Ein Bürger fragt nach, ob auch für den sozialen Wohnungsbau je Wohnung ein Stellplatz zu errichten ist.*

Antwort:

Dieser Sachverhalt kann bestätigt werden.

7. *Ein Bürger regt an, den Stellplatzschlüssel für den geplanten sozialen Wohnungsbau zu verringern. Gerade beim sozialen Wohnungsbau seien vermehrt Familien gegeben, die über kein eigenes Auto verfügen. Für diese Familien wäre die monatliche Miete, die für den Tiefgaragenstellplatz zu leisten sei, zu belastend.*

Antwort:

Die Anregung wird aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft.

8. Ein Bürger führt aus, dass für die gewerblich genutzten Gebäude in der Umgebung in der Vergangenheit zu wenige Stellplätze errichtet wurden. Teilweise seien für die Bauvorhaben durch die Stadt nur 60 % der eigentlich notwendigen Stellplätze gefordert worden. In der Folge bestehe nun ein erheblicher Parkdruck im Umfeld des Plangebietes, da die Mitarbeiter den öffentlichen Parkraum nutzen. Er fragt, was die Stadt gegen den Parkdruck unternehme.

Antwort:

In der Vergangenheit erteilte Baugenehmigungen bzw. die allgemeine Parkraumsituation in den umliegenden Stadtquartieren sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Insoweit kann die Fragestellung im Rahmen dieses Verfahrens nicht beantwortet werden. Der Hinweis wird jedoch aufgenommen und an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

9. *Ein Bürger erläutert, dass es Jahre dauere, bis die geplanten 25 neuen Bäume einen Sichtschutz und Lärmschutz für die Anwohner der Sportstraße erbringen. Der Verlust von 21 satzungsgeschützten Bäumen erscheine vor diesem Hintergrund nicht akzeptabel.*

Antwort:

Es wird klargestellt, dass in der öffentlichen Grünfläche keine Bäume gefällt werden. Die Fällung der Bäume erfolgt auf privatem Grund und ist im Wesentlichen aufgrund der erforderlichen Tiefgaragen und der Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich.

Die privaten Grundstücke an der Sportstraße grenzen rückwärtig an die öffentliche Grünfläche. Entlang dieser Grenze stehen zahlreiche Bäume. Hier ist darüber hinaus sogar vorgesehen, die durch den Sturm Ela entstandenen Lücken durch neue Pflanzungen zu ersetzen.

10. *Eine Bürgerin fragt nach, welche Bäume im Einzelnen von der Planung betroffen sind.*

Antwort:

Anhand einer Darstellung aus der Fachplanung wird im Einzelnen erläutert, welche Bäume von der Planung betroffen sind. Es wird dargelegt, dass bereits eine umfassende Bestandsaufnahme zur Bewertung der Vitalität der Bäume erstellt wurde. Von der Fällung sind im Wesentlichen solche Bäume betroffen, die über eine nur noch geringe Vitalität verfügen oder durch Sturmschäden gekennzeichnet sind.

11. *Ein Bürger fragt, ob die geplanten Gebäude an der Hansaallee näher an die Straße heranrücken und ob der Gehweg dadurch verschmälert würde.*

Antwort:

Die projektierten Gebäude auf den Flächen des privaten Investors entsprechen in ihrer Position zur Hansaallee im Wesentlichen der Lage der Bestandsgebäude. Der Gehweg an der Hansaallee ist jedoch nicht Teil des Plangebietes. Eine Verschmälerung des Gehweges ist nicht vorgesehen.

12. *Ein Bürger weist darauf hin, dass im Bereich des Spielplatzes früher eine Müllkippe bestanden hätte. Die Zufahrt hätte sich im Bereich Niederkasseler Lohweg / Sportstraße*

befunden. Auch das erste Gebäude am Niederkasseler Lohweg stehe bereits im Bereich dieser ehemaligen Müllkippe.

Antwort:

Bei der beschriebenen Fläche handelt es sich um eine Altablagerung. Der Sachverhalt ist im Wesentlichen bekannt. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wird durch das zuständige Fachamt geklärt, ob zu den bereits vorliegenden Erkenntnissen, die bislang unauffällig waren, ergänzende Untersuchungen erforderlich werden.

13. Eine Bürgerin erkundigt sich, ob eine Altlast im Grünflächenbereich vorhanden sei.

Antwort:

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche und den westlich angrenzenden Flächen ist eine Altablagerung vorhanden. Das Grundstück des im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebes ist im Kataster als Altstandort gekennzeichnet. Der weitere Untersuchungsbedarf wird im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

14. Ein Bürger fragt, welche Höhe die geplanten Gebäude haben werden.

Antwort:

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausbildung von sechs Geschosse hohen Gebäuden an der Hansaallee und vier Geschosse hohen Gebäuden am Niederkasseler Lohweg vor. Im Eckbereich Hansaallee/Amboßstraße ist ebenfalls ein maximal vier Geschosse hohes Gebäude geplant.

15. Ein Bürger führt aus, dass die geplante Bebauung höher werde, als die der gegenüberliegenden „Heinrich Heine Gärten“. Nach seiner Einschätzung sei die geplante Bebauung zu massiv.

Antwort:

Die Planung sieht eine Beschränkung der Gebäudehöhen vor. Bei den geplanten Gebäudehöhen im Bereich der Hansaallee wird auf die untere Attikahöhe der gegenüberliegenden „Heinrich Heine Gärten“ Bezug genommen. Die Einschätzung, dass die nun geplante Bebauung höher wird, ist insofern nicht zutreffend. Es wird erläutert, dass aufgrund der beson-

deren Geschosshöhen im Bereich der „Heinrich Heine Gärten“ dort nur fünf Geschosse errichtet wurden. In der hier vorliegenden Planung sind bei vergleichbarer Gebäudehöhe sechs Geschosse möglich.

16. Eine Bürgerin führt aus, dass mit der geplanten Bebauung die Wohnungen in den Gebäuden an der Amboßstraße und im südlichen Bereich der Sportstraße keine ausreichende Belichtung mehr bekämen. Dies gelte insbesondere auch für die privaten Gärten. Dies stelle eine merkliche Minderung des Wohnwertes dar.

Antwort:

Es wird erläutert, dass in der Planung die erforderlichen Abstandflächen auf der Basis der bauordnungsrechtlichen Grundlagen berücksichtigt wurden. Insoweit sei von einer ausreichenden Belichtung sowohl der Wohnungen als auch der privaten Gärten auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass der südliche Baukörper im Eckbereich Hansaallee/Amboßstraße lediglich maximal vier Geschosse hoch errichtet werden darf und dass das oberste Geschoss mit einem Rücksprung anzuordnen ist.

17. Die Bürgerin fragt nach, ob die Belichtung anhand einer Studie überprüft wurde.

Antwort:

Die erforderlichen, bauordnungsrechtlich definierten Abstandflächen werden durch den Entwurf eingehalten. Vor diesem Hintergrund ist von dem Vorliegen einer Konfliktsituation, im Hinblick auf die Belichtung, nicht auszugehen. Die Anregung wird jedoch aufgenommen; im weiteren Bebauungsplanverfahren wird das Erfordernis einer Belichtungsstudie geprüft.

18. Eine Bürgerin fragt nach, welche Höhe die Gebäude am Niederkasseler Lohweg aufweisen.

Antwort:

Nach der vorliegenden Konzeption weisen die Gebäude am Niederkasseler Lohweg eine Höhe von maximal vier Geschossen auf.

19. Eine Bürgerin fragt, welche Wohnungsgrößen geplant seien.

Antwort:

Eine Angabe zu den Wohnungsgrößen ist noch nicht möglich, da die Planungen noch nicht abgeschlossen sind. Es ist davon auszugehen, dass der private Investor Wohnungsgrößen entwickelt, die marktgängig sind. Insoweit ist die Entwicklung von unterschiedlichen Wohnungsgrößen zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Handlungskonzeptes Wohnen (HKW) zu berücksichtigen sind. Dies bedeutet, dass 20 % sozial geförderter Wohnraum und 20 % Wohnraum im preisgedämpften Segment zu errichten sind. Daher ist davon auszugehen, dass eine entsprechende Zahl von kleineren Wohnungen entwickelt wird.

20. Eine Bürgerin fragt, wann die neuen Gebäude errichtet werden und man die Wohnungen beziehen könne.

Antwort:

Für das Bebauungsplanverfahren wird mindestens ein Jahr veranschlagt. Daran schließt sich das Baugenehmigungsverfahren und die Realisierungsphase an. Da sich die Planung in einem recht frühen Stadium befindet, können zu Terminen derzeit keine verbindlichen Aussagen erfolgen.

21. Eine Bürgerin fragt, wo die Mieter während der Umbauphase wohnen sollen.

Antwort:

Für das städtische Grundstück können derzeit keine Aussagen getätigt werden, da unklar ist wann hier eine bauliche Entwicklung erfolgt. In Bezug auf die Grundstücke des privaten Investors wird auf das Anschreiben des Investors an seine Mieter verwiesen, das auch dem Stadtplanungsamt vorliegt. Der Eigentümer teilt darin mit, dass er beabsichtige, eine abschnittsweise Entwicklung vorzunehmen. Weiterhin soll den heutigen Bewohnern innerhalb des Quartiers die Möglichkeit eines wohnungsnahen Umzugs in die neu errichteten Gebäude ermöglicht werden. Soweit Rückfragen hierzu bestehen, wird gebeten den direkten Kontakt zum Investor (Vermieter) zu suchen.

22. Ein Bürger fragt nach, ob die geplante abschnittsweise Entwicklung rechtlich gesichert werde.

Antwort:

Im Rahmen eines Bebauungsplanes kann eine abschnittsweise Entwicklung mit wohnungsnahem Umzug nicht verbindlich festgesetzt werden. Der Investor hat jedoch eine abschnittsweise Entwicklung schriftlich in Aussicht gestellt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die Möglichkeit einer vertraglichen Fixierung besteht.

23. Eine Bürgerin weist darauf hin, dass nach den Bautätigkeiten zu den „Heinrich Heine Gärten“ Risse an Gebäuden in der Amboßstraße entstanden seien. Erst im Nachhinein sei man drauf hingewiesen worden, dass für Schadensersatzforderungen ein Beweissicherungsverfahren zu führen sei. Die Bürgerin fragt, welche Maßnahmen jetzt zu ergreifen wären.

Antwort:

Da eine bauliche Realisierung noch in der Zukunft liegt, sind Maßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt verfrüht. Einzelheiten und Anforderungen, die für ein Beweissicherungsverfahren zu führen sind, sind im Detail nicht bekannt. Die erforderlichen Informationen können aber über das Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf erfragt werden.

24. Eine Bürgerin fragt, ob im Zusammenhang mit der Planung auch die Belüftungssituation geprüft worden sei. Es sei anzunehmen, dass durch die massive Bebauung die natürliche Belüftung für die Bewohner an der Sportstraße und der Amboßstraße deutlich verschlechtert werde.

Antwort:

Das Erfordernis für die Prüfung der Belüftungssituation im Plangebiet wurde bisher nicht gesehen. Die Anregung wird jedoch aufgenommen und im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

25. Ein Bürger vertritt die Auffassung, dass die Neuplanung nicht zu einer Verbesserung der Lärmsituation im Bereich des Kinderspielplatzes beitrage.

Antwort:

Die geplanten Baukörper stehen enger zusammen und sind insgesamt höher als die bestehende Zeilenbauweise an der Hansaallee. Bereits hierdurch wird der Verkehrslärm besser abgehalten. Die Lärmsituation innerhalb der Spielplatzfläche wird sich in der Folge verbessern. Die Einschätzung wird nicht geteilt.

26. Ein Bürger führt aus, dass heute circa 75 Wohneinheiten aus den fünfziger Jahren bestehen, diese seien alle sehr preisgünstig. Setze man bei den 150 geplanten Wohneinheiten die Quoten des Handlungskonzeptes Wohnen an, seien nach der Neuerrichtung nur noch 60 Wohneinheiten vorhanden, die gegebenenfalls noch preisgünstig günstig wären. Die Planung habe insofern keinen großen Vorteil.

Antwort:

Mit der Planung ist insbesondere die Schaffung von neuem Wohnraum beabsichtigt. Dies ist eine wichtige Zielstellung der Planungen der Landeshauptstadt Düsseldorf und in der aktuellen Situation von besonderer Dringlichkeit. Auch für den Bereich der städtischen Grundstücke im Plangebiet ist von der Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum auszugehen. Die Einschätzung, dass die Planung keinen Vorteil bringe - auch im Hinblick auf die Schaffung von preiswertem Wohnraum - wird insoweit nicht geteilt.

27. Ein Bürger fragt, ob in der Planung nur die Schaffung von Mietwohnungen vorgesehen sei oder ob auch Eigentumswohnungen entwickelt werden. Weiterhin fragt er, ob insgesamt größere Wohnungen geplant seien als heute im Bestand gegeben.

Antwort:

Nach derzeitigem Kenntnisstand plant der Investor die Errichtung von Mietwohnungen. Inwieweit zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls auch Eigentumswohnungen entwickelt werden, ist nicht bekannt.

Tendenziell ist in den vergangenen Jahren eine Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsgrößen zu beobachten. Deshalb ist auch hier im Vergleich zum Bestand insgesamt von etwas größeren Wohnungsgrundrissen auszugehen.

28. Ein Bürger fragt, ob innerhalb des breiten Gehwegs an der Hansaallee ein Radweg errichtet werden kann.

Antwort:

Der Gehweg an der Hansaallee ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Der Sachverhalt kann insoweit nicht im Rahmen des Verfahrens behandelt werden. Die Anregung wird jedoch an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

Nachdem keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, bedankt sich Herr Bezirksbürgermeister Tups bei den anwesenden Bürgern für die intensive Diskussion und die gestellten Rückfragen zum Planvorhaben.

Herr Bezirksbürgermeister Tups schließt die Veranstaltung um 19.35 Uhr.