

**Äußerungen im Rahmen der  
Öffentlichkeitsbeteiligung  
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/001  
- Ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel II -**

**Stadtbezirk 4 - Stadtteil Oberkassel**

Ort: Aula des Comenius-Gymnasiums, Hansaallee 90, 40547 Düsseldorf

Zeit: 16.02.2017 – 18:00 Uhr bis 19:30 Uhr

Anwesend: Herr Bezirksbürgermeister Tups  
ca. 100 Bürgerinnen und Bürger  
3 Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes  
1 Mitarbeiter des Amtes für Verkehrsmanagement  
Leiterin der Bezirksverwaltungsstelle 4  
1 Mitarbeiter des Planungsbüros HJP, Aachen

**Ablauf der Veranstaltung**

Der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks 4, Herr Rolf Tups, eröffnet die Versammlung, begrüßt alle Bürgerinnen und Bürger recht herzlich und freut sich auf eine gute Diskussion. Er begrüßt weiter die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung.

Herr Tups gibt Herrn Baackmann, Stadtplanungsamt, das Wort.

Herr Baackmann stellt den Prozess zur Aufstellung eines Bebauungsplans vor und erläutert, an welcher Stelle sich das Verfahren mit der „Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ derzeit befindet. Er weist hierbei insbesondere auf die weiteren Möglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung am Planverfahren hin. Er schildert anhand einer Präsentation die zentralen städtebaulichen Ziele des Planverfahrens. Dabei geht er auf die Historie der Entwicklung des Geländes des ehemaligen Güterbahnhofs Oberkassel ein. Es hat bereits vor ca. 10 Jahren Pläne zur Entwicklung des Gesamtareals gegeben. Damals waren

allerdings für einen Teil der Fläche noch nicht alle Voraussetzungen gegeben, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Daher ist im Jahre 2010 nur für die östliche Hälfte ein solches Planverfahren abgeschlossen worden. Heute stehen durch umgesetzte Betriebsverlagerungen auch die weiteren Flächen für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

Herr Baackmann weist auf die bereits errichteten Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes „Ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel, Teil 1“ hin, zu denen auch die Anlage einer großzügigen Parkanlage gehört, die in Kürze fertiggestellt wird. Weiterhin habe es bauliche Entwicklungen an der Schanzenstraße gegeben und derzeit sei ein Wohnhaus an der Hansaallee in der Umsetzung.

Im vorliegenden Plangebiet sei als Nutzung Großteils Wohnungsbau in einem Umfang von ca. 650 Wohneinheiten geplant. Dafür werde es eine Vereinbarung gemäß dem Handlungskonzept Wohnen zur Errichtung von gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau mit dem Investor geben. Weiterhin sei ein Teil des Gebietes direkt an der Brüsseler Straße als Puffer zwischen den verkehrsreichen Verkehrswegen und der Wohnbebauung als Bürostandort vorgesehen. Hier soll ein Hochpunkt entstehen, der dem Hochhaus des Vodafone Campus ein Gegenüber gebe. Dazu seien aber noch eine Reihe von Fragen zu klären. So müssten für die Gestaltung an diesem prägnanten Ort weitere Überlegungen erfolgen und ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden. Es sei daher auch möglich, dass für dieses Teilgebiet ein eigenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werde, um die Entwicklung des Wohnungsbaus vorziehen zu können.

Der in der Präsentation dargestellte städtebauliche Entwurf sei aus der Systematik und den Entwürfen des bereits entwickelten Teils des ehemaligen Gütebahnhofsgeländes hergeleitet und vervollständige diesen. Er sei als Struktur zu verstehen und nicht als Architekturvorlage. Man strebe eine vielfältige architektonische Gestaltung innerhalb dieser vorgegeben Struktur an.

Im Anschluss an diese Ausführungen erläutert Herr Stöfer, Stadtplanungsamt, das weitere Verfahren zum Bebauungsplan und weist auf die verschiedenen Möglichkeiten zur Beteiligung der Bürger hin. Er schildert auch die weiteren Verfahrensschritte, die noch eine weitere Bürgerbeteiligung beinhalten.

Herr Hutmacher, Stadtplanungsamt, stellt das Plangebiet selbst und das nähere Umfeld der Stadtteile Oberkassel, Heerdt und Lörick vor. Weiterhin stellt er die genauere Struktur im Plangebiet vor und beschreibt die Einbindung in das bestehende Verkehrsnetz und die Orientierung zur Parkanlage. Dabei geht er auf die vorhergehenden Planungen aus den 1990er Jahren und seit 2005 ein und schildert die Entwicklung bis zum heutigen Stand.

Im Anschluss gibt Herr Tups das Wort an das Auditorium und bittet um Fragen, die von den Vertretern der Verwaltung beantwortet werden.

Der Bezirksbürgermeister Tups dankt am Ende der Veranstaltung gegen 19:30 Uhr den Vertretern der Verwaltung für die Teilnahme und Erläuterungen. Er bedankt sich weiterhin bei den anwesenden Bürgern für das Interesse und die erfolgten Fragen und Stellungnahmen und wünscht allen noch einen schönen Abend.

**Folgende Fragen und Anregungen wurden in der Abendveranstaltung oder durch schriftliche Eingabe vorgebracht:**

**1. Fragen zur geplanten Bebauung**

- 1.1. *Ein Bürger äußert seine Enttäuschung zum vorgestellten städtebaulichen Entwurf. Er empfinde die Planung als etwas zu dicht. Insbesondere der westliche Abschluss sei zu sehr geschlossen. Man solle die Blöcke auflösen.*

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf ist aus der Projekthistorie zu verstehen. Er stellt eine sinnfällige Ergänzung zu den bereits entwickelten Flächen und der umgesetzten Bebauung dar. Nun soll der zweite Teil des Gesamtkonzeptes ergänzt werden. Die vorgestellten Blockstrukturen sind bereits durchlässig entwickelt. Die geschlossene Ausarbeitung des westlichsten Wohnblocks soll eine Abgrenzung zur weiter westlich gelegenen gewerblich geplanten Fläche bilden und darüber hinaus eine Abschirmung vor dem Verkehrslärm herstellen, der von der stark befahrenen Brüsseler Straße ausgeht. Dadurch können in den Innenbereichen ruhige Flächen entstehen. Die Anregung wird jedoch aufgenommen und der Vorschlag nochmals geprüft.

- 1.2. *Eine Bürgerin erkundigt sich nach der Höhe der geplanten Bebauung. Sie befürchtet bei zu großen Gebäudehöhen eine Einschränkung der Belichtung. Daher möchte sie wissen, wie nah die Gebäude an den Greifweg heranrücken würden.*

Antwort:

Der Greifweg wird in seiner Gesamtanlage mit Gehwegen und Baumpflanzungen deutlich breiter als in seiner heutigen Form werden. Daher werden auch die geplanten Gebäude entsprechend weit von den bestehenden Gebäuden südlich des Greifwegs abgerückt werden. Die Bebauung ist weitgehend mit vier Vollgeschossen geplant und wird damit ähnliche Höhen erreichen, wie die bestehenden Wohngebäude südlich des Greifwegs. Der Aspekt Belichtung und Verschattung durch geplante Gebäude wird im weiteren Planverfahren vom Umweltamt geprüft und beurteilt. Daraus könnten Maßnahmen zur Sicherstellung einer angemessenen Belichtung erfolgen.

- 1.3. *Eine Bürgerin meint, die Anzahl der Stockwerke der Bebauung sollte nicht über das Maß im Bestand hinaus gehen.*

Antwort:

Die Höhe der Bebauung im Plangebiet orientiert sich an dem Maß, wie es in dem östlichen Teil des ehemaligen Güterbahnhofs Oberkassel bereits umgesetzt wurde. Damit wird weitgehend eine viergeschossige Bebauung z.T. mit Staffelgeschossen errichtet. Lediglich ganz im Westen, an der Brüsseler Straße, ist ein Hochhaus für eine Büronutzung vorgesehen.

*1.4. Eine Bürgerin wünscht sich Stadthäuser im Plangebiet.*

Antwort:

Im Plangebiet wird eine moderne städtische Wohnbebauung entwickelt, mit teilweise offenen Blocks und Punkthäusern für den Geschosswohnungsbau. Es können auch kleinteiligere Bebauungen erstellt werden. Allerdings sind innerstädtische Lagen, wie die hier vorliegende, in der Regel nicht dafür geeignet, kleinere Einheiten marktgerecht anzubieten.

*1.5. Ein Bürger fragt, ob die Bebauung im gewerblichen Bereich vollständig eine Höhe von 17 Geschossen haben soll oder ob es eine Art Turm geben sollte.*

Antwort:

Die Höhe von bis zu 17 Vollgeschossen soll dem der Brüsseler Straße näher gelegenen Teil des gewerblichen Bereichs vorbehalten bleiben, um die angestrebte städtebauliche Wirkung des Gegenparts zum Vodafone-Hochhaus erzielen zu können. Die weitere Bürobebauung soll im Wesentlichen fünfgeschossig erfolgen und so einen Übergang zur anschließenden Wohnbebauung bilden.

*1.6. Eine Bürgerin möchte wissen, warum eine Bebauung mit bis zu 17 Geschossen gerade hier vorgesehen sei.*

Antwort:

Das Plangebiet befindet sich an einer Nahtstelle im linksrheinischen Stadtgefüge zwischen den Stadtteilen Oberkassel, Heerdts und Lörick. Die direkte Lage an einer der großen Verkehrsstrukturen und der Übergang zu den westlich gelegenen Gewerbeflächen markiert eine Stadteingangssituation, die auch durch die Bebauung widerspiegelt werden soll. Der Immobilienmarkt in der Landeshauptstadt ist wachsend und signalisiert zu der deutlichen Nachfrage nach Wohnungen auch weiterhin einen Bedarf an Gewerbe- und Büroflächen. Um mit den knappen Grundflächen im Stadtgebiet effektiv zu haushalten und den Flächenverbrauch zu begrenzen, kann es sinnvoll sein, mit geeigneten Nutzungen eher in die Höhe statt in die Breite zu wachsen. Büroflächen lassen sich gut in höheren Gebäuden unterbringen und werden in dieser Form auch vom Markt angenommen. Daher sollen an der hier vorgesehenen Stelle, geeignete Flächen entwickelt werden, um in realistischer Größenordnung die weitere Ansiedlung von Arbeitsplätzen im Stadtbezirk zu unterstützen.

Der Standort ermöglicht eine Verzahnung und verträgliche Nutzungsmischung mit den angrenzenden Wohnquartieren und den jenseits der Brüsseler Straße gelegenen Bürostandorten. Er wahrt einen Abstand von der historischen Stadtkante und entwickelt mit dem Gegenüber des Vodafone-Hochhauses einen markanten Orientierungspunkt. Der geplante Hochhausstandort basiert auf dem Rahmenplan von 2004 und soll in der nun angegangenen Vervollständigung der Flächenentwicklung des alten Güterbahnhofes Oberkassel realisiert werden.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse des Hochhauses werden die Auswirkungen eines solchen Gebäudes auf das Umfeld im weiteren Planungsprozess überprüft.

*1.7 Eine Bürgerin nimmt Stellung zur geplanten Errichtung von Hochhausgebäuden für Büronutzung an der Brüsseler Straße. Sie meint, 17 Geschosse seien zu hoch. Auch sechsgeschossige Gebäude könnten den Verkehrslärm der Brüsseler Straße abfangen. Ein Gegengewicht zu Vodafone bräuchte es nicht.*

Antwort:

Ein Hochhaus an der Brüsseler Straße soll zunächst aus städtebaulichen Gründen dem gegenüber liegenden Hochhaus des Vodafone-Campus ein Pendant geben. Auf diese Weise kann an dieser Stelle des Stadtgefüges durch die daraus gebildete „Torsituation“ der Stadteingang für den überörtlichen Straßenverkehr sichtbar werden. Aus diesem Grund soll der geplante Hochpunkt eine ähnliche Höhe erhalten, wie das gegenüber liegende Hochhaus. Die an der Brüsseler Straße vorgesehene gewerbliche Nutzung ist weniger empfindlich gegen den dort zu erwartenden Verkehrslärm und kann so als Abstandshalter und Pufferzone die anschließenden Wohnungen schützen.

**2. Fragen zu den geplanten Nutzungen**

*2.1. Ein Bürger fragt, ob Einkaufsmöglichkeiten in dem Plangebiet vorgesehen seien.*

Antwort:

Es ist im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen, in dem keine größeren Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen. In der Nähe gibt es ein gutes Angebot an Einzelhandel für den täglichen Bedarf. So bieten an der Theo-Champion-Straße ein City-Markt, ein Bio-Supermarkt und ein Drogeriemarkt ihre Waren an. Direkt angrenzend an der Hansaallee ist ein Discounter gelegen, rund um den Belsenplatz und weiter an der Luegallee gibt es weitere Angebote.

In kleinerem Rahmen könnte sich Einzelhandel zur Nahversorgung ansiedeln. Allerdings orientieren sich die Einzelhändler sehr stark an dem jeweiligen Einzugsgebiet. Es werden bestimmte Mindestkundenzahlen im Einzugsgebiet erwartet, unterhalb derer eine Ansiedlung als nicht tragfähig angesehen wird. Inwieweit daher eine Nachfrage nach Einzelhandelsflächen hier zu erwarten ist, muss entsprechend abgewartet werden.

*2.2. Ein weiterer Bürger greift den Aspekt des Einzelhandels auf. Er ist der Meinung, es gebe in der Nähe zu wenige Einkaufsmöglichkeiten. Die bestehenden Geschäfte seien zu weit entfernt.*

Antwort:

Es wird nochmals auf das gute Angebot am Belsenplatz und an der Theo-Champion-Straße verwiesen. Die Einzelhandelslage ist etwa 500-600m entfernt. Sie ist zu Fuß oder per Fahrrad direkt und ohne Querung von größeren Straßen sowie ohne Steigungen im Gelände zu erreichen. Das Einkaufsverhalten umfasst häufig größere Einkäufe mit dem PKW, wo die Entfernung nur eine untergeordnete Rolle spielt, und die Nahversorgung, für die zu Fuß oder per Fahrrad die hier vorliegenden Entfernungen leicht überwunden werden können.

2.3. *Eine Bürgerin möchte im vorgesehenen gewerblichen Bereich an der Brüsseler Straße Einzelhandel vorgesehen haben.*

Antwort:

Das derzeitige Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt sieht hier kein Einzelhandelszentrum vor. Daher soll hier lediglich Einzelhandel zur Nahversorgung zugelassen werden. Inwieweit diese Möglichkeit von den Einzelhändlern aufgegriffen werden wird, kann nicht vorhergesagt werden.

2.4. *Ein Bürger teilt mit, dass er selbst in einer öffentlich geförderten Wohnung lebe. Seiner Meinung nach entstehe zu viel teurer Wohnraum. Er fragt, wie viele Sozialwohnungen geplant seien und wie viele davon barrierefrei ausgestattet würden.*

Antwort:

Für die Wohnbebauung im Plangebiet soll das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Düsseldorf zur Anwendung kommen. Dieses geht zunächst von einem Anteil von 40 % öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungen aus.

Wie viele Wohnungen barrierefrei ausgestattet werden, wird erst im konkreten Bauantragsverfahren ermittelt werden können. Zum Teil sind Anforderungen an die Barrierefreiheit Bestandteil der Förderbedingungen. Die Barrierefreiheit von Wohnungen ist daher eher ein Thema des Bauordnungsrechtes und nicht so sehr im Bauplanungsrecht, wie dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein derzeit an der Hansaallee entstehendes Wohnbauvorhaben (Standort der ehem. Rheinbahnhäuser) als öffentlich geförderte Maßnahme realisiert wird.

2.5. *Eine Bürgerin erkundigt sich, ob die geplanten Wohnungen als Eigentums- oder Mietwohnungen angeboten werden sollen.*

Antwort:

Wie die Vermarktung der Wohnungen erfolgen soll, steht noch nicht fest. Vermutlich wird es beide Angebote, zum Kauf und zur Miete, geben.

2.6. *Eine Bürgerin fragt nach, ob in dem Hochhaus ggfs. auch ein Parkhaus untergebracht werde.*

Antwort:

Für eine Bebauung wird in jedem Fall der Nachweis gefordert, dass die erforderlichen Stellplätze für die Mitarbeiter auf dem Grundstück untergebracht werden können. Ob hier eine Tiefgarage geplant werden wird, oder ob bis auf die Höhe der Brüsseler Straße Parkgeschosse angelegt werden, darüber gibt es noch keine Kenntnisse. Eine dezidierte Planung liegt noch nicht vor.

2.7. *Eine Familie, die an der Ria-Thiele-Straße eine Wohnung besitzt, äußert den Wunsch, dass eine Kita in den Planungen berücksichtigt werden sollte.*

Antwort:

Im Plangebiet sollen dem Bedarf entsprechend Betreuungsplätze in Kindertageseinrichtungen angeboten werden. Diese sollen an ein oder zwei Standorten realisiert werden. Die möglichen Standorte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüft.

2.8. *Mehrere Bürger wünschen sich ein Café im Park oder weitere Gastronomie bzw. Gewerbe in der neu geplanten Bebauung.*

Antwort:

Die Parkanlage soll frei von Bebauung bleiben. In der geplanten Bebauung im Plangebiet sind Café- oder Gastronomiebetriebe zulässig. Auch nicht störende Gewerbeeinheiten können hier angesiedelt werden.

### **3. Fragen zum Verkehr**

3.1. *Es wird nach dem vorgesehenen Verkehrskonzept gefragt.*

Antwort:

Die Erschließung des neuen Wohngebietes ist sowohl von Seiten der Hansaallee als auch von Seiten des Greifweges über die Schanzenstraße, den Alberichweg zur Prinzenallee vorgesehen. Dadurch werden die Verkehre aufgeteilt, auf kurzen Wegen aus dem Quartier geführt und nicht auf bestimmten Straßen konzentriert.

Bestimmte Verkehrsflächen sollen vom motorisierten Verkehr weitgehend frei gehalten werden, so die Wohnstraßen zwischen den verschiedenen Einheiten als auch die Flächen im Bereich des Parks.

3.2. *Eine Bürgerin, die am Greifweg wohnhaft ist, verweist darauf, dass der Greifweg sich zu einem Schleichweg für Verkehre entwickelt habe, die nicht ins Quartier gehörten.*

Antwort:

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung wird der Greifweg deutlich verändert. Er soll den Querschnitt einer Wohnstraße mit Baumpflanzungen und Gehwegbereichen erhalten und damit deutlich breiter werden. Zur Unterbindung des Schleichverkehrs, soll er vor dem Park für den Kraftverkehr abgebunden werden. Um seine Erschließungsfunktion zu sichern, wird vor dem Park eine Wendeanlage eingerichtet. Parkbegleitend soll er nur noch als Fuß- und Radweg durchgängig bleiben.

3.2.1. *Ergänzend zur vorangegangenen Frage schildert die Bürgerin ihre Beobachtungen zur Verkehrssituation. Demnach könne man derzeit beobachten, dass sich der Verkehr auf der Prinzenallee ab dem Vodafone-Campus häufig zurückstaut.*

Antwort:

Der Verkehr auf den leistungsfähigen Straßen im Umfeld wird zukünftig durch die neue Anbindung des Heerdter Lohweges an die Brüsseler Straße effektiver abgewickelt, so dass die beobachteten Stausituationen deutlich zurückgehen werden.

3.3. *Ein Bürger schildert seine Erfahrungen mit der Verkehrssituation im direkten Umfeld des Plangebietes. So würden seiner Beobachtung nach die Seitenstraßen, wie zum Beispiel die Schanzenstraße, in der er wohne, häufig durch Berufspendler zugesperrt. Im Berufsverkehr gebe es auch Schleichverkehre durch die Schanzenstraße. Er erkundigt sich, ob der Belsenplatz als wichtiger und hoch belasteter Kreuzungspunkt in die Planungen im Zusammenhang mit dem Plangebiet einbezogen würde. Damit ließen sich seiner Meinung nach einige Verkehrsprobleme reduzieren. Es habe früher einmal eine Planung zu einer Kreisverkehrslösung am Belsenplatz gegeben und er möchte wissen, ob diese noch verfolgt werde.*

Antwort:

Durch die Umsetzung der vorgesehenen Änderungen für den im Plangebiet einbezogenen Greifweg wird in diesem Bereich Schleichverkehr ausgeschlossen, da der Greifweg für die Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen gesperrt werden soll.

Die Straßen im Plangebiet erhalten eine ähnliche Struktur wie im bereits umgesetzten Teil der Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes. Die Erfahrungen mit dem ruhenden Verkehr in diesem Bereich sind gut. Darüber hinaus kann verkehrswidriges Parken ordnungsrechtlich geahndet werden.

Eine verkehrliche Umgestaltung des Belsenplatzes steht nicht im Zusammenhang mit dem vorliegenden Planverfahren und muss als ein eigenes Thema beurteilt werden.



3.4. *Eine Bürgerin schildert ihre Erfahrungen mit dem Parken. Der hohe Parkdruck sei dadurch begünstigt, dass in den Nebenstraßen kostenfrei geparkt werden könne. Es habe sich ein Park & Ride-Verhalten entwickelt. Berufstätige parkten Ihr Fahrzeug in diesem Gebiet und führen dann mit der Straßenbahn in die Innenstadt.*

Antwort:

Es wird noch einmal erläutert, dass die Straßen im Plangebiet als Anwohnerstraßen ohne darüber hinaus gehende Verkehrsfunktion geplant werden. Sollten sich Missstände bei der Nutzung der öffentlichen Stellplätze einstellen oder verfestigen, so müsste ordnungsrechtlich damit umgegangen werden. Das Planungsrecht ist dafür nicht geeignet.

Siehe auch Antwort unter Nr. 3.4.

3.5. *Ein weiterer Bürger bestätigt die Beobachtung von anderen Teilnehmern. In der Ria-Thiele-Straße und auch am Greifweg würden PKW geparkt, deren Fahrer dann mit dem ÖPNV in die Innenstadt führen. Auch Besucher des Vodafone-Campus parkten häufig am Greifweg und nicht in der dort vorhandenen Tiefgarage.*

Antwort:

Der Missbrauch von Parkständen ist mit den Mitteln des Planungsrechtes nicht zu verhindern. Der genannte Bürostandort hatte im Rahmen von Bau- und Betriebsgenehmigungen für die Mitarbeiter und die Besucher eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen. Wenn diese nicht entsprechend von den vorgesehenen Nutzern angenommen werden, so kann dem durch ordnungsrechtliche Maßnahmen begegnet werden. Gegebenenfalls müssten andere Konzepte zur Nutzung des öffentlichen Raumes erarbeitet werden.

3.6. *Eine Bürgerin weist auf den Belsenplatz als verkehrlichen Problembereich hin. Durch den geplanten Ausbau der Rheinbahnfläche an der Hansaallee und der Ansiedlung von HSBC Trinkaus und Burkhardt mit über 1000 Mitarbeitern werde sich das Verkehrsproblem noch verstärken.*

Antwort:

Es wird noch einmal darauf verwiesen, dass die Verkehrssituation ein eigenes Thema darstellt und nicht im ursächlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren steht. Die verkehrliche Überarbeitung des Belsenplatzes ist als wichtiges Thema in der Politik und den Fachstellen der Verwaltung bekannt und soll entsprechend mit Nachdruck bearbeitet werden.

3.7. *Eine Bürgerin, die in der Ria-Thiele-Straße wohnt, teilt mit, sie beobachte, dass Kraftfahrzeuge dort geparkt würden, während die Fahrer zum Flughafen führen, um eine Flugreise anzutreten. Auch stelle sie fest, dass es Schleichverkehr ab 5:00 Uhr*

*morgens gebe, der die Ria-Thiele-Straße nutze, um mit hoher Geschwindigkeit die Ampelanlagen auf der Hansaallee zu umfahren.*

Antwort:

Das Amt für Verkehrsmanagement wird das Verkehrsverhalten auf der Ria-Thiele-Straße prüfen und gegebenenfalls verkehrsregelnde Maßnahmen ergreifen.

*3.8. Eine Anwohnerin der Ria-Thiele-Straße wünscht sich ausreichend Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besucher. Sie weist darauf hin, dass die Parkstände in der Ria-Thiele-Straße zum Teil als Park & Ride-Plätze von Berufspendlern genutzt würden und daher keine ausreichenden Parkplätze für die Anwohner zur Verfügung stünden.*

Antwort:

Im Plangebiet sollen die notwendigen Stellplätze für die jeweils vorgesehenen Nutzungen in Tiefgaragen oder ggfs. Parkdecks für die gewerblichen Nutzungen angeordnet werden. Die Verkehrsflächen werden im Wesentlichen als Wohnstraßen mit integrierten Besucherstellplätzen ausgebildet. Die Anzahl wird nach der Erforderlichkeit ermittelt und im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt.

Misständen bei der Nutzung der öffentlichen Stellplätze muss ordnungsrechtlich begegnet werden. Das Planungsrecht ist dafür nicht geeignet.

*3.9. Ein Bürger erkundigt sich, ob im Plangebiet durchgängig Radwege geplant seien.*

Antwort:

Die Straßen im Plangebiet sollen, ähnlich wie im bereits entwickelten ersten Bauabschnitt auf der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Oberkassel, weitgehend als Anliegerstraßen ausgebaut werden. Es wird daher von einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 und geringen Verkehrsmengen ausgegangen. Daher kann auf eigene Radwege oder Radfahrstreifen verzichtet werden. In diesem Umfeld ist eine gute und sichere Radnutzung möglich. Darüber hinaus steht zukünftig der für den durchgehenden Kraftverkehr abgebundene Greifweg parkbegleitend als Rad- und Fußweg zur Verfügung.

#### **4. Fragen zu öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen**

*4.1. Ein Bürger fragt, was die Abbildung des angrenzenden Parks in der Präsentation darstellte.*

Antwort:

Dort wird ein öffentlicher Park mit Spielplatz dargestellt. Dieser Park ist über einen geltenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Der fast fertiggestellte Park mit einem barrierefreien Spielplatz wird zukünftig noch entsprechend der Darstellung um ca. 50 m bis

zum zweiten Bauabschnitt Belsenpark II verlängert. Dort wird der in der Präsentation dargestellte Spielplatz für etwas ältere Kinder eingerichtet werden.

*4.2. Ein Bürger erkundigt sich, ob der Wassergraben, der in der Plandarstellung in der angrenzenden Parkanlage eingezeichnet sei, noch angelegt werde.*

Antwort:

Die präsentierte Plandarstellung basiert auf dem Konzept von 2010, um die Fortführung der baulichen Struktur im vorliegenden Plangebiet aufzuzeigen. Einzelne Gestaltungselemente haben sich im Laufe des Planungsprozesses verändert. Die dargestellte Wasserachse wird in dieser Form nicht erstellt. Die Parkanlage wird aber unter anderem mit einem Wasserbecken ausgestattet.

*4.3. Eine Bürgerin fragt, wann der Spielplatz in der angrenzenden Parkanlage fertiggestellt werde.*

Antwort:

Die Fertigstellung des Spielplatzes ist für März bis April 2017 vorgesehen.

*4.4. Eine andere Bürgerin erkundigt sich, ob weitere Spielplätze in der Umgebung geplant seien. Es fehle Ihrer Meinung nach an Spielplätzen für größere Kinder. Einen Skaterpark fände sie gut.*

Antwort:

Derzeit sind keine weiteren öffentlichen Spielplätze in Planung. Die Anregung wird aber an das zuständige Gartenamt weiter gegeben.

*4.5. Es sollten auch für ältere Kinder Spielmöglichkeiten angeboten werden.*

Antwort:

Der Bedarf an öffentlichen Spielplätzen auch für ältere Kinder wird im weiteren Verfahren ermittelt und im Zuge der Realisierung der Bebauung werden diese im Plangebiet oder in der Nähe erstellt. Wo genau diese Spielflächen angeordnet werden, steht noch nicht fest.

*4.6. Eine Anwohnerin der Ria-Thiele-Straße möchte den im Bau befindlichen Spielplatz bald fertiggestellt wissen. Darüber hinaus wünscht sie weitere Spielflächen in der Umgebung, die eingezäunt und für verschiedene Sportarten geeignet sein sollten.*

Antwort:

Die Spielfläche in der Parkanlage ist inzwischen fertiggestellt. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden voraussichtlich weitere öffentliche Spielplätze erforderlich werden. Wo genau diese Spielflächen angeordnet werden und wie sie ausgestaltet werden, steht noch nicht fest.

*4.7. Eine Bürgerin plädiert dafür, dass der Park grün bleibt.*

Antwort:

Die öffentliche Parkanlage Belsenpark wird als solche erhalten.

*4.8. Es wird angeregt, an jede Parkbank einen Mülleimer anzuordnen, um Müll (Müllansammlungen im öffentlichen Raum) zu vermeiden. Auch sollte auf den öffentlichen Flächen nicht gegrillt werden.*

Antwort:

Beide Aspekte betreffen Fragen der Ausgestaltung und Nutzung der Grünanlagen, zu denen das Bebauungsverfahren keine Aussagen machen kann. Gegebenenfalls sind bestehende Regelungen ordnungsrechtlich zu unterstützen.

## 5. Weitere Fragen

*5.1. Ein Bürger erkundigt sich nach dem Zeitrahmen für das Bebauungsverfahren.*

Antwort:

Man muss mit einem Zeitraum von etwa zwei Jahren rechnen.

*5.2. Von einem Bürger wird nach Gestaltungsfestsetzungen für die geplante Bebauung gefragt.*

Antwort:

Für die Bebauung im Plangebiet wird eine vielfältige Gestaltung angestrebt. Wenn verschiedene Architekten hier eingebunden werden, kann eine abwechslungsreiche Bebauung entwickelt werden. Die denkmalgeschützte Wohnbebauung am Heerdter Sandberg kann ggfs. als Anregung für eine auf den Ort bezogenen Gestaltung aufgegriffen werden. Dezidierte Gestaltungsvorgaben sind derzeit aber nicht geplant.

5.3. *Ein Bürger spricht die Funktion des gewerblichen Bereichs mit dem geplanten Hochhaus als schalltechnische Abschirmung des Verkehrslärms für die östlich anschließende Wohnbebauung an. Seiner Meinung nach sei das nicht erforderlich, da mit der Zunahme von Elektrofahrzeugen im Straßenverkehr dieser leiser würde.*

Antwort:

Ein Hochhaus an dieser Stelle im Plangebiet soll zunächst aus städtebaulichen Gründen dem über die Brüsseler Straße gegenüber liegenden Hochhaus des Vodafone-Campus ein Pendant geben. Auf diese Weise kann an dieser Stelle des Stadtgefüges die Betonung des Stadteingangs für den überörtlichen Straßenverkehr sichtbar werden. Die an der Brüsseler Straße vorgesehene gewerbliche Nutzung ist weniger empfindlich gegen den dort zu erwartenden Verkehrslärm und kann so als Abstandshalter und Pufferzone die anschließenden Wohnungen schützen. Ein höheres Gebäude kann eine Abschirmung darstellen. Die Wohnbebauung ist aber so geplant, dass sie auch ohne das Hochhaus gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten kann.

Hinsichtlich der Entwicklung des Verkehrslärms bei zunehmenden Anteilen von Elektromobilität kann derzeit ohnehin noch keine belastbare Aussage gemacht werden.

5.4. *Der Bürger fragt nach der Verantwortlichkeit einer Brückenplanung an der Pariser Straße. Eine Brücke dort sei für die LKW zu niedrig.*

Antwort:

In dieser Veranstaltung kann nur Stellung zu Maßnahmen und Planungen genommen werden, die innerhalb des Plangebietes verortet sind oder damit im engen Zusammenhang stehen. Zu der genannten Thematik kann daher keine Aussage abgegeben werden.

5.5. *Ein Bürger äußert, man solle die Investoren zur Finanzierung des Umbaus des Belsenplatzes heranziehen.*

Antwort:

Die Investoren können nur zur Finanzierung von erforderlichen Maßnahmen herangezogen werden, wenn diese ihre Ursache in der Nutzung im Plangebiet haben.

5.6. *Eine weitere Teilnehmerin stellt die Frage, wann denn das geplante Schwimmbad für den Stadtbezirk gebaut würde.*

Antwort:

Das Schwimmbad soll zusammen mit der Bezirksverwaltungsstelle für den Stadtbezirk Ende 2018 bis Anfang 2019 errichtet werden.

5.7. Ein am Greifweg, in der Nachbarschaft des Plangebietes, ansässiger Tischlereibetrieb teilt verschiedene Bedenken zur Verträglichkeit seiner gewerblichen Tätigkeit mit der geplanten Wohnbebauung mit.

5.7.1. *So wird auf die Schallemissionen hingewiesen, die zum Teil durch bauliche Maßnahmen zum Schutz der dem Tischlereibetrieb benachbarten Wohngebäude begrenzt würden. Da die geplante Neubebauung gegenüber dem Betriebseingang läge, seien hier keine weiteren Maßnahmen möglich. Daher seien an der Neubebauung Maßnahmen vorzusehen, wie der Ausschluss von offenbaren Fenstern oder die Orientierung von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite der Gebäude, um Nachbarschaftskonflikte auszuschließen.*

Antwort:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die auch die gewerblichen Emissionen aus dem Bestand erfassen und beurteilen. Zum Schutz der Wohnnutzung werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen, um Konflikte mit genehmigten gewerblichen Tätigkeiten im Umfeld auszuschließen.

5.7.2. *Es wird weiterhin auf mögliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen aus der Abluft der Tischlerei hingewiesen. Es solle geprüft werden, ob die Abluftableitung verträglich mit der geplanten Wohnbebauung erfolgen könne.*

Antwort:

Es wird geprüft, ob eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung durch den genehmigten Betrieb der Tischlerei zu befürchten ist. Ggfs. sind Maßnahmen zur Vereinbarkeit der bestehenden gewerblichen Nutzung und den geplanten Nutzungen im Plangebiet zu ermitteln und zu sichern.

5.7.3. *Man stellt fest, dass die Parksituation am Greifweg sehr unbefriedigend ist. Die Parkstände würden wohl von Mitarbeitern des nahegelegenen Bürostandorts und den Bewohner aus den benachbarten Wohngebieten genutzt. Dadurch seien oftmals Flächen am Greifweg belegt, die zur Anlieferung des Tischlereibetriebes notwendig seien. Hier solle ein Konzept vorgelegt werden, dass die Parkraumsituation entspannt und Flächen zum Liefern und Laden der Tischlerei bereit hält. Man regt an, die Schanzenstraße zu öffnen, um die Verkehrssituation etwas zu entlasten.*

Antwort:

Der Greifweg soll im Zuge der Umsetzung der Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu gestaltet werden. Er erhält einen für die anliegende Bebauung angemessenen Querschnitt und Ausstattung. Dabei werden auch die Parkstände neu organisiert sowie die Anliefersituation berücksichtigt. Die Verkehrsführung in der Schanzenstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Missständen bei der Nutzung der

öffentlichen Stellplätze muss ordnungsrechtlich begegnet werden. Das Planungsrecht ist dafür nicht geeignet.