

Bericht zur
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB
vom 02.05.2017 bis 24.05.2017
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/010
- Östlich Hanielpark/ Sohnstraße -

Stadtbezirk 2 - Stadtteil Düsseldorf

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

Ort: Thomas-Edison-Realschule,
Schlüter Straße 18/20, Düsseldorf

Zeit: 09.05.2017, 18 Uhr

Anwesend: Herr Bezirksbürgermeister Dr. Uwe Wagner
ca. 55 Bürgerinnen und Bürger
3 Mitarbeiter der Verwaltung

Der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks, Herr Dr. Uwe Wagner, eröffnet die Versammlung, begrüßt alle Bürgerinnen und Bürger und freut sich auf eine gute Diskussion. Er begrüßt weiter die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung. Herr Dr. Wagner gibt Frau Brandner, Stadtplanungsamt, das Wort. Frau Brandner stellt den Prozess zur Aufstellung eines Bebauungsplans vor und erläutert, an welcher Stelle sich das Verfahren mit der „Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ derzeit befindet. Sie weist hierbei insbesondere auf die weiteren Möglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung am Planverfahren hin.

Im Anschluss erläutert Herr Bringmann, Stadtplanungsamt, die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung geändert.

Herr Bringmann, Stadtplanungsamt, erläutert anschließend den Siegerentwurf des Qualitätssichernden Verfahrens, welches 2016 durchgeführt wurde.

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

Fragen und Anregungen zur geplanten Bebauung

1.1. Wie groß sind die einzelnen Wohnungen?

Antwort:

Die Wohnungsgrößen belaufen sich auf 60 – 140 qm. Die genaue Festlegung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Entsprechend der Vorgaben des Handlungskonzeptes Wohnen (HKW) sind 20% öffentlich geförderter und 20% preisgedämpfter Wohnungsbau gesichert.

1.2. Wie groß ist die reine Wohnfläche innerhalb der Baukörper?

Antwort:

Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 8000 qm von denen aber noch rund 600 qm für die gewerbliche Nutzung abgezogen werden müssen sowie ca. 25% der Fläche für Erschließungsstrukturen (Treppe, Wände, etc.).

1.3. Gibt es bereits ein Konzept für die gewerbliche Nutzung in der Erdgeschosszone?

Antwort:

Auf Grund des frühen zeitlichen Verfahrensstandes ist noch keine Konkretisierung der gewerblichen Nutzung durchgeführt worden.

1.4. Ist der Standpunkt an der viel befahrenen Straße und Kreuzung richtig gewählt für ein Wohnbauvorhaben?

Antwort:

Für die derzeit dort befindliche Tankstelle wird in Zukunft der Ziel- und Quellverkehr wegfallen. Der Wettbewerb wurde von Beginn an von einem Schallgutachter begleitet, der die grundsätzliche Machbarkeit bestätigte.

Im weiteren Verlauf werden noch Umwelt- und Lärmgutachten hinzukommen.

1.5. Wie hoch ist die Geschossflächenzahl (GFZ)?

Antwort:

Die GFZ liegt bei 2,0.

1.6. Werden die Gebäudefluchtlinien der bestehenden angrenzenden Bebauung aufgenommen?

Antwort:

An der Vorderseite wird die Fluchtlinie des nördlich angrenzenden Gebäudes aufgenommen. Die rückwärtige Fluchtlinie weicht um mehrere Meter ab, da heute größere Gebäudetiefen für Wohnnutzungen gebraucht werden.

1.7. Um wie viel Meter unterscheiden sich die Gebäudetiefen?

Antwort:

Heute wird für die Wohnnutzung eine Gebäudetiefe von 15-16m, inklusive Balkonen und Loggien veranlasst. Die älteren Gebäude weisen meist eine Tiefe von 13-14m auf.

1.8. Wie breit ist der Raum zwischen der angrenzenden Bebauung und dem Neubau im Bereich Sohnstraße?

Antwort:

Beide Baukörper halten den Mindestabstand von 3m zur Grundstücksgrenze ein. Darüber hinaus werden in allen Richtungen die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung NRW (BauO NRW) berücksichtigt und nachgewiesen.

1.9. Wie hoch sind die einzelnen Baukörper?

Antwort:

Die Höhenentwicklung richtet sich nach der bestehenden Bebauung im angrenzenden Umfeld. Der 8-geschossige Hochpunkt grenzt an den 5-geschossigen Riegel an, der sich im weiteren Verlauf auf 6 Geschosse erhöht und im nördlichen Abschluss auf 4 Geschosse absenkt.

Aufgrund des frühen Verfahrenszeitpunkts sind die abschließenden Höhen noch nicht endgültig festgelegt.

1.10. Ist es vorgesehen, dass sich ein kleiner Supermarkt in die Gewerbeeinheiten einmietet?

Antwort:

Eine derartige Nutzung wäre begrüßenswert, allerdings sind die gewerblichen Flächen voraussichtlich zu gering. Darüber hinaus wird in dem Neubaugebiet „Living-Circle“, 400 m entfernt, ein Supermarkt errichtet. Eine Nutzung, wie z.B. eine Bäckerei mit Cafénutzung wäre gut vorstellbar.

1.11. Ist der hier vorgestellte Entwurf gesetzt? Wird er genau nach diesen Planungen umgesetzt?

Antwort:

In einem vorgeschalteten qualitätssichernden Verfahren wurde der Entwurf von einer Fachjury aus vier grundlegend unterschiedlichen Entwürfen ausgewählt und als optimale Lösung für den Standort angesehen. Grundsätzlich sind sowohl die städtebauliche Lösung als auch die Details noch wandelbar, sollen im weiteren Verlauf aber keine grundlegenden Änderungen mehr erfahren. Der anschließende Bebauungsplan wird nicht die Detailschärfe eines Entwurfes haben, da es sich um ein technisches Werk handelt, das die grundlegenden Festsetzungen trifft. Darüber hinaus muss für den Grundstückseigentümer ein Spielraum im Sinne der Baufreiheit gewährt bleiben.

1.12. Ein Bürger gibt zu bedenken, dass der Hochpunkt ggf. zu nah am Bürgersteig und die Straße herangebaut sei. Sämtliche Bebauungen in der Umgebung würden einen Abstand zur Erschließung des Gebäudes durch einen Vorgarten aufweisen.

Antwort:

Der Hochpunkt wird als städtebaulicher Akzent gesehen. Die Erdgeschosszone soll für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Zugunsten des besseren Zugangs für die Öffentlichkeit wird diese oft übliche Grünzone zur Straße vernachlässigt. Geplant ist hier als Ersatz eine Platzfläche für die Öffentlichkeit, die entsprechend begrünt werden soll.

1.13. Es wird hervorgebracht, dass durch den Hochpunkt eine drastische Wertminderung der Wohnqualität für die Bewohner der gegenüberliegenden Bebauung an der Grafenberger Allee entstehe.

Antwort:

Der geplante Hochpunkt nimmt die Höhen der gegenüberliegenden Bebauung auf. Es wird somit ein Pendant zur bestehenden Bebauung errichtet.

1.14. Es wird angeregt, dass der Hochpunkt weiter von dem Bürgersteig entfernt erbaut wird und dadurch der Riegelbau etwas gekürzt werden soll.

Antwort:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft.

1.15. Es wird mitgeteilt, dass die Architektursprache sowie die städtebauliche Anordnung als zu langweilig, eintönig und wenig anspruchsvoll empfunden werde.

Antwort:

Der Entwurf wird im weiteren Verfahren noch konkretisiert. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft.

1.16. Es wird befürchtet, dass keinerlei Aufenthaltsqualität auf dem vorgelagerten Platz auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens an der Kreuzung Grafenberger Allee/ Sohnstraße entstehen kann.

Antwort:

Die Gestaltung des Platzes an der Grafenberger Allee/ Sohnstraße wird im weiteren Verfahren mit dem Gartenamt und dem Amt für Verkehrsmanagement, Bereich Gestaltung öffentlicher Raum bzgl. der Begrünungs- und Gestaltungsmöglichkeiten

genauer betrachtet. Ein Platz mit Aufenthaltsqualität wird zur Attraktivierung des gesamten Kreuzungsbereiches als sinnvoll erachtet.

Fragen und Anregungen zum Verkehr

2.1. Es besteht eine Rückfrage zur Anzahl der Stellplätze. Es werde befürchtet, dass die Anzahl der Stellplätze für die gesamte geplante Wohnanlage nicht ausreiche und die neuen Bewohner so in den Straßenraum ausweichen müssten. Bereits heute ist in dem Bereich mit verstärkten Parkplatzproblemen umzugehen, die durch solch eine Baumaßnahme weiter verstärkt werden.

Antwort:

Derzeit sind 61 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen, die sich an dem neuen Stellplatzschlüssel der Stadt Düsseldorf orientieren (Stellplatzanzahl ist abhängig von der Wohnungsgröße).

Für die gewerbliche Nutzung im Kopfbau sind ca. 12-15 weitere Stellplätze geplant.

2.2. Auf dem Lageplan befinden sich keine Radwege. Werden die bestehenden Radwege in dem Konzept nicht berücksichtigt?

Antwort:

Der bisherige Lageplan richtet sich ausschließlich auf den Neubau der Wohnbebauung und berücksichtigt keine Radwege. Die Festsetzungen des Bebauungsplans setzen lediglich die öffentlichen und privaten Flächen fest, nicht aber den genauen Verlauf eines Radwegs. Die Planung wird jedoch keine Veränderung an bestehenden Radwegen nach sich ziehen.

2.3. Es wird befürchtet, dass durch die neue Tiefgarageneinfahrt der Verkehrsfluss, der schon heute viel befahrenen Sohnstraße, negativ beeinträchtigt wird.

Antwort:

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Erstellung eines Verkehrsgutachtens unterstützt. Die Belastung wird darin geprüft und entsprechend geplant.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2.4. Es wird befürchtet, dass das Parkraumkonzept für die gewerblichen Nutzungen nicht realistisch ist.

Antwort:

Siehe Antwort 2.3.

Frage zur Plandarstellung

3.1. Was bedeuten die drei dunkler dargestellten Gebäude auf dem Lageplan?

Antwort:

Die dunklere Farbe bezieht sich auf die Höhe der Gebäude und stellt in diesem Fall die Hochpunkte der Umgebung dar.

Fragen und Anregungen zum Umweltthemen

4.1. Wie wird mit dem Thema Frischluftzufuhr umgegangen? Wird an dieser Stelle nicht eine Frischluftschneise geschlossen?

Antwort:

Die Belüftung des Stadtteils und des Hanielparks war bereits im vorgeschalteten Wettbewerb ein wichtiges Thema, das von dem Umweltamt jedoch an dieser Stelle als unkritisch eingestuft wurde.

4.2. Gibt es aufgrund der bisherigen Nutzung durch die Tankstelle Belastungen im Boden?

Antwort:

Mit Belastungen der Bodenschichten ist zu rechnen. Im weiteren Verlauf werden Bodengutachten eingeholt und genaue Untersuchungen durchgeführt. Die zuständigen Fachämter werden hierzu beteiligt.

4.3. Sind in dem Bauvorhaben Regenwasserversicherungsanlagen vorgesehen?

Antwort:

Ziel des gesamten Vorhabens ist es, die befestigten und versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und darüber hinaus Flächen zu schaffen, die das

Versickern des Regenwassers möglich machen. Außerdem wird die Tiefgarage mit ca. 80 cm Substrat überdeckt, damit auch diese Fläche ggf. zur Versickerung genutzt werden kann. Die Errichtung eines Regenrückhaltes ist aber auf Grund des stark ausgelasteten Kanalsystems dringend erforderlich.

4.4. Kann das Regenwasser in den Park abgeleitet werden?

Antwort:

Die private Entwässerung darf nicht auf öffentlichen Flächen durchgeführt werden.

4.5. Sind in der weiteren Planung Dachbegrünung und das Anbringen von Solarzellen vorgesehen?

Antwort:

Die Dachbegrünung eines Flachdaches wird in Düsseldorf standardmäßig als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen und ist somit anzuwenden. Auch das Anbringen von Solaranlagen ist mit der Dachbegrünung vereinbar.

4.6. Wird durch den Hochpunkt an der Grafenberger Allee eine Verstärkung des Windes hervorgerufen?

Antwort:

Eine erste grobe Prüfung der Windverhältnisse stuft die Baukörper als unkritisch ein. Im weiteren Verlauf wird dies genauer betrachtet. Aus planerischer Sicht besteht keine Bedenken bei der Errichtung des Baukörpers direkt am Gehweg, da alle Abstandflächen bis zur Straßenmitte eingehalten werden und es sich um eine kurze Fassadenseite handelt.

4.7. Wird durch die vorgesehene Gastronomie zusätzlich Lärm erzeugt?

Antwort:

Da noch keine konkrete Nutzung vorgesehen ist, kann keine genaue Lärmbelastung vorausgesagt werden. Die Lärmentwicklung wird aber in der weiteren Planung berücksichtigt und auf Grund der vorgesehenen Nutzungsart als nicht problematisch angesehen.

4.8. Wird der Hanielpark mit seinen Grünstrukturen von dem Bauvorhaben beeinflusst?

Antwort:

Das Bauvorhaben wird mit einem ausreichenden Abstand zur bestehenden Grünstruktur errichtet, sodass keine Gefährdung der bestehenden Bäume und Sträucher besteht. Es soll viel mehr durch die Neupflanzung von Grünstrukturen eine Qualitäts- und Wertsteigerung im Übergang zum Park erzielt werden.

4.9. Es wird angeregt, dass die angedachte Wegeverbindung von der Sohnstraße zum Hanielpark nicht umgesetzt werden soll. In dem nord-östlichen Bereich des Parks, an den der Weg anschließen würde, befindet sich ein Spielplatz, der in den Abendstunden regelmäßig von Gruppen aufgesucht wird, die viel Lärm in die Umgebung tragen und den Platz verschmutzen. Bei einer möglichen Wegeverbindung würde sich dieser Zustand weiter in die privaten Wohnbereiche hineinziehen und zu deutlichen Lärmbelästigungen führen.

Antwort:

Die Wegeverbindung wird im weiteren Verfahren geprüft.
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

4.10. Es wird angeregt, dass der Platz gerne sehr grün gestaltet werden sollte.

Antwort:

Siehe Antwort 1.16.

Fragen und Anregungen zum weiteren Vorgehen

5.1. Wie lange dauert die Planungsphase und wann wird mit der Umsetzung/ mit dem Bau begonnen?

Antwort:

Das gesamte Verfahren wird von vielen Faktoren beeinflusst (Öffentlichkeitsbeteiligung, Gutachten, Beschluss der Politik, etc.), die den zeitlichen Ablauf verändern können. Von dem Beginn der Planung bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes werden ca. 2 Jahre vergehen.

Dann starten das Baugenehmigungsverfahren und anschließend die Bauphase.

5.2. Wann findet die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit statt?

Antwort:

Bis zum 24. Mai 2017 können weitere Anregungen schriftlich beim Stadtplanungsamt Düsseldorf eingereicht werden, die dann mit den heutigen Anregungen in den Planentwurf einfließen.

Im Anschluss an die Entwicklung des Vorentwurfs findet die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes statt, zu der die BürgerInnen ein weiteres Mal ihre Stellungnahme abgeben können.

5.3. Wie lange wird die Tankstelle noch in Betrieb sein?

Antwort:

Während der 2-3 Jahre Planungs- und Vorbereitungszeit wird die Tankstelle weiter in Betrieb bleiben. Außerdem muss eine Einigung bezüglich des Pachtvertrages gefunden werden.

Abschluss

Der Bezirksbürgermeister Dr. Wagner dankt am Ende der Veranstaltung der Verwaltung für die Teilnahme und Erläuterungen. Er bedankt sich weiterhin bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse und die erfolgten Fragen und Stellungnahmen. Er verweist darauf, dass bis zum 24.05.2017 weitere Fragen und Anregungen schriftlich beim Stadtplanungsamt eingereicht werden können.

B: Schriftlich vorgebrachte Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurden im Zeitraum vom 02.05.2017 bis 24.05.2017 folgende schriftliche Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

Inhalts- oder wortgleiche Stellungnahmen werden nur einfach aufgeführt.

1. Ein Bürger stellt fest, dass der Hochpunkt keine Vorgartenzone im Sinne der geltenden Vorgartensatzung einhält. Der Riegelbau an der Sohnstraße schein dies einzuhalten. Er regt an Vorgärten zu errichten und gemäß der Vorgartensatzung zu begrünen.

Antwort:

Der Hochpunkt wird als städtebaulicher Akzent gesehen. Die Erdgeschosszone soll für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Zugunsten des besseren Zugangs für die Öffentlichkeit wird diese oft übliche Grünzone zur Straße vernachlässigt. Geplant ist hier als Ersatz eine Platzfläche für die Öffentlichkeit, die entsprechend begrünt werden soll.

Die Gestaltung des Platzes an der Grafenberger Allee/ Sohnstraße wird im weiteren Verfahren mit dem Gartenamt und dem Amt für Verkehrsmanagement, Bereich Gestaltung öffentlicher Raum bzgl. der Begrünungs- und Gestaltungsmöglichkeiten genauer betrachtet. Ein Platz mit Aufenthaltsqualität wird zur Attraktivierung des gesamten Kreuzungsbereiches als sinnvoll erachtet.

2. Ein Bürger gibt an, dass er die Bauhöhen des Kopfbaus und des Riegels an der Sohnstraße zu hoch finde. Er regt an, den Kopfbau auf 6 Geschosse zu reduzieren und für den Riegelbaukörper die Höhe der nördlich angrenzenden Bebauung aufzunehmen.

Außerdem solle die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze bei Reduzierung der Baumasse unverändert bleiben, sodass kein Parkdruck entstehe.

Antwort:

Die Höhe des Kopfbaus ist der Höhe der gegenüberliegenden Bebauung an der Grafenberger Allee angepasst. Die Höhe ist somit an der stärker befahrenen Grafenberger Allee bereits abzulesen und in der Umgebung vertreten.

Der Riegelbaukörper entlang der Sohnstraße wird bezüglich der Höhen im weiteren Verfahren geprüft. Ein städtebaulich verträglicher Übergang zur nördlichen Bebauung ist gewünscht.

Die Anzahl der mindestens zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Düsseldorf. Es besteht die Möglichkeit zusätzliche Stellplätze zu errichten, diese können aber seitens der Stadt nicht verpflichtend gefordert werden.

3. Ein Bürger regt an die Riegelbebauung auf 3 Geschosse zzgl. Staffelgeschoss und ab der Mitte bis zur Grafenberger Allee auf 4 Geschosse zzgl. Staffelgeschoss ansteigen zu lassen.

Der Kopfbau solle auf 6 Geschosse zzgl. Staffelgeschoss reduziert werden.

Antwort:

Die Höhe des Kopfbaus ist der Höhe der gegenüberliegenden Bebauung an der Grafenberger Allee angepasst. Die Oberkante des Firstes der bestehenden Bebauung entspricht etwa der Höhe der Oberkante der Wandhöhe des neuen Kopfbaus. Die Höhe ist somit an der stärker befahrenen Grafenberger Allee bereits abzulesen und in der Umgebung vertreten.

Der Riegelbaukörper entlang der Sohnstraße wird bezüglich der Höhen im weiteren Verfahren geprüft. Ein städtebaulich verträglicher Übergang zur nördlichen Bebauung ist gewünscht.

3.1. Der Einwender gibt an, dass die neuen Baukörper die Fluchtlinien der Bestandbebauung nicht einhalten würden. Des Weiteren werde die Vorgartensatzung nicht eingehalten.

Antwort:

Das zu bebauende Grundstück wird so überplant, dass ein Abstand zum Hanielpark eingehalten wird, der Rücksicht auf diesen Park nimmt.

Da die Bautiefen bei neugeplanten Wohngebäuden heutzutage tiefer sind, als bei Gebäuden, die in der Vergangenheit geplant wurden, entsteht diese Abweichung der Fluchtlinie. Ein Vorgarten wird auch weiterhin für den Neubau des Riegels geplant. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die die Begrünung des Vorgartens fordern. Diese Festsetzungen überlagern zum Teil die Vorgartensatzung.

Die Erdgeschosszone des Kopfbaus soll für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Zugunsten des besseren Zugangs für die Öffentlichkeit wird auf diese oft übliche Grünzone zur Straße verzichtet. Geplant ist hier als Ersatz eine Platzfläche für die Öffentlichkeit, die entsprechend begrünt werden soll. Zur Sicherstellung der Qualität dieses Platzes wird eine enge Abstimmung mit dem Gartenamt und dem Amt für Verkehrsmanagement, Abteilung Gestaltung öffentlicher Raum begleitend zum Bebauungsplanverfahren sichergestellt.

3.2. Es wird pro Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz gefordert.

Antwort:

Der Entwurf sieht eine Planung von aktuell 61 Stellplätze in der Tiefgarage vor, die sich an dem neuen Stellplatzschlüssel der Stadt Düsseldorf orientieren (Stellplatzanzahl ist abhängig von der Wohnungsgröße).

Für die gewerbliche Nutzung im Kopfbau sind ca. 12-15 weitere Stellplätze geplant. Im weiteren Verfahren wird die Anzahl der Stellplätze auch weiterhin gemäß der Stellplatzsatzung errechnet und ausgeführt.

3.3. Die Tiefgarage des Neubaus müsse mit zwei Fahrspuren errichtet werden um eine Warteschlange auf der Sohnstraße zu vermeiden. Die Zu- und Abfahrt solle im Bebauungsplan gekennzeichnet sein.

Antwort:

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses errechnet u.a. die Kapazitäten zur Ausführung der Tiefgarage. Der Baukörper muss mit seiner Tiefgarage entsprechend dem Verkehrsgutachten errichtet werden.

Eine Kennzeichnung für den Bereich für eine Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage wird im Bebauungsplan aufgenommen.

3.4. Der Bürger regt an, eine Nutzung wie beispielsweise eine Bäckerei, einen Supermarkt oder ein Geldautomat zu berücksichtigen.

Antwort:

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In einem WA sind u.a. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und

Speisewirtschaften zulässig. Der gewünschten Nutzung des Bürgers stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes also nicht entgegen.

- 3.5. Der Einwender gibt an, keinen Bedarf für eine Wegeverbindung zwischen der Sohnstraße und dem Hanielpark entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu sehen. Aufgrund des Endpunktes im kürzlich umgestalteten Spielplatz im Hanielpark solle dieser Weg entfallen.

Antwort:

Die Notwendigkeit und der Nutzen dieser potenziellen Wegeverbindung wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- 3.6. Der Bürger wünscht eine Festsetzung zum Erhalt des Baumbestandes und bei Fällung diese in gleicher Qualität wiederherzustellen.

Antwort:

Im Regelfall, so auch hier, werden in Bebauungsplänen textliche Festsetzungen aufgenommen, die den Erhalt und die Neupflanzung bei Fällung vorgeben. Ein Ausgleich für Bäume, die aufgrund der geplanten Baukörper gefällt werden müssen, werden über die Baumschutzsatzung mit dem Gartenamt der Stadt Düsseldorf abgestimmt. Satzungsgeschützte Bäume, die erhalten werden können, werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Der Einwender bemängelt, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB durchgeführt wird, da in diesem Fall von der Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden könne.

Antwort:

Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 4 ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird jedoch keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglich-

lichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Daher kann der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

- 4.1. Der Bürger stellt die Frage, aus welchem Grund man die vier Ergebnisse des Qualitätssichernden Verfahrens nicht den Bürgern vor Entscheidung oder generell vorgestellt habe.

Antwort:

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes hat man sich für diese Form der Qualitätssicherung entschieden. Es ist üblich die Entwürfe durch die Fachämter vorprüfen zu lassen und anschließend einer Fachjury (bestehend aus Fachplanern, Politik und Investorenvertretern) zur Diskussion und Entscheidung vorzulegen. Der Siegerentwurf wird anschließend in die kommunale Politik zur Beschlussfassung dieses Entwurfes als Grundlage für ein folgendes Bebauungsplanverfahren eingebracht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist bei diesem Verfahren erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen (gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB).

- 4.2. Es wird benannt, dass der 8-geschossige Solitär sowohl von seiner Geschossigkeit als auch von seiner Verortung und insbesondere seiner Architektur wie ein Fremdkörper wirke.

Antwort:

Der Kopfbau wirkt als städtebaulicher Akzent und die gewünschte Betonung der Kreuzungssituation Sohnstraße/ Grafenberger Allee nimmt gleichzeitig die Höhe der gegenüberliegenden Baukörper auf. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- 4.3. Der Solitär müsse Abstandsflächen seitens der Stadt in Anspruch nehmen.

Antwort:

Der Kopfbau wird so geplant, dass keine Abweichung vom Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung (BauO NRW) notwendig werden.

- 4.4. Die zu niedrige Stellplatzanzahl solle so erhöht werden, dass die Hausbewohner, aber auch die Anwohner dort Stellplätze nutzen könnten.

Antwort:

Der Entwurf sieht eine Planung von aktuell 61 Stellplätze in der Tiefgarage vor, die sich an dem neuen Stellplatzschlüssel der Stadt Düsseldorf orientiert (Stellplatzanzahl ist abhängig von der Wohnungsgröße).

Für die gewerbliche Nutzung im Kopfbau sind ca. 12-15 weitere Stellplätze geplant. Im weiteren Verfahren wird die Anzahl der Stellplätze auch weiterhin gemäß der Stellplatzsatzung errechnet und ausgeführt. Bei weiterer Flächenverfügung wäre es grundsätzlich denkbar Stellplätze im Sinne einer Quartiersgarage zu denken. Die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.

4.5. Die Tiefgaragen Zu- und Abfahrt müsse schallgedämmt errichtet werden.

Antwort:

Die Ausführung der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage werden entsprechend den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Gesetze baulich ausgeführt.

4.6. Wegeverbindung Hanielpark zur Sohnstraße – siehe 3.5

4.7. Gewerbe im Kopfbau – siehe 3.4

4.8. Der Bürger regt eine Umgestaltung der Baukörper an.

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Fachämter beteiligt. Darüber hinaus werden Gutachten für den Bebauungsplan erstellt. Die Anregungen der Fachämter und auch die Ergebnisse der Gutachten werden erneute Änderungen an dem Entwurf erzeugen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

4.9. Es wird empfohlen ein Maßnahmenpaket zu erstellen, um den öffentlichen Platzcharakter zum Traffic-Platz zu beleben.

Antwort:

Die Gestaltung des Platzes an der Grafenberger Allee/ Sohnstraße wird im weiteren Verfahren mit dem Gartenamt und dem Amt für Verkehrsmanagement, Bereich Gestaltung öffentlicher Raum bzgl. der Begrünungs- und Gestaltungsmöglichkeiten genauer betrachtet. Ein Platz mit Aufenthaltsqualität trotz der Lage wird seitens der Verwaltung stark unterstützt.

- 4.10. Es wird der Wunsch nach Maßnahmen zur Optimierung der prekären Verkehrssituation in der Sohnstraße und im Kreuzungsbereich geäußert.

Antwort:

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Die notwendigen Maßnahmen gehen daraus hervor und sind umzusetzen.

- 4.11. Abgehende Bäume seien zu ersetzen.

Antwort:

Im Regelfall, so auch hier, werden in Bebauungsplänen textliche Festsetzungen aufgenommen, die den Erhalt und die Neupflanzung bei Fällung vorgeben. Ein Ausgleich für Bäume, die aufgrund der geplanten Baukörper gefällt werden müssen, werden über die Baumschutzsatzung mit dem Gartenamt der Stadt Düsseldorf abgestimmt. Satzungsgeschützte Bäume, die erhalten werden können, werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

5. Der Einwender gibt an, dass bereits heute die Sohnstraße und der Kreuzungsbereich Grafenberger Allee und Lichtstraße überlastet seien.

Antwort:

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren erfolgt eine verkehrliche Überprüfung. Die Ergebnisse und Maßnahmen fließen in den Bebauungsplan ein.

- 5.1. Der Bürger regt an, eine Nutzung wie beispielsweise eine Bäckerei, einen Supermarkt oder ähnliches zu berücksichtigen.
Im Bebauungsplan solle man diese Nutzung auf den gewünschten Bereich eingrenzen.

Antwort:

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 02/010 ist ein Angebotsbebauungsplan. Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, in dem u.a. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Der gewünschten Nutzung des Bürgers stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Eine weitere Einschränkung auf einen bestimmten Bereich in dieser Größe widerspräche dem Sinn und Zweck eines Angebotsbebauungsplanes.

- 5.2. Der Bürger regt an, dass Untersuchungen zur Verschattung und zum Wind erstellt werden.

Antwort:

Bei dem sogenannten Scopingtermin, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nach den in Düsseldorf praktizierten Verfahren die Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB ersetzt, werden die Bedarfe an Gutachten bei den Fachämtern angefragt. Alle aus Sicht der Fachämter notwendigen Gutachten werden dann begleitend zum Bebauungsplanverfahren erstellt. Die Ergebnisse haben Einfluss auf den städtebaulichen Entwurf und fließen in die Planung ein.

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

Im Nachgang zu der oben genannten Veranstaltung „Stadtplanung zur Diskussion“ gingen per Email und über die Internetpräsenz der Stadt Düsseldorf weitere Anregungen ein. Diese Stellungnahmen werden hier zusammengefasst wiedergegeben:

1. Ein Bürger regt an, sicherzustellen, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen generiert werden.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass nach Planstand zur Öffentlichkeitsbeteiligung 61 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen sind. Diese richten sich nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Düsseldorf (Stellplatzanzahl ist abhängig von der Wohnungsgröße).

Für die gewerbliche Nutzung im Kopfbau sind ca. 12-15 Stellplätze geplant.