

**Bericht zu den Einwendungen aus der Öffentlichkeit  
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/026  
- Wettinerstraße / Lütticher Straße -**

**Stadtbezirk 4 - Stadtteil Niederkassel**

**Teil I**

**Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB vom 31.08.2020 bis  
11.09.2020**

**Teil A: Bericht über die Durchführung der öffentlichen Aushängung der  
Planunterlagen**

Ort: 4. Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes  
Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Zeit: 31.08.2020 – 11.09.2020  
montags bis donnerstags von 09.00 Uhr bis 15.00 Uhr  
freitags von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden gemäß Paragraf 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit dem Planungssicherungsgesetz durch einen Planaushang im 4. Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf, der Öffentlichkeit vorgestellt und sie konnten im angeführten Zeitraum nach telefonischer Terminabsprache erörtert werden.

Innerhalb des Durchführungszeitraumes gab es keine telefonischen Terminanfragen.

## **Teil B: Schriftlich vorgebrachte Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung**

Es wurden im Zeitraum vom 31.08.2020 bis 11.09.2020 folgende schriftlichen Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

1. Ein/e Bürger/in gibt zu bedenken, dass die geplanten fünfgeschossigen Baukörper entlang der Wettinerstraße und die Baukörper an der Lütticher Straße mit einer Höhe von 19 m sowie dem Hochhaus mit 25,70 m zu einer starken Verschattung des zum Gebäude Wettinerstraße 7 gehörenden Gartens sowie von Wohnungen der gegenüberliegenden südlichen Bebauung Wettinerstraße 2-4 führen könnte. Auch der im Innenhof geplante Baukörper mit fünf Geschossen könnte das östlich angrenzende Grundstück Wettinerstraße 7 erheblich verschatten. Für diesen Baukörper solle eine Abstandsfläche von mindestens 0,8 angesetzt werden.

### Antwort:

Es wird befürchtet, dass durch die geplante Bebauung das östlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück sowie die Gebäude im Eckbereich Wettinerstraße / Arnulfstraße verschattet werden. Bei dem 25,70 m hohen Wohngebäude (Höhenangabe aus dem Bieterverfahren) handelt es sich nicht um ein Hochhaus im Sinne der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen, da die Fußbodenhöhe des obersten Geschosses nicht über 22 m über Gelände liegen wird. Die geplante Höhe des achtgeschossigen Gebäudeteils ist aus der näheren Umgebung abgeleitet und ist zum Beispiel niedriger geplant als das Wohnhaus Lütticher Straße 15. Im weiteren Verfahren wird die maximale Gebäudehöhe für diesen Baukörper dementsprechend festgesetzt. Die Bebauung Wettinerstraße 2-4 liegt südlich des Plangebietes, eine durch die geplante Bebauung ausgelöste zukünftige Verschattung ist daher ausgeschlossen. Für das östlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück kann eine übermäßige Verschattung durch die Einhaltung der Abstandsflächen, wie sie in der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen für Wohngebiete vorgegeben wird, verhindert werden. Die Festlegung der angeregten doppelt so tiefen Abstandsflächen zum Grundstück Wettinerstraße 7 kann demnach nicht nachvollzogen werden. Im weiteren Verfahren wird zusätzlich die zukünftige Verschattungs- und Besonnungssituation durch eine entsprechende Studie untersucht, um Beeinträchtigungen der Bestandsbebauung auszuschließen.

2. Ein/e Bürger/in gibt zu bedenken, dass die im Innenhof geplante Gemeinschaftsfläche/ Spielfläche direkt an das östlich liegende Grundstück angrenze. Es wird eine starke Lärm- und Sichtbelästigung befürchtet.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohnungen vor. Daher ist gemäß Paragraf 8 Absatz 2 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen und Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf eine private Kleinkinderspielfläche im vorgeschriebenen Mindestumfang im Plangebiet vorzusehen, die von den umliegenden Wohnungen aus einsehbar ist. Zusätzlich soll die öffentliche Spielfläche in der nördlich angrenzenden Grünfläche durch den Grundstückseigentümer aufgewertet werden.

Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Rheinland-Pfalz vom 29. Mai 2012 (bekanntgegebenes Urteil, Az.: 8 A 10042 / 12. OVG) stellt Lärm von Kindertagesstätten, Kinderspielplätzen oder ähnlichen Einrichtungen keine schädliche Umwelteinwirkung dar. Geräusche spielender Kinder seien Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung und daher grundsätzlich zumutbar. Kinderlärm steht damit unter allgemeinem Toleranzgebot der Gesellschaft. Kinderlärm ist als privilegiert und sozialadäquat anzusehen. Im Bestand befand sich an der östlichen Grundstücksgrenze eine Zu- bzw. Abfahrt für Besucher/-innen und Mitarbeiter/-innen des Hallenbades mit Stellplatzflächen direkt entlang der Grundstücksfläche. Durch den Entfall dieser Flächen ist nicht mit einer Verschlechterung der Lärmsituation in diesem Bereich zu rechnen.

Für den Bauherrn besteht keine Verpflichtung, die Kinderspielfläche zur Reduzierung von Sichtbeziehungen einzufrieden, insbesondere auch, da private Kinderspielflächen von den umliegenden Wohngebäuden aus, für die die Spielfläche errichtet wird, einsehbar sein müssen.

Im Bebauungsplan wird durch eine Festsetzung die Errichtung von Einfriedungen ermöglicht. Da der Bebauungsplan als Angebotsplan entwickelt wird, kann die Errichtung einer Einfriedung nicht verbindlich vorgeschrieben werden. Es steht dem Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks frei, durch die Errichtung einer Einfriedung auf seinem Grundstück die Blickbeziehungen zu unterbinden.

3. Ein/e Bürger/in weist darauf hin, dass das Neubaugrundstück aufgeschüttet sei.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Ein/e Bürger/in weist darauf hin, dass auf dem Grundstück Wettinerstraße 11 ein weiterer Baukörper geplant sei, der den Garten des Gebäudes Wettinerstraße 7 noch weiter einmauere.

Antwort:

Im Rahmen des durch die Stadt Düsseldorf ausgeschriebenen Bieterverfahrens wurde durch den Bauherrn ein Entwurf eingereicht, der neben den Baukörpern auf dem Flurstück 379, Flur 14, Gemarkung Heerdt, Standort des ehemaligen Hallenbades, auch einen viergeschossigen Baukörper mit einem zurückspringenden fünften Geschoss auf dem östlich liegenden Flurstück 122, Flur 14, Gemarkung Heerdt, Grundstück Wettinerstraße 11, vorgesehen hatte. Dieser Baukörper ist im weiteren Verfahren entfallen, da das Grundstück nicht zur Verfügung steht. Das Flurstück 122 ist nicht Teil des Plangebietes.

5. Mehrere Bürger/innen geben zu bedenken, dass die geplante Gastronomie an der Ecke Wettinerstraße / Lütticher Straße nicht in das vorhandene Wohnumfeld passe und entfallen solle. Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Luegallee und am Belsenplatz bereits ein vielseitiges Angebot im näheren Umfeld des Plangebietes bestehe.

Antwort:

Der Bebauungsplan stellt die Flächen des Plangebietes in Zukunft als Allgemeines Wohngebiet dar. Dies entspricht der Darstellung der nördlich und südlich sowie westlich entlang der Lütticher Straße liegenden Flächen. Er wird als Angebotsplan aufgestellt, daher werden gemäß der Charakteristik eines Allgemeinen Wohngebietes Gewerbe- beziehungsweise Gastronomienutzungen in untergeordnetem Umfang zugelassen. Der städtebauliche Entwurf sieht ein Delikatessengeschäft auf einer Fläche von unter 250 m<sup>2</sup> vor. Die östlich liegenden Wohngebiete sind teilweise als Reine Wohngebiete festgesetzt. Selbst in diesen Gebieten sind jedoch Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, ausnahmsweise zulässig.

Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Gastronomie soll zu einer Belebung des geplanten Quartiersplatzes im Kreuzungsbereich Lütticher Straße / Wettinerstraße

führen und steht in keiner Weise in Konflikt zu den anderen Nutzungen im Plangebiet und der näheren Umgebung. Insbesondere auch im Vergleich zur ehemaligen Nutzung als Hallenbad kann nicht von einer Verschlechterung der Gesamtsituation gesprochen werden.

6. Mehrere Bürger/innen geben zu bedenken, dass das geplante Vorhaben insgesamt zu massiv, zu dicht und zu hoch sei und das gewachsene Umfeld störe. Es wird eine niedrigere und aufgelockerte Bebauung ohne Hochhäuser gefordert. Im Bereich des Plangebietes solle sich an die vorgegebene Bebauung von maximal vier bis fünf Geschossen gehalten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im bestehenden Bebauungsplan nur eine dreigeschossige Bebauung zulässig sei.

Das nördlich liegende achtgeschossige Hochhaus wirke sich negativ auf das nähere Umfeld aus und solle nicht als Referenz für die Geschossigkeiten im Plangebiet genutzt werden. Es solle ebenfalls auf die massive Bebauung im rückwärtigen Teil des Grundstücks verzichtet werden, um einen harmonischeren Übergang in die Grünfläche zu erreichen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die bereits sehr massiven Verdichtungen im näheren Umfeld hingewiesen. Insgesamt solle so die Lebensqualität im Plangebiet und der näheren Umgebung erhalten bleiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Vorhabenträger angegebene Wohnfläche mit 8.560 m<sup>2</sup> höher ist, als die laut Wettbewerbsausschreibung der Stadt Düsseldorf vorgegebene Wohnfläche von 6.600 m<sup>2</sup>.

Antwort:

Die Stadt Düsseldorf hat sich entschieden, das Grundstück des ehemaligen Hallenbades im Rahmen eines Bieterverfahrens zu verkaufen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Qualität waren die Bewerber aufgefordert, ein Entwurfskonzept vorzulegen, das unter anderem nach städtebaulichen und architektonischen Kriterien von einer Fachjury beurteilt wurde. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des Konzeptes des Gewinners entwickelt.

Die in der Ausschreibung zum Bieterwettbewerb formulierten städtebaulichen Kennwerte wurden explizit als Anhaltspunkte benannt, die nicht verbindlich sind. Stattdessen sollte im Rahmen des Verfahrens geprüft werden, welche Dichte im Plangebiet städtebaulich vertretbar ist. Sowohl die Architekten/-innen als auch die

Fachjury sind zu der Entscheidung gekommen, dass die Bebauung im vorliegenden Fall verträglich ist. Bei dem geplanten achtgeschossigen Gebäudeteil handelt es sich nicht um ein Hochhaus im Sinne der Landesbauordnung. Die Forderung, eine Bebauung ohne Hochhaus vorzusehen, ist somit bereits in der Planung vorgesehen. Durch die geplanten Festsetzungen wird eine für die vorliegende Innenstadtlage verträgliche Verdichtung erreicht, mit der dem steigenden Wohnungsdruck in Düsseldorf entgegengewirkt werden kann. Für die Bebauung im Plangebiet wird ein hoher Anteil an öffentlich gefördertem sowie preisgedämpftem Wohnraum vorgesehen. Dies wird im Grundstückskaufvertrag oder im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich geregelt. Gleichzeitig wird durch die Planung an dieser Stelle eine Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet beziehungsweise im Außenbereich verhindert. Die Planung orientiert sich damit an den Grundsätzen der Bauleitplanung, nach der durch die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erreicht werden soll, die soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang bringt. Dazu sollen gemäß Paragraph 1 Absatz 5 Baugesetzbuch insbesondere Flächen im Innenbereich entwickelt werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist gemäß Paragraph 17 Absatz 2 Baunutzungsverordnung zulässig, wenn sie durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies wird im weiteren Verfahren durch Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen sichergestellt. Geplant ist unter anderem eine intensive Dachbegrünung auf allen Dachflächen und eine Begrünung des Tiefgaragendachs, soweit die Flächen nicht durch die Erschließung oder andere Nutzungen überplant sind. Die Gestaltung der Flächen wird in einem Grünordnungskonzept festgehalten.

Die Planung entspricht damit den Vorgaben des Paragraphen 1a Absatz 2 Baugesetzbuch, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Eine Berücksichtigung der Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan erfolgt nicht, da dieser durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan überplant wird. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Neubewertung der städtebaulichen Situation und der Rahmenbedingungen, die sich seit 1981 geändert haben.

7. Mehrere Bürger/innen geben zu bedenken, dass das geplante Vorhaben zu einer Verschlechterung der Verkehrs- und Parkplatzsituation führen werde und damit auch eine höhere Feinstaub- sowie Lärmbelastung einhergehe. Es wird auf die jetzt schon angespannte Verkehrssituation im Bereich der Lütticher Straße und Wettinerstraße hingewiesen. Ein/e Bürger/in fragt, wie viele Tiefgaragenstellplätze pro Wohnung hergestellt werden, und ob durch die Planung vorhandene Parkplätze im öffentlichen Raum entfallen werden.

Antwort:

Im Rahmen des erarbeiteten Verkehrsgutachtens (Stand September 2020) wurde die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes geprüft. Die Überprüfung des Knotenpunktes Lütticher Straße / Wettinerstraße / Lanker Straße / Arnulfstraße hat ergeben, dass dieser sowohl im Analysefall als auch im untersuchten Prognosefall leistungsfähig ist. Es wird in jedem Fall mindestens die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs „B“ erreicht. Die Qualitätsstufen der Verkehrsabwicklung im Bestand bleiben durch die Planung unverändert.

Durch die Planung werden zusätzliche Verkehre im näheren Umfeld des Plangebietes erzeugt. Um die dadurch entstehenden negativen Auswirkungen in Bezug auf den vorhandenen Parkraum und entstehenden Parksuchverkehr zu reduzieren, wird im Bebauungsplan die Realisierung einer Tiefgarage ermöglicht. Dadurch soll der ruhende Verkehr weitestgehend unterirdisch abgewickelt werden. Im Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die Vorgaben der Düsseldorfer Stellplatzsatzung eingehalten werden.

Das Plangebiet wird für den PKW-Verkehr ausschließlich über die geplante Tiefgaragenzufahrt erschlossen. Diese liegt im Bereich der ehemaligen Zufahrt zum Parkplatz des Hallenbades, so dass hier voraussichtlich keine Parkplätze entfallen werden. In der Wettinerstraße erfolgt kein Eingriff in die öffentliche Verkehrsfläche, auch hier ist damit ein Entfall von Stellplätzen im öffentlichen Raum nicht vorgesehen. Im weiteren Verfahren müssen voraussichtlich die auf Höhe des Plangebietes befindlichen Glascontainer verlagert werden. Der Entfall von öffentlichen Parkplätzen am zukünftigen Standort der Glascontainer kann nicht ausgeschlossen werden, da hierzu noch keine konkrete Planung vorliegt.

Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit ergibt sich aus Anlage 1 der Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder nach Paragraph 48 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen. Für das Plangebiet wird eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr angesetzt. Damit ergeben sich die folgenden Werte:

- 1 Stellplatz pro 3 Wohneinheiten für Wohnungen kleiner als 40 m<sup>2</sup>
- 1 Stellplatz pro 2 Wohneinheiten für Wohnungen zwischen 40 und 87 m<sup>2</sup>
- 2 Stellplätze pro 3 Wohneinheiten für Wohnungen zwischen 88 und 130 m<sup>2</sup>
- 1 Stellplatz pro 1 Wohneinheit für Wohnungen größer als 130 m<sup>2</sup>
- 1 Stellplatz pro 2 Wohneinheiten für geförderte Wohnungen bis zu 87 m<sup>2</sup>

Diese Stellplätze sind als notwendige Stellplätze vom Vorhabenträger herzustellen. Es steht ihm frei, darüber hinaus zusätzliche Stellplätze herzustellen, soweit dies im Rahmen der Festsetzungen möglich ist.

Aus lufthygienischer Sicht erscheint das Plangebiet unkritisch. Grenzwert-überschreitungen gemäß 39. Bundesimmissionsschutzverordnung im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung sind dem Umweltamt der Stadt Düsseldorf weder aus Messungen noch aus Berechnungen bekannt. Zur Verringerung eventueller negativer Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität ist eine intensive Dachbegrünung auf allen Dachflächen vorgesehen, dies wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Durch das geplante Vorhaben und das damit verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen werden zusätzliche Lärmemissionen ausgelöst. Diese liegen jedoch in einem Bereich, der insbesondere für die vorliegende innerstädtische Lage als nur geringfügig und vertretbar betrachtet werden kann.

8. Ein/e Bürger/in regt an, dass der Anteil der existierenden Grünflächen deutlich größer bleiben müsse als aktuell geplant, da die Grünstrukturen den Anwohnern und Schülern/Schülerinnen der umliegenden Schulen als Aufenthaltsraum und zur Erholung zur Verfügung stehen sollen.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht keinen Eingriff in die nördlich des Plangebietes liegende öffentliche Grünfläche vor. Das Plangebiet beschränkt sich auf das Flurstück



379, Flur 14, Gemarkung Heerdt, Standort des ehemaligen Hallenbades, sowie ein Teilstück des Flurstücks 1040, Flur 14, Gemarkung Heerdt, mit einer Größe von 94 m<sup>2</sup>, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt ist.

Der Einbezug dieser Fläche in das Plangebiet erfolgt ausschließlich aufgrund von darstellungssystematischen Gründen im Flächennutzungsplan. Die Fläche wird im Bebauungsplan entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob Teile dieser öffentlichen Grünfläche untergeordnet als Standort für die bestehenden öffentlichen Container verwendet werden können. Diese stehen bisher im Kreuzungsbereich Lütticher Straße / Wettinerstraße. Diese Fläche soll zukünftig als Platz mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

Die Flächen des ehemaligen Hallenbades waren in der Vergangenheit bereits großflächig versiegelt. Die Grünflächen waren als Teil des Hallenbades nicht frei zugänglich. Im Rahmen der Neuplanung kommt es voraussichtlich zu einer Erhöhung der versiegelten Flächen im Plangebiet. Durch die Anlage eines Platzes mit angrenzender Gastronomie in untergeordnetem Umfang im Kreuzungsbereich Lütticher Straße / Wettinerstraße sowie durch die Gestaltung der Innenhofflächen mit einem Kleinkinderspielplatz und Begrünung, die durch die Öffentlichkeit nutzbar sind, steht das Plangebiet auch in Zukunft in Teilen der Öffentlichkeit zur Verfügung. Dies kann beispielweise über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit von der Lütticher Straße bis zur öffentlichen Grünfläche im Norden gesichert werden. Die genaue Sicherung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geklärt. Darüber hinaus sind nördlich des Plangebietes Grün- und Spielflächen in ausreichendem Umfang vorhanden.

Die Planung orientiert sich an den Grundsätzen der Bauleitplanung, nach der durch die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erreicht werden soll, die soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang bringt. Dazu sollen gemäß Paragraph 1 Absatz 5 Baugesetzbuch insbesondere Flächen im Innenbereich entwickelt werden. Dieser geringfügige Entfall von unversiegelten Flächen ist vertretbar, weil gleichzeitig eine Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet beziehungsweise im Außenbereich verhindert wird.

9. Mehrere Bürger/innen weisen darauf hin, dass durch die hohe Verdichtung die Frischluftschneisen minimiert würden, was gerade im Umfeld von Kindertagesstätten und Schulen nicht angebracht sei. Es wird darauf hingewiesen, dass die nördlich liegende öffentliche Grünfläche, die sich über 1,3 km vom Niederkasseler Rheinufer über den Belsenplatz bis zum Oberkasseler Rheinufer erstreckt, ursprünglich als Belüftungsbahn für Ober- und Niederkassel dienen solle und angrenzend nur niedrige Bebauung vorgesehen sei. Durch die geplante Bebauung würde die Belüftung der umliegenden Gebiete abgeriegelt. Es wird eine Umweltprüfung und Neubewertung der Maßnahme gefordert.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht ausschließlich bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück des ehemaligen Hallenbades vor, es erfolgt kein Eingriff in die nördlich des Plangebietes liegende öffentliche Grünfläche.

Im Rahmen der Planung werden die Umweltbelange zusammengestellt und bewertet, eine formelle Umweltprüfung beziehungsweise ein Umweltbericht wird nicht erarbeitet, da das Verfahren nach Paragraph 13a Baugesetzbuch durchgeführt wird. Zusätzlich werden ein Grünordnungskonzept sowie Gutachten zu den Themen Artenschutz, Verkehr und Lärm erstellt. Die Ergebnisse werden in der Abwägung berücksichtigt.

Die Planungshinweiskarte der Stadt Düsseldorf bewertet das Plangebiets bereits im Bestand als Lastraum der verdichteten Bebauung. Eine Änderung dieser Einstufung ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Als Entwicklungsziele für solche Gebiete werden eine Erhöhung des Begrünungsanteils, der Rückbau und die Begrünung von Straßenräumen, die Herabsetzung des Versiegelungsgrades sowie eine Verkehrsreduzierung und die Aufwertung der Blockinnenhöfe benannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es insbesondere bei innenstadtnahen Wohn- und Mischgebieten sinnvoll sein kann, zum Schutz der Außenbereiche eine möglichst hohe bauliche Dichte anzustreben. Im vorliegenden Verfahren wird zugunsten dieses Ziels abgewogen, wobei gleichzeitig die oben genannten Entwicklungsziele berücksichtigt und soweit möglich durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden. Dies umfasst die Öffnung des Innenhofs in Richtung Norden sowie Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung und Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des

Niederschlagswassers. Geplant ist unter anderem eine intensive Dachbegrünung auf allen Dachflächen und eine Begrünung des Tiefgaragendachs, soweit die Flächen nicht durch die Erschließung oder andere Nutzungen überplant sind, entsprechend den in der Sitzung am 03.06.2020 durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschlossenen Vorgaben. Die Gestaltung der Flächen wird in einem Grünordnungskonzept festgehalten.

Gemäß der Windstation Düsseldorf, die sich in der Nähe des Düsseldorfer Flughafens befindet, sind die vorherrschenden Windrichtungen in Düsseldorf von Südwesten und Südosten kommend. Eine Abriegelung der Belüftung durch die Bebauung in Richtung Lanker Straße, die südwestlich des Plangebietes liegt, kann daher nicht nachvollzogen werden.

10. Ein/e Bürger/in weist darauf hin, dass auf der Stützmauer, zwischen dem Plangebiet und dem östlich liegenden Nachbargrundstück durch die Stadt bzw. Bädergesellschaft, ein Sichtschutzzaun aus Holz existiert habe. Dieser Zaun wurde nach seiner/ihrer Aussage durch die Stadt- und Bädergesellschaft errichtet. Die Stützmauer stehe vollständig auf dem Grundstück des Plangebietes. Nach Sturmschäden wurde der Zaun durch die Stadt entfernt. Ein Ersatz wurde bisher nicht errichtet, daher bittet der/die Bürger/in im Rahmen der Neubebauung um die Errichtung eines neuen Sicht- und Lärmschutzes.

Antwort:

Im Bebauungsplan wird durch eine Festsetzung die Errichtung von Einfriedungen ermöglicht. Da der Bebauungsplan als Angebotsplan entwickelt wird, kann die Errichtung einer Einfriedung nicht verbindlich vorgeschrieben werden. Darüber hinaus sind Einfriedungen auf dem östlich angrenzenden Grundstück gemäß den Vorgaben des Paragraphen 62 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen zulässig.

11. Ein/e Bürger/in weist darauf hin, dass an der Grenze zwischen dem Plangebiet und dem östlich angrenzenden Wohngebäude aus statischen Gründen teilweise Kellerwände, Fundamente und Bodenplatten des ehemaligen Hallenbades nicht abgerissen wurden. Dies solle bei der Genehmigungsplanung beziehungsweise im Rahmen des Neubaus berücksichtigt werden.

Antwort:

Die benannten Punkte sind Teil des Baugenehmigungsverfahrens und werden im Zuge dessen berücksichtigt.

12. Ein/e Bürger/in fragt, ob an der östlichen Plangebietsgrenze eine Durchfahrt geplant sei.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht in diesem Bereich keine Zufahrt vor. Die Erschließung durch Personenkraftwagen erfolgt ausschließlich über die Tiefgarage, deren Zufahrt in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes liegt.

13. Ein/e Bürger/in fragt, ob auf dem Grundstück eine Kindertagesstätte vorgesehen sei.

Antwort:

Bedarf für eine Kindertagesstätte im Plangebiet besteht derzeit nicht, der städtebauliche Entwurf sieht daher keine Kindertagesstätte vor. Grundsätzlich ist durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet aber in Zukunft auch eine Kindertagesstätte allgemein zulässig.

14. Ein/e Bürger/in fragt, wie die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgen soll.

Antwort:

Standardmäßig erfolgt die Belüftung der Tiefgarage über Dach, da eine natürliche Belüftung nur dann zulässig ist, wenn über ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten die Unbedenklichkeit bestätigt wird. Eine entsprechende Formulierung wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Somit könnten im Plangebiet Entlüftungsöffnungen entstehen. Die Lage und Gestaltung dieser Öffnungen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

15. Ein/e Bürger/in weist darauf hin, dass der geplante öffentliche Zugang durch das Plangebiet zur nördlich angrenzenden Grünfläche nicht notwendig sei, da direkt an das Plangebiet angrenzend von der Lütticher Straße aus bereits ein breiter

Eingang in die Grünanlage bestehe. Der Durchgang durch die Bebauung soll nicht öffentlich sein, sondern als rechtlich vorgeschriebene Feuerwehrezufahrt vom Bauherrn verantwortet werden.

Antwort:

Es ist unklar, ob sich der Bürger grundsätzlich gegen eine Wegeverbindung durch das Plangebiet ausspricht, oder ob diese lediglich nicht als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt werden soll.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Durchwegung des Plangebietes vor, über die die beiden rückwärtigen Gebäude erschlossen werden. Gleichzeitig soll den zukünftigen Bewohnern ein direkter Zugang in die angrenzende Grünfläche ermöglicht werden. Damit wird auch dem Ziel der Planungshinweiskarte der Stadt Düsseldorf entsprochen, eine Vernetzung von einzelnen Grünflächen zu erreichen und große Grünanlagen zur umgebenden Bebauung hin zu öffnen.

Die Flächen fungieren ebenfalls als Feuerwehrezufahrt zur Erreichbarkeit der rückwärtigen Fassaden und der Gebäude im Innenhof. Der Weg wird nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob stattdessen im Bebauungsplan die Festlegung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit und eines Fahrrechtes zugunsten von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen festgesetzt werden kann. Dadurch bleiben die Flächen im Besitz und in der Verantwortung der Grundstückseigentümer, können aber von der Öffentlichkeit als Fußweg genutzt werden.

16. Ein/e Bürger/in gibt zu bedenken, dass die öffentliche Grünfläche durch die Planung nicht verkleinert werden soll, um das Bauvorhaben noch zu erweitern.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht keinen Eingriff in die nördlich des Plangebietes liegende öffentliche Grünfläche vor. Das Plangebiet beschränkt sich auf das Flurstück 379, Flur 14, Gemarkung Heerdt, Standort des ehemaligen Hallenbades, sowie ein Teilstück des Flurstücks 1040, Flur 14, Gemarkung Heerdt, mit einer Größe von 94 m<sup>2</sup>, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt ist. Der Einbezug dieser Fläche in das Plangebiet erfolgt ausschließlich aufgrund von darstellungssystematischen Gründen im

Flächennutzungsplan. Die Fläche wird im Bebauungsplan entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob Teile dieser öffentlichen Grünfläche untergeordnet als Standort für die bestehenden öffentlichen Container verwendet werden können. Diese stehen bisher im Kreuzungsbereich Lütticher Straße / Wettinerstraße. Diese Fläche soll zukünftig als Platz mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

17. Ein/e Bürger/in regt an, dass jeder gefälltete Baum durch die Bauherren in Absprache mit dem städtischen Gartenamt durch eine entsprechende Ersatzpflanzung in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche ausgeglichen werden solle. Dabei sollen eine Parktauglichkeit (strukturegebend) und eine Wintertauglichkeit (immergrün) der Pflanzen berücksichtigt werden.

Antwort:

Im Plangebiet befinden sich zehn Bäume, die im Rahmen der Überplanung gefällt werden. Alle Bäume fallen unter die Düsseldorfer Baumschutzsatzung und werden entsprechend ausgeglichen. Die Standorte für die notwendigen Neupflanzungen werden im weiteren Verfahren geklärt.

18. Ein/e Bürger/in regt an, dass auf die geplante Bocciabahn im Plangebiet verzichtet werden solle, da im näheren Umfeld (200 bis 400 m) bereits mehrere Bahnen vorhanden seien. Als alternative Nutzung für die Fläche wird eine insektenfreundliche Bepflanzung angeregt.

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt keine Festsetzung zur konkreten Nutzung der Freiflächen im Plangebiet. Im weiteren Verfahren wird ein Grünordnungskonzept erarbeitet, das Vorschläge zur Gestaltung der Grünflächen macht. Dabei werden auch die bereits bestehenden Angebote in der näheren Umgebung bewertet und die Ergebnisse im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

19. Ein/e Bürger/in regt an, dass Angaben zum Ersatzgrün und zur Energieeffizienz in die Planung aufgenommen werden sollen, damit die Klimaschutzziele der Stadt Düsseldorf berücksichtigt werden können.

Antwort:

Um den Folgen der Klimaveränderung entgegenzuwirken, werden im weiteren Verfahren Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung und Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers vorgesehen und verbindlich festgesetzt. Geplant ist unter anderem eine intensive Dachbegrünung auf allen Dachflächen und eine Begrünung des Tiefgaragendachs, soweit die Flächen nicht durch die Erschließung oder andere Nutzungen überplant sind. Die Gestaltung der Flächen wird in einem Grünordnungskonzept festgehalten. Diese Maßnahmen entsprechen den klimabezogenen Planungshinweisen der Planungshinweiskarte für den Stadtbezirk 4.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Vorschriften der derzeit geltenden Energieeinsparverordnung zu berücksichtigen, die Maßnahmen zur Energieeffizienz für Neubauten vorschreibt.

20. Ein/e Bürger/in regt an, den rückwärtigen Bereich des Grundstücks

Wettinerstraße 11 in das Plangebiet aufzunehmen, da eine Erschließung der Fläche nur noch über das Plangebiet möglich ist. Begründet wird dies mit dem Ziel der Stadt Düsseldorf, eine Nachverdichtung auf schon erschlossenen Flächen in der Innenstadt zu erreichen.

Antwort:

Im Rahmen des durch die Stadt Düsseldorf ausgeschriebenen Bieterverfahrens wurde durch den Bauherrn ein Entwurf eingereicht, der neben den Baukörpern auf dem Flurstück 379, Flur 14, Gemarkung Heerdt, Standort des ehemaligen Hallenbades, auch einen viergeschossigen Baukörper mit einem zurückspringenden fünften Geschoss auf dem östlich liegenden Flurstück 122, Flur 14, Gemarkung Heerdt, Grundstück Wettinerstraße 11, vorgesehen hatte. Dieser Baukörper ist im weiteren Verfahren entfallen, da das Grundstück nicht zur Verfügung steht. Das Flurstück 122 ist nicht Teil des Plangebietes.

21. Ein/e Bürger/in gibt an, dass die Angaben zur Geschossigkeit der geplanten

Baukörper auf der Internetseite des Vorhabenträgers nicht mit denen auf dem Planentwurf übereinstimmen würden.

Antwort:

Auf der Internetseite des Vorhabenträgers wird eine Geschossigkeit von vier bis acht Geschossen angegeben. Dies entspricht der Darstellung im Vorentwurf zum Bebauungsplan, in dem die beiden im Innenhof liegenden Baukörper sowie ein Gebäude an der Wettiner Straße mit vier Vollgeschossen zuzüglich eines zurückspringenden abschließenden Geschosses dargestellt werden. Auf der Grundlage dieser Angaben wird der Rechtsplan erarbeitet, der für die Gebäude im Innenhof vier Vollgeschosse und für die Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vier bis acht Geschosse festsetzen wird. Diese im Rechtsplan festgesetzten Geschossigkeiten sind bindend. Zusätzlich können die festgesetzten Gebäudehöhen durch ein abschließendes zurückspringendes Geschoss ergänzt werden.

22. Ein/e Bürger/in gibt an, dass sich die Wohn- und Lebensqualität in Düsseldorf stetig verschlechtere. Als Grund wird insbesondere die zunehmende Verdichtung angegeben, während die Infrastruktur nicht an die sich ändernden Gegebenheiten angepasst wird. Aufgrund des zunehmenden Verkehrslärms sei das Schlafen bei offenem Fenster nachts nicht mehr möglich.

Antwort:

Durch das geplante Vorhaben und das damit verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen werden keine relevante Verschlechterung der Verkehrssituation und Zunahme der Lärmemissionen ausgelöst. Dass in innerstädtischen Bereichen, insbesondere in Ballungszentren wie Düsseldorf, durch Nachverdichtungen langfristig die Bevölkerungszahlen steigen und damit auch Verkehrszunahmen einhergehen, ist bekannt. Eine Verschlechterung der Lebensqualität, ausgelöst durch das vorliegende Projekt, kann nicht erkannt werden.