

**Bericht zur
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
vom 30.05.2023 bis 23.06.2023
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 09/016
- Ickerswarder Straße -**

Stadtbezirk 9 - Stadtteil Wersten

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 30.05.2023 bis 23.06.2023

1. Bericht über die Durchführung der Veranstaltung

„Stadtplanung zur Diskussion“

Ort: im Pfarrsaal Itter,
Am Broichgraben 73, 40589 Düsseldorf
Zeit: 06.06.2023, 18:30 Uhr - 20:20 Uhr
Anwesend: Herr Bezirksbürgermeister Dr. Graf
ca. 30 Bürgerinnen und Bürger
5 Mitarbeitende der Verwaltung

Der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks, Herr Dr. Graf, 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. Graf gibt Frau Tenfelde, Stadtplanungsamt, das Wort.

Frau Tenfelde stellt den Prozess zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor und erläutert, an welcher Stelle sich das Verfahren mit der „Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ derzeit befindet. Anschließend übergibt Frau Tenfelde das Wort an Frau Brzezinski, Stadtplanungsamt. Frau Brzezinski stellt nachfolgend, anhand der eingeblendeten Präsentation, das Plangebiet inklusive der städtebaulichen Gegebenheiten sowie das Planungsrecht vor. In diesem Zusammenhang erläutert Frau Brzezinski die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung geändert.

Frau Brzezinski, stellt anschließend den Bebauungsplanvorentwurf vor. Dieser basiert auf einem städtebaulichen Konzept, das unterschiedliche Angebote im Geschosswohnungsbau sowie Flächen für Baugruppen inklusive einer Tiefgarage und Doppelhäuser, oder alternativ Reihenhäuser, vorsieht. Darüber hinaus sollen eine dreizügige Kindertagesstätte sowie ein Quartierstreif das dort geplante Wohnen ergänzen. Die vorhandene Fußwegeverbindung, die von Osten nach Westen entlang des Plangebietes verläuft, soll bis zur Realisierung einer möglichen Stadtbahnlinie aufrechterhalten werden. Zudem sieht das städtebauliche Konzept eine zusätzliche Durchwegung in Ost-West-Richtung mittig durch das neu geplante Quartier als fußläufige Verlängerung der Straße „Am Haferkamp“ vor. Für die Realisierung einer möglichen Stadtbahnverlängerung, parallel zur Münchener Straße, wird außerhalb

des Geltungsbereiches ein 40,00 Meter tiefer Korridor freigehalten. Abschließend weist Frau Brzezinski auf die weiteren Möglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung am Planverfahren hin.

Im Anschluss gibt Herr Bezirksbürgermeister Dr. Graf das Wort an das Auditorium und bittet um Fragen, die von der Verwaltung beantwortet werden. Im Folgenden werden die eingebrachten Wortmeldungen thematisch und zusammenfassend dargestellt und beantwortet.

1. Fragen und Anregungen zur geplanten Bebauung

- 1.1. Seitens des Auditoriums wird die Frage gestellt, wie lange die Planungsphase dauert und wann mit der Realisierung des Baugebietes zu rechnen ist.

Antwort:

Das gesamte Verfahren wird von vielen Faktoren beeinflusst (Stellungnahmen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen, Gutachten etc.), die den zeitlichen Ablauf verändern können. Die erforderlichen Verfahrensschritte sind gemäß Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Zusätzliche Einflussfaktoren können beispielsweise die Anregungen aus der Öffentlichkeit und den Fachbehörden sowie die Ergebnisse aus den Gutachten sein. Voraussichtlich soll im Jahr 2025 das Bauleitplanverfahren abgeschlossen werden. Eine genaue Aussage über die Realisierung des Bauprojektes kann nicht getroffen werden. Nach Abschluss dieses Verfahrens können nachfolgend erst weitere Schritte zur Umsetzung eines Bauprojektes eingeleitet werden.

- 1.2. Das Auditorium erfragt die aktuellen Eigentumsverhältnisse innerhalb des Plangebietes. Anschließend wird die Frage nach dem Vorhandensein eines Bauträgers sowie möglichen Kandidaten in dieser Rolle gestellt.

Antwort:

Das Plangebiet befindet sich im städtischen Eigentum der Landeshauptstadt Düsseldorf. Einen festgelegten Bauträger für das Wohnbauprojekt gibt es bislang nicht.

- 1.3. Das Auditorium stellt die Frage, ob der städtebauliche Entwurf seitens anderer Fachämter beeinflusst werden kann.

Antwort:

Die Verwaltung steht im regelmäßigen Austausch mit den betroffenen Fachämtern. Die Anregungen aus den jeweiligen Fachämtern werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft sowie mit anderen Anregungen abgewogen. Der städtebauliche Entwurf wird nachfolgend entsprechend auf die Aussage hin überprüft und ggfs. angepasst.

- 1.4. Seitens des Auditoriums wird die Frage gestellt, wie viele Wohneinheiten mit der Planung für das neue Wohnquartier vorgesehen werden.

Antwort:

Gemäß dem derzeitigen städtebaulichen Entwurf sind ungefähr 110 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau geplant. Darüber hinaus sollen zusätzlich Flächen für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt werden. Durch die Realisierung der geplanten Doppelhäuser, oder alternativ Reihenhäuser, sollen darüber hinaus 10 weitere Wohneinheiten entstehen.

- 1.5. Seitens des Auditoriums wird die Frage gestellt, ob im neu geplanten Wohnquartier auch barrierefreie Eigentumswohnungen vorgesehen werden.

Antwort:

Der Bebauungsplan setzt fest, wie die Baukörper in Bezug auf ihre Stellung, Höhe und Tiefe angeordnet werden. Er regelt grundsätzlich nicht, ob es sich um Eigentums- oder Mietwohnungen handelt.

- 1.6. Seitens des Auditoriums wird die Frage nach der Definition einer Baugruppe gestellt.

Antwort:

Baugruppen sind Zusammenschlüsse von Personen, die das Ziel verfolgen gemeinsam ein Bauprojekt zu realisieren. Dabei können sie ihre individuellen Wohnbedürfnisse und Vorstellungen einbringen. Baugemeinschaften können sowohl für den Bau von Einzelhäusern als auch für Mehrfamilienhäuser oder größere Wohnprojekte gebildet werden. Durch die Bündelung der Kräfte und Ressourcen können Baugemeinschaften oft kostengünstiger bauen und mehr Einfluss auf die Gestaltung der Immobilie nehmen. Das Amt für Wohnungswesen legt bei

Baugemeinschaften zudem großen Wert auf die Förderung von Begegnungsräumen, um die Vernetzung und das nachbarschaftliche Engagement untereinander zu stärken.

- 1.7. Das Auditorium regt an, dass das Plangebiet nahe der Heinrich-Heine-Universität liegt und daher ein Studentenwohnheim in Verbindung mit Sozialwohnungen präferiert werden sollte. Zudem folgt die Anregung, dass die angedachte Stadtbahnverlängerung ein Studentenwohnheim an dieser Stelle noch attraktiver gestalten würde.

Antwort:

Die mögliche Stadtbahnverlängerung sowie der entsprechende Zeitplan der Umsetzung sind derzeit noch unklar und liegen im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Verkehrsmanagement. Der Vorschlag eines Studentenwohnheimes in Verbindung mit Sozialwohnungen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft.

- 1.8. Das Auditorium äußert Bedenken hinsichtlich der Massivität des winkelförmig geplanten Geschosswohnungsbaus entlang der Ickerswarder- und Münchener Straße. Es wird vorgeschlagen Gestaltungsmaßnahmen zu untersuchen, um die visuelle Wirkung des Baukörpers zu reduzieren. Gleichzeitig wird angeregt den Baukörper besser in das Umfeld zu integrieren, insbesondere im Hinblick auf eine harmonische Beziehung zu der umliegenden Bestandsbebauung. Grundlegend wird auf eine allgemeine Reduzierung des Bauvolumens hingewiesen, z.B. in Form einer Auflockerung sowie der Reduzierung der Geschossigkeit. Diese soll gleichermaßen den Kontrast zwischen dem Geschosswohnungsbauriegel und den geplanten Doppelhäusern, alternativ Reihenhäusern, entschärfen.

Antwort:

Die Anregung aus dem Auditorium, die Massivität des Geschosswohnungsbaus zu verringern, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft.

- 1.9. In diesem Zusammenhang äußert das Auditorium Bedenken, dass die geplante Gebäudehöhe des Geschosswohnungsbaus potenziell zu einer Verschattung der umliegend geplanten Bauvorhaben führen könnte. Es wird vermutet, dass die

dadurch entstehende geringe Belichtung und Sonneneinstrahlung möglicherweise die Wohnqualität negativ beeinflusst.

Antwort:

Die Anregung aus dem Auditorium wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft sowie mit anderen Anforderungen abgewogen. Die Bedenken werden an die zuständige Fachbehörde weitergetragen, die anschließend darüber entscheidet, ob eine Analyse der Verschattungssituation im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft werden muss.

1.10. Anschließend werden seitens des Auditoriums Bedenken geäußert, dass die Planung der Doppelhäuser, alternativ Reihenhäuser, nicht sinnvoll ist, da diese nicht der vorherrschenden Bauweise in der Umgebung entspricht.

Antwort:

Die Anregung aus dem Auditorium wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft.

1.11. Seitens des Auditoriums wird die Anregung geäußert, dass in unmittelbarer Umgebung keine Freizeit- bzw. Aufenthaltsangebote für die Jugendlichen vor Ort vorhanden sind. Zudem wird angeregt, dass statt eines Quartiertreffs darüber nachgedacht werden sollte ein Angebot für die Jugendliche aus der Umgebung zu schaffen.

Antwort:

Die genannte Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft.

1.12. Seitens des Auditoriums wird die Außenspielfläche der Kindertagesstätte in Frage gestellt, da diese zur lärmorientierten Seite hin geöffnet ist. Es wird angeregt über eine andere Positionierung der Kindertagesstätte nachzudenken.

Antwort:

Der Bebauungsplanvorentwurf befindet sich momentan in der Entwicklungsphase. Dieser ist demzufolge noch nicht endgültig und kann sich im weiteren

Planungsprozess ändern. Eine andere Positionierung der Kindertagesstätte wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft.

2. Fragen und Anregungen zum Verkehr

2.1. Seitens des Auditoriums folgt die Frage, ob es eine Verlängerung der Stadtbahnlinie geben wird und wie der zeitliche Fahrplan für dieses Vorhaben aussieht.

Antwort:

Die mögliche Stadtbahnverlängerung sowie der dazugehörige Zeitplan der Umsetzung sind gegenwärtig nicht definiert und liegen zudem im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Verkehrsmanagement. Die Realisierung einer möglichen Stadtbahnverlängerung wird separat vom Bebauungsplanvorentwurf betrachtet.

2.2. Seitens des Auditoriums folgt die Frage, ob die geplante Wegeverbindung zur Straße „Am Haferkamp“ ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer oder auch vom motorisiertem Individualverkehr genutzt werden kann. Nachfolgend wird die Frage gestellt, ob die dort vorhandenen Stellplätze erhalten bleiben können, oder diese im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes weichen müssen.

Antwort:

Das städtebauliche Konzept sieht eine Durchwegung in Ost-West-Richtung mittig durch das neu geplante Quartier als fußläufige Verlängerung der Straße „Am Haferkamp“ vor. Die bestehenden Stellplätze befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und werden im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes nicht berücksichtigt. Die vorhandenen Stellplätze bleiben erhalten.

2.3. Das Auditorium äußert grundlegende Bedenken hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der Sicherheit auf der Ickerswarder- und Münchener Straße. Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein hohes Aufkommen von Lastkraftwagen auf der Ickerswarder Straße besteht und die Kreuzung eine enorme Gefahrensituation darstellt, insbesondere für Schülerinnen und Schüler, die diesen Weg als Schulweg nutzen. Seitens des Auditoriums wird empfohlen, vor der Realisierung eines neuen Wohnquartieres

zunächst entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um die bestehende Verkehrsbelastung vor Ort zu verbessern.

Antwort:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Straßen und Verkehrsknotenpunkte durch ein Verkehrsgutachten. Die Anregung aus dem Auditorium hinsichtlich des hohen Verkehrsaufkommens auf der Ickerswarder – und Münchener Straße wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft.

- 2.4. Zudem wurde seitens des Auditoriums angeregt, dass die Realisierung der geplanten Tiefgarage am Eingang des Quartieres zu zusätzlichen Verkehrsproblemen führen würde, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner entweder aus dem Quartier auf die Ickerswarder Straße oder von der Ickerswarder Straße in das Quartier gelangen möchten.

Antwort:

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens werden die oben genannte Fragestellung untersucht. Seitens der Fachbehörde wird anschließend entschieden, ob und welche Maßnahmen erforderlich sind.

- 2.5. Das Auditorium weist auf die erhebliche Lärmbelastung hin, die von der Münchener- und Ickerswarder Straße auf das Plangebiet einwirkt. Es wird betont, dass ein aktiver Lärmschutz notwendig ist. Zudem folgt die Frage, ob der Gedanke bezüglich der Errichtung eines Lärmschutzwalls besteht. Ferner wird nachgefragt, ob die südwestlichen Fenster des Geschosswohnungsbaus fest verschlossen bleiben, da der einwirkende Lärm bereits in der näheren Umgebung als unzumutbar empfunden wird. Infolgedessen wird seitens des Auditoriums angemerkt, dass aufgrund der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen die Baukosten und damit auch die Wohnraumkosten entsprechend beeinflusst werden.

Antwort:

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird diese Fragestellung in einem Lärmgutachten geprüft. Die Errichtung eines Lärmschutzwalls wird im Rahmen des

städtebaulichen Entwurfes derzeitig nicht in Betracht gezogen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft.

- 2.6. Ferner wird die Anregung geäußert, die vorhandene P&R-Anlage in den städtebaulichen Entwurf zu integrieren, um die Attraktivität des vorhandenen öffentlichen Nahverkehrs in Verbindung mit der möglichen Stadtbahnverlängerung zu steigern. Um einer Zweckentfremdung der P&R-Anlage entgegenzuwirken, sollen entsprechende Maßnahmen getroffen werden. Auch wird seitens des Auditoriums der Wunsch nach einem Radschnellweg entlang der Münchener Straße sowie die Notwendigkeit einer Fußgängerüberführung über die Münchener Straße geäußert.

Antwort:

Nach derzeitigem Stand wird die vorhandene P&R-Anlage überplant. Bis zur Realisierung des Vorhabens bleibt die P&R-Anlage voraussichtlich erhalten. Regelungen zur zweckentfremdeten Nutzung sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Der geplante Radschnellweg gehört der überörtlichen Planung an und befindet sich zudem außerhalb des Geltungsbereiches. Dennoch wurde der Flächenbedarf für eine künftige Umsetzung innerhalb des 40,00m Korridores westlich des Geltungsbereiches berücksichtigt. Auch die angesprochene Fußgängerüberführung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

3. Fragen und Anregungen zu Umweltthemen

- 3.1. Seitens des Auditoriums wird angeregt, dass die geplante Gebäudehöhe und Verdichtung zur Blockierung des Frischluftaustausches führt und gleichermaßen die Luftqualität verschlechtert. Zudem wird angeregt, dass eine hohe Gebäudehöhe grundsätzlich den natürlichen Luftstrom, insbesondere in dicht bebauten Gebieten, beeinträchtigt.

Antwort:

Die Frischluftschneise verläuft weiter westlich. Verwaltungsseitig wird erläutert, dass dies bereits mit der zuständigen Fachbehörde intern besprochen und diskutiert worden sei. Eine mögliche Beeinträchtigung des Kaltluftentstehungsgebietes wird im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Fachamt geprüft.

- 3.2. Seitens des Auditoriums wird darauf hingewiesen, dass der städtebauliche Entwurf den Eindruck erweckt, hauptsächlich erschwinglichen Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen bereitzustellen. In diesem Zusammenhang wird die Funktion des Geschosswohnungsbaus auch als Lärmschutzmaßnahme bemängelt.

Antwort:

Durch die Positionierung des winkelförmigen Baukörpers entlang der Ickerswarder- und Münchener Straße wird auf die bestehende Lärmsituation vor Ort gezielt reagiert. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, städtebaulich durch Anordnung der Gebäude zu einer Reduzierung des Lärms auf der lärmabgewandten Seite beizutragen. Zudem kann man einen Baukörper so konzipieren, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden, zum Beispiel durch technische Maßnahmen oder entsprechende Grundrisslösungen.

- 3.3. Hinsichtlich der im Norden des Plangebietes geplanten Tiefgarage, die sich innerhalb der Wasserschutzzone III A befindet, werden seitens des Auditoriums Bedenken geäußert. Zudem werden Aspekte, wie die damit verbundenen hohen Baukosten thematisiert.

Antwort:

Der Verwaltung ist bewusst, dass die umweltrelevanten Vorgaben bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Hierzu steht die Verwaltung bereits im Austausch mit den zuständigen Fachbehörden, um geeignete Lösungen zu finden, die den Schutz der Wasserschutzzone gewährleisten und gleichzeitig wirtschaftlich vertretbar sind. Die Anregung aus dem Auditorium wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft.

- 3.4. Es wird darauf hingewiesen, dass der Zuzug weiterer Bewohner und Bewohnerinnen zu einer erhöhten Belastung des Kanalsystems führen könnte, insbesondere in Bezug auf Wasserressourcen, Abwasserentsorgung und Hochwasserschutz.

Antwort:

Der Verwaltung ist bewusst, dass bei der städtebaulichen Planung sowie Infrastrukturentwicklung die Kapazitäten des Abwasserkanals entsprechend zu berücksichtigen sind. Hinsichtlich dieser Thematik steht die Verwaltung bereits im

Austausch mit dem dafür zuständigen Fachamt. Die genannte Anregung wird im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft.

3.5. Seitens des Auditoriums wird die Frage gestellt, ob eine Reaktivierung des ehemaligen Broichgrabens denkbar ist.

Antwort:

Der Broichgraben besitzt keinen Gewässerstatus mehr. Zudem führt dieser seit mehreren Jahren kein Wasser mehr. Die Anregung wird im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft.

Der Bezirksbürgermeister Dr. Graf 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 und wünscht allen noch einen schönen Abend. Die Veranstaltung wird um 20:20 Uhr beendet.

2. Schriftlich vorgebrachte Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Es wurden im Zeitraum vom 30.05.2023 bis 23.06.2023 folgende schriftlichen Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

1. Es wird vorgeschlagen aufgrund der günstigen Nähe zur Heinrich-Heine Universität Wohnungsmöglichkeiten für Studierende in Verbindung mit bezahlbarem Wohnraum für Familien zu schaffen.

Antwort:

Die Realisierung eines Studentenwohnheimes in Verbindung mit bezahlbarem Wohnungen für Familien wird im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft sowie mit anderen Anforderungen abgewogen. Gemäß dem Ratsbeschluss aus April 2022 sind städtische Liegenschaften für den Wohnungsbau zu 100% mit bezahlbarem Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen, preisgedämpfte Wohnungen und Wohnungen, denen ein besonderes Nutzungskonzept für besondere Zielgruppen zugrunde liegt) zu entwickeln. Das Plangebiet an der Ickerswarde Straße befindet sich im städtischen Eigentum. Es werden insgesamt circa 120 Wohneinheiten sowie eine Fläche für Baugruppen vorgesehen. Auf städtischen Liegenschaften (über 100 Wohneinheiten) können für die Entwicklung von gemischten Quartieren von den wohnungspolitischen Vorgaben im Einzelfall Ausnahmen beschlossen werden, so dass diese auch freifinanzierte Wohnungen enthalten können.

2. Es wird angeregt, dass der Geschosswohnungsbau eine zu massiv erscheinende Wirkung und Dichte hat. In diesem Kontext wird der Wunsch nach einer aufgelockerten Bauweise geäußert, die sich gleichzeitig in ihrer Gebäudehöhe reduziert. In diesem Zusammenhang wird ein städtebauliches Konzept vorgeschlagen, das auf die Bildung von Höfen setzt und kleinere Wohnformen wie zum Beispiel Ein- und Mehrfamilienhäuser umfasst.

Antwort:

Es handelt sich um einen Bebauungsplanvorentwurf. Nach der Auswertung aller Anregungen aus der 3 (1)- und 4 (1)-Beteiligung sowie unter Berücksichtigung der Wohnungsbauoffensive wird der städtebauliche Entwurf weiter qualifiziert.

3. Es wird angeregt, den tatsächlichen Bedarf, beispielsweise für eine zusätzliche Kindertagesstätte zu prüfen, um sicherzustellen, dass dieser wirklich erforderlich ist. Alternativ wird angeregt, ein Angebot an Einrichtungen für Jugendliche und ältere Personengruppen zu realisieren.

Antwort:

Der Bedarf einer dreigzügigen Kindertagesstätte wurde bereits vom zuständigen Fachamt geprüft und bestätigt. Die Realisierung von Angeboten für Jugendliche und ältere Personengruppen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft sowie mit anderen Anforderungen abgewogen.

4. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit die Planung einer Containerlandschaft für Geflüchtete Personen fehlgeschlagen ist, da diese die Frischluftschneise für den Düsseldorfer Süden beeinträchtigt hat.

Antwort:

Die damalige Planung der Containerlandschaft für Geflüchtete Personen wurde nicht aufgrund einer Beeinträchtigung der Frischluftschneise zurückgezogen. In der Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf liegt das Plangebiet am Rande einer Zone mit bioklimatischer Bedeutung. Gemäß der Tageskarte wird dieser Zone eine mittlere bioklimatische Bedeutung und gemäß der Nachtkarte eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zugeordnet. Zudem wird der Bereich nachts als Kaltluftentstehungsgebiet dargelegt. Die Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben sollen im weiteren Vorgehen daraufhin überprüft werden.

5. Es wird angeregt, dass das geplante Bebauungsplankonzept zwingend eine Baukostenabschätzung enthalten sollte, insbesondere angesichts des erhöhten Lärmschutzes und des Baus einer Tiefgarage in einem Wasserschutzgebiet. In diesem Zusammenhang wird die Befürchtung geäußert, dass die Mietpreise aufgrund der gestiegenen Baukosten stark ansteigen könnten.

Antwort:

Eine Aussage bezüglich der Baukostenabschätzung ist nicht Regelungsbestandteil eines Bebauungsplanverfahrens. Durch die Bereitstellung eines Anteiles von sozial gefördertem Wohnungsbau werden dennoch preiswerte Mietangebote gesichert. Ferner soll, sofern vom Rat am 07.09.2023 beschlossen, gemäß der

Beschlussvorlage APS/085/2023 für städtische Grundstücke und solche, die bei städtischen Tochterunternehmen eingelegt werden, folgendes gelten:

- mindestens 60% geförderte Wohnungen nach Förderung A und B
- Ergänzung um weitere Zielgruppenelemente, wie Seniorinnen und Senioren, Auszubildende, Studierende, Baugruppen und weitere innovative, das Gemeinwohl fördernde Wohnformen
- Die Mieten des verbleibenden freifinanzierten Anteils werden unter Berücksichtigung von Lage und Quartier gedeckelt

Die jeweiligen Regelungen erfolgen individuell im Rahmen der Beschlussfassung zur Grundstücksvergabe durch die Ratsgremien.

6. Es wird angeregt, die vorhandene P&R-Anlage zu erhalten. Außerdem wird erneut die Problematik der Zweckentfremdung der P&R-Anlage thematisiert. Um das Nutzungsverhalten zu regulieren wird vorgeschlagen, Regelungen beziehungsweise Kontrollen durchzuführen, um einer Zweckentfremdung entgegenzuwirken. Zudem wird angeregt, Platz für das Abstellen von elektrischen Mietrollern sowie für Elektrotankplätze zu schaffen.

Antwort:

Die Anregung, die vorhandene P&R-Anlage zu erhalten wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft sowie mit anderen Anregungen abgewogen. Maßnahmen, um einer Zweckentfremdung entgegenzuwirken sind kein Regelungsbestand eines Bebauungsplanes, sondern die Aufgabe der Verkehrsüberwachung.

7. Es werden Bedenken geäußert, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem neuen Wohnquartier zu einer weiteren Überlastung der Kreuzung Ickerswarder-/Münchener Straße führen könnte. Zudem wird angeregt, dass vor der Realisierung eines neuen Wohnquartiers zunächst der bestehende Verkehrskonflikt auf der Ickerswarder- und Münchener Straße gelöst werden muss.

Antwort:

Im Zusammenhang mit dem Plangebiet wird im Laufe des Verfahrens ein Verkehrsgutachten in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur erstellt. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft.

8. Zudem wird darauf verwiesen, dass eine Trennung der Verkehre an der Kreuzung Münchener Straße, zum Beispiel aufgrund des stark zugenommenen Schwerlastenverkehrs, des Bus-ÖPNV sowie Individualdurchgangsverkehrs zwingend notwendig ist. Zudem wird auf eine enorme Gefahrensituation aufgrund der kurzen Ampelschaltung hingewiesen, da insbesondere Schülerinnen und Schüler diesen Weg als Schulweg nutzen. Aufgrund von Rückstaus wird zudem auch der östlich abfließende Verkehr behindert.

Antwort:

Im Zusammenhang mit dem Plangebiet wird im Laufe des Verfahrens ein Verkehrsgutachten in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur erstellt. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft sowie mit anderen Anforderungen abgewogen. Die Bebauung rückt sowohl von der Münchener- als auch Ickerswarder Straße ab. Die Realisierung des Radschnellweges wird innerhalb des 40,00 Meter-Korridors außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Münchener Straße vorgesehen.

9. Gleichzeitig wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Anwohner aufgrund der anhaltenden Lärmbelastung von der Münchener Straße mittelfristig gesundheitliche Beeinträchtigungen erleiden könnten.

Antwort:

Im Laufe des Verfahrens werden Gutachten zu verschiedenen Themen, einschließlich Lärmbelastung, erstellt. Auf der Grundlage der Erkenntnisse aus dem Gutachten werden zum Beispiel durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Maßnahmen ergriffen, die den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht werden.

10. Es wird die Auffassung vertreten, dass der geplante Neubau aufgrund der zu erwartenden immensen CO₂-Emissionen im Widerspruch zu den Bemühungen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes steht.

Antwort:

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Düsseldorf ist insgesamt sehr angespannt, weshalb auf einen Bau weiterer Wohnungen nicht verzichtet werden kann.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf verfolgt außerdem konsequent das Ziel der Nachverdichtung innerstädtischer Quartiere die auf vorhandene Infrastruktureinrichtungen zurückgreifen können. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft.

11. Es wird vorgeschlagen, anstelle einer versiegelten Fläche im Stadtgebiet eine alternative Lösung in Form eines Regenwasser-Auffang- und Versickerungsbeckens zu realisieren.

Antwort:

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Düsseldorf ist insgesamt sehr angespannt. Um weitere Versiegelungen im Außenbereich zu vermeiden wird der Fokus auf den Innenbereich gelegt. Zusätzlich sollen Maßnahmen wie eine intensive Dachbegrünung oder eine Niederschlagswasserversickerung vor Ort mitgedacht werden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft.

12. Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Gebäudehöhe und Verdichtung zur Blockierung des Frischluftaustausches führt.

Antwort:

In der Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf liegt das Plangebiet am Rande einer Zone mit bioklimatischer Bedeutung. Gemäß der Tageskarte wird dieser Zone eine mittlere bioklimatische Bedeutung und gemäß der Nachtkarte eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zugeordnet. Zudem wird der Bereich nachts als Kaltluftentstehungsgebiet dargelegt. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft.

13. Es wird angeregt, dass aufgrund der zunehmenden sinkenden Bodenqualität im Umkreis des Plangebietes, anstatt der geplanten Tiefgarage am Eingang des Quartieres nachhaltig schützende Maßnahmen gegen eine zunehmende Bodenverdichtung bewirkt werden sollen.

Antwort:

Im Zusammenhang mit dem Plangebiet wird im Laufe des Verfahrens voraussichtlich ein Bodengutachten erstellt. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft.

14. Es wird angeregt, dass der Bebauungsplanvorentwurf deutlicher auf die bis zu zwei Vollgeschossen bestehende und unmittelbar angrenzende Bebauung (Am Haferkamp/Ickerswarder Straße südlicher Bereich) an das Plangebiet eingehen sollte.

Antwort:

Mit der Planung der Doppelhaushälften oder alternativ Reihenhäusern geht der städtebauliche Entwurf bereits auf die im Osten bestehende Wohnbebauung der Straße am Haferkamp ein. Zudem sieht der Bebauungsplanvorentwurf Flächen für Baugemeinschaften vor. Baugemeinschaften können sowohl für den Bau von Einzelhäusern als auch für Mehrfamilienhäuser oder größere Wohnprojekte gebildet werden. Die Landeshauptstadt Düsseldorf verfolgt konsequent das Ziel der Nachverdichtung in innerstädtischen Quartieren, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Daher wird der geplante Geschosswohnungsbau mit mehr als zwei Vollgeschossen geplant. Derzeitig handelt es sich dennoch um einen Bebauungsplanvorentwurf. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft.

15. Es wird angeregt, dass aufgrund des vermehrten Vorkommens von extremen Wetterereignissen (z.B. lange heiße Perioden) mit höchster Priorität dafür Sorge getragen werden muss, dass es zu keiner Einschränkung oder Beeinträchtigung

Antwort:

Es handelt sich nicht um eine Luftschneise. In der Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf liegt das Plangebiet am Rande einer Zone mit bioklimatischer Bedeutung. Gemäß der Tageskarte wird dieser Zone eine mittlere bioklimatische Bedeutung und gemäß der Nachtkarte eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zugeordnet. Zudem wird der Bereich nachts als Kaltluftentstehungsgebiet dargelegt. Die Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben sollen im weiteren Vorgehen daraufhin überprüft werden.

16. Es wird in Frage gestellt, dass die Verwaltung auf Formen der Subventionierung hinsichtlich hoher Baukosten setzt, anstatt einen planungsrechtlichen Rahmen für kostengünstiges Bauen zu schaffen (z.B. ohne hohe Zusatzkosten für Lärm- und Grundwasserschutz).

Antwort:

Die erforderlichen Maßnahmen für den Lärm- und Grundwasserschutz werden im weiteren Verfahren geprüft und gemäß den gesetzlichen Anforderungen umgesetzt. Durch die Bereitstellung eines Anteiles von sozial gefördertem Wohnungsbau werden dennoch preiswerte Mietangebote gesichert.

17. Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Zufahrt zur Wohnbebauung sich in einer Kurve an der unübersichtlichsten Stelle der Ickerswarder Straße mit zwei sich gegenüberliegenden Bushaltestellen befindet. Ferner wird auf die in etwas Abstand und stark frequentierte Ein- und Ausfahrt der dicht besiedelten Otto-Hahn-Siedlung verwiesen. Zudem wird angemerkt, dass ein Linksabbiegen aus der Zufahrt der geplanten Neuen Siedlung in Richtung Münchener Straße kaum machbar ist.

Antwort:

Im Zusammenhang mit dem Plangebiet wird im Laufe des Verfahrens ein Verkehrsgutachten in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur erstellt. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft.

18. Es wird darauf hingewiesen, dass in Wersten-West viele ältere Menschen wohnen, die planen ihr zu großes Eigenheim abzugeben. In diesem Zusammenhang wird die Frage gestellt, weshalb es kein Angebot an ansprechende und seniorenrechtliche Wohnimmobilien gibt.

Antwort:

Die im Januar 2019 in Kraft getretene und am 2. Juli 2021 geänderte Landesbauordnung hat in Nordrhein-Westfalen einen Paradigmenwechsel im Wohnungsbau eingeläutet. Wohnungen in Gebäuden ab der Gebäudeklasse 3 (sonstige Gebäude; < 7,00 Meter) müssen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein. Demzufolge wird zumindest der Geschosswohnungsbau seniorenrechtlich errichtet werden.

19. Es wird angeregt, entlang der Münchener Straße mit einer schallschluckenden Lösung zu planen, sodass auch der geplante Kindergarten von Süden geschützt ist.

Antwort:

Im Zusammenhang mit dem Plangebiet wird im Laufe des Verfahrens ein Lärmgutachten erstellt. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft sowie mit anderen Anforderungen abgewogen.