

**Bericht zur
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
vom 09.06.2020 bis 24.06.2020
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 09/015
- Nördlich Werstener Straße-

Stadtbezirk 9 - Stadtteil Wersten**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 09.06.2020 bis 24.06.2020

1. Bericht über die Durchführung

Ort: Verwaltungsbäude Erdgeschoss,
Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf
Zeit: 09.06.2020 – 24.06.2020
Art: Planaushang

Aufgrund der Coronavirus-Pandemie konnte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für das Bebauungsplanverfahren 09/015 „Nördlich Werstener Straße“ und die Flächennutzungsplanänderung Nr. 199 „Nördlich Werstener Straße“ nicht wie normalerweise als Veranstaltung durchgeführt werden.

Um trotzdem in den Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern zu treten, wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. dem Planungssicherstellungsgesetz durch einen Planaushang im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf, der Öffentlichkeit vorgestellt und konnten im Zeitraum vom 09.06.2020 bis 24.06.2020 nach telefonischer Terminabsprache erörtert werden.

Hierzu waren alle an dieser Planung Interessierten - dazu gehören auch Kinder und Jugendliche - herzlich eingeladen.

Die Unterlagen waren auch im Internet unter <https://www.o-sp.de/duesseldorf/plan/beteiligung.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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Art der Durchführung wurde am 30.05.2020 amtlich bekannt gemacht.

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

Es wurden im Zeitraum vom 09.06.2020 bis 24.06.2020 folgende schriftliche Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

1.1. Ein Bürger äußert, dass der in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf vermittelte Eindruck einer Einvernahme aller Teilnehmer des städtebaulichen Workshopverfahrens mit der Planung sachlich nicht zutreffe. Eine Vorbereitung auf den Workshop sei mangels aussagefähiger Unterlagen nicht möglich gewesen. Die Planvorlagen, die im Termin vorgelegen hätten, seien in der Darstellung zudem nicht genügend aussagekräftig gewesen. Diskussionsergebnisse der Inhalte des Workshop-Verfahrens würden nicht vollständig und/oder nicht im thematischen Zusammenhang wiedergegeben.

Antwort:

Der am 29.11.2018 durchgeführte städtebauliche Bürgerworkshop diene der Qualitätssicherung der baulichen Struktur und der Gestaltung der Baukörper. Hierbei handelte es sich um ein zusätzliches Informations- und Beteiligungsangebot der Stadt Düsseldorf für an der Planung interessierte Bürger.

Im o.g. Bürgerworkshop wurden an drei Arbeitstischen die Themen „Städtebau“, „Erschließung“ und „Fassade“ von Experten erläutert und mit Bürgern diskutiert. Im Vorentwurf der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan werden die Diskussionsergebnisse zu diesen Themen zusammenfassend wiedergegeben. Einzelmeinungen und -aussagen können in diesem Rahmen nicht abgebildet werden.

1.2. Der Bürger äußert weiterhin erhebliche Bedenken gegen die Planung, da diese einerseits von der heute gültigen Bauleitplanung nachteilig abweiche und darüber hinaus nicht den übergeordneten Anforderungen des § 1 Absatz 5 und 6 und § 1a BauGB gerecht würde.

Antwort:

Bestehende Bauleitplanung

Die bestehende gültige Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes besteht aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) sowie den Festsetzungen von vier rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Im bisher wirksamen FNP aus dem Jahr 1992 wird das Plangebiet als Grünfläche dargestellt.

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 in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes am „Stoffeler Kapellenweg“ ist der Bebauungsplan Nr. 5673/004 von 1958 gültig. Er setzt hier öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhofserweiterung“ fest.

Im südlichen Teil entlang der „Werstener Straße“ gilt der Bebauungsplan Nr. 5573/022 „Uni Anschluss Nord“ von 1984, der neben der vierspurigen Trasse für die „Werstener Straße“, ein Lärmschutzsystem, Begrenzungslinien für die Stadtbahntrasse sowie einen separat geführten Fuß- und Radweg festsetzt.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets wird eine kleine Fläche an der Straße „In den Großen Banden“ vom Bebauungsplan Nr. 5674/025 zur Bundesgartenschau von 1983 überlagert. Dieser setzt hier Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof mit Zubehörbauten“ fest.

Anlass der Überplanung der bisherigen Bauleitplanung

Die bestehende gültige Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes soll durch neues Planungsrecht in Form des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert werden, da das Plangebiet im Sinne der stadtentwicklungspolitisch verfolgten Innenentwicklungsstrategie neuen Nutzungen zugeführt werden kann. Es besteht die Möglichkeit, an der „Werstener Straße“ durch eine straßenbegleitende Bebauung einen neuen Stadteingang zu definieren und neuen Wohnraum zu schaffen. In Düsseldorf besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Um den Freiraum zu schützen, ist es das Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung, die im Siedlungsbereich bestehenden Flächenpotenziale zu identifizieren und optimal auszunutzen. Für Menschen, die sich in einer Ausbildung befinden oder studieren, stellt sich die Situation, bezahlbaren Wohnraum zu finden, als besonders schwierig dar. Aufgrund der Nähe zum Universitätsstandort sowie der Knappheit von preiswerten Wohnungen für junge Menschen soll im Plangebiet ein öffentlich gefördertes Wohnheim für Studenten und Studentinnen, aber auch für sonstige Auszubildende entstehen. Dieses Angebot soll durch die Schaffung von weiterem Wohnraum im Plangebiet ergänzt werden.

Es ist demnach keine nachteilige Abweichung von der bestehenden Bauleitplanung zu erkennen. Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf um eine

den Zielen der Düsseldorfer Stadtentwicklung entsprechenden Bauleitplanung, die ebenso den übergeordneten Anforderungen des § 1 Absatz 5 und 6 BauGB sowie dem § 1a BauGB gerecht wird.

1.3. Es wird weiterhin dargelegt, dass die städtebauliche Planung der 1980er Jahre im Umfeld des Plangebietes vorbildlich sei und die im BauGB genannten Belange insbesondere zum Thema Nachhaltigkeit in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht habe. Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes werde diesen Anforderungen nicht gerecht. Die vorgesehene hochverdichtete, viergeschossige, nicht ortstypische Bebauung garantiere keine gesunden Wohnverhältnisse. Die geplanten Gebäude unmittelbar am Straßenrand würden im Falle der Umsetzung der Planung in der Örtlichkeit als Fremdkörper erscheinen und ließen die zuvor genannten rechtlich normierten Grundsätze (Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Klimaanpassung, gesunde Wohnverhältnisse, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung mit Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes) außer Acht. Die Bebauung stelle eine Verschlechterung der vorhandenen städtebaulichen Situation gegenüber dem gültigen Planungsrecht dar.

Antwort:

Wahrung gesunder Wohnverhältnisse

Um die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die dort genannten Schutzgüter betrachtet. Dazu zählen Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern.

So werden u.a. ein Schall- und ein Lufthygienegutachten erstellt. Nach Maßgabe der Gutachten werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im weiteren Verfahren ergänzt.

Bezüglich des Themas Lufthygiene leisten zudem die o.g. Festsetzungen zur Freihaltung der Ventilationsbahn einen wesentlichen Beitrag. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen zudem einen Gebäudekörper, der innenliegende Freibereiche vorsieht und diese vor dem Verkehrslärm der „Werstener Straße“ abschirmt. Die Betrachtung der Schutzgüter und die Auswirkung der Planung auf diese wird im Umweltbericht dargelegt. Im Bebauungsplan wird durch geeignete

Maßnahmen und Festsetzungen Sorge getragen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und darüber hinaus gewährleistet sind.

Fremdkörper-Wirkung der geplanten Bebauung

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge ist keine Wirkung als Fremdkörper zu befürchten. Die Planung sieht nachverdichtenden Geschosswohnungsbau mit bis zu vier Geschossen vor, welcher keinen Widerspruch zu dem urbanen Standort des Plangebietes in direktem Übergang zur Innenstadt darstellt. Mit dem südwestlich der geplanten Bebauung gelegenen Areal der Heinrich-Heine-Universität sowie dem Universitätsklinikum inklusive weiterer Medizin- und Forschungsbauten finden sich zudem deutlich großmaßstäbliche Baustrukturen. Südlich des Plangebietes befindet sich weiterer Geschosswohnungsbau in ähnlicher Dichte.

Städtebauliche Gestalt und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die angestrebte städtebauliche Gestalt und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes entspricht der stadtbildprägenden Lage des Plangebietes an einem wichtigen Stadteingang aus Richtung Süden. Um ein geordnetes und klares städtebauliches Bild zu erzeugen, sieht das städtebauliche Konzept zur „Werstener Straße“ eine klare bauliche Kante mit einer geschlossenen Fassade vor. Um zur „Werstener Straße“ keine abweisende Front zu entwickeln, soll die Fassade durch Glasflächen transparent und durchlässig gestaltet werden.

Als städtebauliche Struktur wird ein U-förmiger Baukörper gesehen, der seine Freiflächen im Innenbereich von den Einflüssen der umliegenden Straßen, insbesondere des Verkehrslärms der „Werstener Straße“, abschirmt. Die durch den Baukörper geschützte Innenfläche kann für die Bewohner und Nutzer zu einer attraktiven Grün- und Freifläche gestaltet werden. Im Zusammenhang mit der Grünkulisse des Friedhofs Stoffeln ergibt sich eine angenehme und ruhige Aussicht und die Möglichkeit für Erholung und Aufenthalt.

Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung

In Bezug auf die genannten Themen Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung ist das gesamte Vorhaben der Entwicklung von Wohnbauflächen auf einer innerstädtischen Fläche als Beitrag zum Klimaschutz zu betrachten. Die Stadt Düsseldorf muss der seit einigen Jahren bestehenden starken Nachfrage nach Wohnraum gerecht werden. Durch die Nachverdichtung auf innerstädtischen Flächen wird der

Flächenverbrauch gering gehalten und Freibereiche werden geschützt. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan-Vorentwurf Festsetzungen, die dem Klimaschutz weiterhin Rechnung tragen. Hierzu zählen Festsetzungen zur Anlage und zum Erhalt von Grünstrukturen (z.B. Dachbegrünung). Um zudem die Funktion der vorliegenden Luftleitbahn zu erhalten und den Luftaustausch zwischen klimatisch günstiger Grünanlage und klimatisch belastetem Bebauungsgebiet wirksam zu fördern, wird die maximale Höhe der Bebauung auf 12,30 m bzw. 51,60 m ü. NHN festgesetzt. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine Neubebauung aus diesem Grunde ausgeschlossen (Fläche für Stellplätze). In Kombination mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche werden die entsprechenden Bereiche der Ventilationsbahn der Klimaschutzzone „Volksgarten und Botanischer Garten“ im Übergang zum Südpark freigehalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das für diesen Standort und die Nutzung als Studierendenwohnanlage Maßnahmen ermittelt, die eine nachhaltige Mobilität in einem Mix aus ÖPNV, Radfahren und E-Mobilität unterstützt.

Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung

Hinsichtlich der Forderung nach einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung ist keine gegenteilige Absicht in der Entwicklung eines zu 100 % öffentlich geförderten Studierendenwohnheims im Allgemeinen Wohngebiet Teilbereich WA 2 zu erkennen. Für das Allgemeine Wohngebiet Teilbereich WA 1 ist die Errichtung von Wohnraum z. B. in Kombination mit einer Kindertageseinrichtung vorgesehen. Als Alternative könnte auch seniorengerechtes Wohnen bis hin zur Errichtung einer Seniorenpflegeeinrichtung hier umgesetzt werden. Auch in dieser Absicht ist kein Widerspruch zu einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung zu erkennen. Die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten schafft Planungsrecht für die Errichtung von Wohnraum, der in Düsseldorf dringend benötigt wird. Durch die beabsichtigte Schaffung von gefördertem studentischem Wohnen und Seniorenwohnen wird ein maßvolles Mietniveau angestrebt.

Insgesamt lässt sich sagen, dass keine Verschlechterung der vorhandenen städtebaulichen Situation gegenüber dem gültigen Planungsrecht zu erkennen ist. Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf um eine den Zielen der Düsseldorfer Stadtentwicklung entsprechenden Bauleitplanung.

1.4. Der Bürger moniert weiterhin, dass in der vorliegenden Planung nur noch ein eingezwängter Fuß- und Radweg an der Straße verbleibe. Schallreflexionen, aufgestaute Abgasimmissionen, aufgeheizte Fassaden- und Gehwegoberflächen im Sommer sorgten für zusätzliche Belastungen der Passanten und möglicher Bewohner.

Antwort:

Planung Fuß- und Radwegeverbindungen

Der Bebauungsplan-Vorentwurf setzt im südlichen Bereich des Plangebietes entlang der „Werstener Straße“ einen 5,5 m breiten Streifen öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Verbreiterung Verkehrsfläche der Werstener Straße fest. In diesem Bereich ist die Realisierung eines 2,0 m breiten Grünstreifens zwischen den bestehenden Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) der „Werstener Straße“ geplant sowie ein 3,5 m breiter Fuß- und Radweg. Zudem sieht der Bebauungsplan-Vorentwurf im rückwärtigen Bereich des Plangebietes einen weiteren 4,0 m breiten Fuß- und Radweg vor (GFL 2), der öffentlich nutzbar ist. Den Bedürfnissen der Fußgänger und Fahrradfahrer wird durch die Schaffung von zwei ausreichend dimensionierten Fuß- und Radwegen ausreichend Rechnung getragen.

Schallreflexionen

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Schallgutachten erstellt. Erforderliche Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen werden nach Maßgabe des Gutachtens ergänzt.

Abgasimmissionen

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Lufthygienegutachten erstellt. Erforderliche Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Abgase werden nach Maßgabe des Gutachtens ergänzt.

Aufheizung von Fassaden- und Gehwegoberflächen

Eine lokale Aufheizung von Fassaden- und versiegelten Gehwegoberflächen im Sommer ist unvermeidbar. Im Hinblick auf das städtische Gesamtgefüge wird jedoch im Rahmen des weiteren Verfahrens ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan (GOP) inklusive Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Erforderliche Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich neu versiegelter Flächen werden nach Maßgabe des GOP ergänzt.

1.5. Weiterhin wird dargelegt, dass aus Sicht des Bürgers die ursprünglich einmal weitsichtig angelegte Planung aus den 1980-er Jahren ohne einen erkennbar vernünftigen Grund an diesem hochbelasteten Punkt nicht mehr aufrechterhalten wird.

Antwort:

Siehe Antwort 1.2 „Anlass der Überplanung der bisherigen Bauleitplanung“

1.6. Der Bürger erläutert weiterhin, dass nach Aufgabe des Gartenbetriebes an der „Werstener Straße“ die Voraussetzungen vorgelegen hätten, das letzte Teilstück der ab dem Werstener Kreuz von einem Grünzug begleiteten Radwegführung entsprechend den gültigen Bebauungsplänen weiter zu betreiben. Dieser habe gleichzeitig den naturnahen Abschluss des ökologisch und klimatisch wertvollen Grünzuges mit den großräumig zusammenhängenden Flächen (Friedhof Stoffeln, Südpark mit zugehörigen Kleingarten- und Freizeitanlagen, Sportzentrum am Stoffeler Kapellenweg und dem Volksgarten) zur „Werstener Straße“ darstellen sollen.

Antwort:

Siehe Antwort 1.4 „Planung Fuß- und Radwegeverbindungen“

Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfes ermöglichen nach wie vor einen naturnahen Abschluss des Grünraumes im Norden. Mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebietes sowie der Festsetzung zur „Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ südlich und westlich der festgesetzten Stellplatzfläche können die Grünstrukturen sanft in das Plangebiet auslaufen. Zudem ermöglichen die festgesetzten überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet Teilbereiche WA 1 und WA 2 nur einen Gebäudekörper, der Innenhöfe ausbildet. Die Planung des Studierendenwohnheims im WA 2 sieht eine Begrünung dieser Innenhöfe vor. Im Rahmen des Verfahrens werden zudem ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept sowie ein GOP erstellt, nach deren Maßgabe ggfs. Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes ergänzt werden, sodass ein naturnaher Abschluss des Grünraumes entsteht.

1.7. Es wird weiterhin beschrieben, dass ein organisch gewachsener und räumlich zusammenhängender Siedlungsbereich nicht zu erkennen sei. Es handele sich

zudem nicht um ein Gebiet, dass aufgrund seiner Nutzung überwiegend versiegelt sei. Wegen seiner entfernten Lage zum städtisch geprägten Bebauungszusammenhang an der Witzelstraße sei es dem Gebietscharakter nach eher einem Außenbereich zuzuordnen. Insoweit erscheine auch der Bezug auf die Innenentwicklung nicht hinreichend belegt.

Antwort:

Für das Plangebiet existieren bereits gültige Bebauungspläne. Da für diese Flächen bereits Planungsrecht besteht, ist das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen.

1.8. Der Bürger äußert abschließend, dass die vorliegende Planung bei summarischer Betrachtung eine städtebaulich abträgliche Wirkung entfalte, mit der gleichsam ökologisch und stadtklimatisch nachhaltige Planungsziele irreversibel unterlaufen würden.

Es werden daher dringend appelliert, die vorliegende Planung an dieser Stelle nicht weiter zu verfolgen.

Antwort:

Siehe Antwort 1.2 „Anlass der Überplanung der bisherigen Bauleitplanung“

Siehe Antwort 1.3 „Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung“

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass keine städtebaulich abträgliche Wirkung der vorliegenden Planung zu erkennen ist. Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf um eine den Zielen der Düsseldorfer Stadtentwicklung entsprechenden Bauleitplanung.

Dem Appell, die vorliegende Planung nicht weiter zu verfolgen, wird aus den oben genannten Gründen nicht gefolgt.

1.9. Der Bürger äußert Einspruch gegen den Bebauungsplan-Vorentwurf. Man sei seit über 40 Jahren ein Familienunternehmen und als Friedhofsgärtnerei an der Werstener Str./Stoffeler Kapellenweg tätig. Es wird darum gebeten, dass das Familienunternehmen weiterhin an diesem Standort bleiben kann.

Antwort:

Die Nutzung der bestehenden Friedhofsgärtnerei ist weiterhin möglich, denn bestehende Betriebe genießen in ihrer jeweils genehmigten Form i.d.R. Bestandsschutz.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf setzt für den Bereich der bestehenden Friedhofsgärtnerei ein Allgemeines Wohngebiet fest. Dort sind gemäß § 4 BauNVO neben dem Wohnen u. a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Es ist eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen zulässig.

Darin wäre ggfs. auch eine entsprechende Friedhofsgärtnerei / Florist möglich, soweit sie die Wohnnutzung, insbesondere in ihrem Emissionsverhalten (Lärm, Licht, Gerüche, etc.) berücksichtigt. Sie könnte z. B. im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Neubaus untergebracht werden.

Zudem werden die bestehenden Besitzstände durch das Bebauungsplanverfahren nicht berührt.

C: Schriftlich vorgebrachte Äußerungen im Nachgang zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Nachgang zu dem oben genannten zweiwöchigen Planaushang gingen per Email und über die Internetpräsenz der Stadt Düsseldorf weitere Anregungen ein. Diese Stellungnahmen werden hier zusammengefasst wiedergegeben:

1.1. Ein Bürger regt an, die Ausweisung der Fläche im Norden des Plangebietes als Sondergebiet SO 1 in Allgemeines Wohngebiet zu ändern.

Antwort:

Der Anregung wird im weiteren Verfahren gefolgt.

1.2. Der Bürger erläutert weiterhin, dass es sich bei dem Flurstück 368 um die Zufahrt zu den Grundstücken 346, 369, 374, 375 und 408 handele. Dieses Flurstück stehe im Eigentum des Bürgers und weiteren Eigentümern. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bürger seinen Anteil an diesem Flurstück an niemanden übertragen, noch der Stadt Düsseldorf überlassen, noch zustimmen werde, dass diese Fläche Teil des neuen B-Plans und damit die Hupterschließung werde.

Antwort:

Im weiteren Verfahren wird eine Festsetzung getroffen, die die Fläche des Flurstückes 368 gemäß der bestehenden Eigentumssituation mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Eigentümer fortführt.

Die geplante Erschließungssituation des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird gemäß der in der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls gezeigten Erschließungsvariante A weiterentwickelt. Die Stellplatzfläche im Osten erhält demnach eine autarke Erschließung von der Straße „In den großen Banden“. Das geplante Studierendenwohnheim erhält eine rückwärtige Erschließung für Fußgänger und Radfahrer von der „Werstener Straße“ aus. Die entsprechenden Flächen für die interne Erschließung des Gebietes werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner und der Öffentlichkeit ausgestattet.

1.3. Der Bürger weist weiterhin darauf hin, dass das Flurstück 375 ebenfalls in seinem sowie Eigentum weiterer Parteien steht. Es handele sich hierbei um einen Kanalschacht.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Flurstück 375 stehen dem weiteren Bestand des Kanalschachtes nicht entgegen.

1.4. Der Bürger führt weiterhin aus, dass südlich seiner Grundstücke der Parkplatz für das geplante Studentenwohnheim vorgesehen sei. Zum Schutz der Mieter im Haus Werstener Straße 46 wird darum gebeten, dass der Parkplatz so angelegt werde, dass die Mieter so wenig Beeinträchtigung wie möglich erfahren. Es werde davon ausgegangen, dass dieser Parkplatz komplett eingezäunt und mit einer Schranke versehen werde sowie einen Sichtschutz (Zaun) und größtmöglichen Abstand zum Grundstück (Flurstücke 374 und 408) beinhalte.

Antwort:

Im Sinne der sozialen Verträglichkeit wird zwischen der geplanten GFL-Fläche für die Erschließung der Stellplatzfläche und dem nördlich gelegenen Grundstück (Flurstück 374 und 408) über die gesamte Längsausdehnung des Grundstückes eine 1,5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf diese Weise soll zwischen der bestehenden Bebauung im Norden und der geplanten südlich angrenzenden Stellplatzfläche ein Sichtschutz aus Vegetation entstehen, der seinen Zweck der Minderung der Einsehbarkeit erfüllt und sich in das städtebauliche Gesamterscheinungsbild einfügt.

Eine komplette Einzäunung der Stellplatzfläche sowie die Parkraumregelung durch eine Schranke sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

1.5. Der Bürger äußert darüber hinaus, dass hinsichtlich der Zufahrt zum Parkplatz Variante B als die für die Nutzer des Parkplatzes flexibelste Lösung, sofern diese ausschließlich für diese gekennzeichnet sei und nur diesen zur Verfügung stehe, gehalten werde. Es solle vermieden werden, dass sich Ortsfremde verfahren oder/und diese Zufahrt als Ausweichstraße zum Stau genutzt werde.

Antwort:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird Variante A weitergeführt, da in dieser Variante insgesamt weniger Flächen für die verkehrliche Erschließung benötigt werden. Durch die Sackgassensituation ist ein

Verfahren von Ortsfremden oder/und die Nutzung der Zufahrt als Ausweichstraße zum Stau nicht zu befürchten.

Es ist vorgesehen die Zufahrt der Stellplatzfläche im Bebauungsplan mit einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und der Entsorger zu sichern. Eine entsprechende Kennzeichnung vor Ort, z. B. in Form einer Beschilderung, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

1.6. Der Bürger führt weiterhin aus, dass sich die nordwestlich im Plangebiet gelegenen Flurstücke 361 und 363, im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes WA 1, in seinem Besitz befänden und fremdvermietet an einen Steinmetz und eine Friedhofsgärtnerei seien. Da diese bestehenden Gewerke im neuen Konzept keine Berücksichtigung fänden, könnten die Flächen nicht für eine zukünftige Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Antwort:

Die Nutzung der bestehenden Betriebe in ihrer genehmigten Form ist weiterhin möglich (Bestandsschutz).

Der Bebauungsplan-Vorentwurf setzt für den Bereich der bestehenden Betriebe ein Allgemeines Wohngebiet fest. Dort sind gemäß § 4 BauNVO neben dem Wohnen u. a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf macht für die Flächen der bestehenden Betriebe eine deutlich hochwertigere und erweiterte Bebauung und Nutzung möglich. So ist gemäß den Festsetzungen eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen vorgesehen. Darin können auch sonstige nicht störende Gewerbe zugelassen werden, soweit sie die Belange der Wohnnutzung berücksichtigen. Dazu kann auch eine entsprechende Friedhofsgärtnerei oder ein nicht produzierender Steinmetzbetrieb zählen, die z. B. im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Neubaus untergebracht ist und in ihrem Emissionsverhalten die Wohnnutzung schützt.

Die nächste Stellungnahme

1.7. Ein Bürger regt an, sein Grundstück (Flurstücke 346, 369 und 409), welches zurzeit als Sonstiges Sondergebiet SO 2 festgesetzt ist, als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Antwort:

Der Anregung wird im weiteren Verfahren gefolgt.

1.8. Der Bürger äußert zudem, dass es nicht gewollt ist, dass die bestehende Zuwegung zu seinem Grundstück, welche in seinem und im Eigentum weiterer Parteien steht, Teil des Bebauungsplanes wird.

Antwort:

Die bestehende Zuwegung befindet sich im Bereich des Flurstückes 368. Für diese Fläche liegt im bestehenden Bebauungsplan Nr. 5573-025 bereits ein GFL-Recht zugunsten der Anlieger vor. Dieses Recht wird im hier aufgestellten Bebauungsplan Nr. 09/015 fortgeführt und weiterhin gesichert.

1.9. Der Bürger führt weiterhin aus, dass es für ihn von besonderer Wichtigkeit ist, dass auf der kompletten Länge seines Grundstückes (Flurstück 346) ein Sichtschutz in Form eines Zauns vom Investor errichtet wird.

Antwort:

Im Sinne der sozialen Verträglichkeit wird zwischen der geplanten GFL-Fläche für die hintere Erschließung und dem nördlich gelegenen Grundstück (Flurstück 346) über die gesamte Längsausdehnung des Grundstückes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf diese Weise soll zwischen der bestehenden Bebauung im Norden und der geplanten südlich angrenzenden Bebauung ein Sichtschutz aus Vegetation entstehen, der seinen Zweck der Minderung der Einsehbarkeit erfüllt und sich in das städtebauliche Gesamterscheinungsbild einfügt.

1.10. Abschließend merkt der Bürger an, dass auch dafür Sorge getragen werden muss, dass seine Aufbauten (Scheune, Schuppen etc.) nicht bei den Abbrucharbeiten auf dem Grundstück der GBI beschädigt werden.

Antwort:

Die Anmerkung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.