**Einwendungen aus der Öffentlichkeit
außerhalb der formellen Verfahrensschritte gem. BauGB
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/026**

- Wettinerstraße / Lütticher Straße -

Stadtbezirk 4 - Stadtteil Niederkassel

In der Zeit zwischen den formellen Beteiligungen gem. § 3 (1) BauGB und gem. § 3 (2) BauGB gingen per Email, postalisch und über die Internetpräsenz der Stadt Düsseldorf weitere Anregungen ein. Die Beantwortung der Anregungen bezieht sich auf den Zeitpunkt des Anregungseingangs.

Diese Stellungnahmen werden hier zusammengefasst wiedergegeben:

1. Einwendung eingegangen am 12.09.2021

Ein/e Bürger/in erklärt, dass nach Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern die Abfangung des Gebäudes Wettinerstraße 7 in Segmentbauweise mit Sequenzpfählen auf der gesamten Länge des Gebäudes direkt zu Beginn der Baumaßnahme erfolgen solle. Eine Injektionsmethode sei nach Angabe der Grundstückseigentümer nicht sinnvoll und zielführend.

Es wird darauf hingewiesen, dass direkt hinter der Giebelwand des angrenzenden Wohnhauses Wettinerstraße 7 ein Öltank mit 8.000 Liter Fassungsvermögen für die Ölzentralheizung (Wärme und Warmwasser) stehe. Außerdem würden die Wasserversorgungsleitungen des Gebäudes entlang der Giebelwandseite zum Plangebiet verlaufen.

Antwort:

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans wird vorgeschrieben, dass an die Giebelwand des Gebäudes Wettinerstraße 7 angebaut werden muss, um eine aus städtebaulicher Sicht gewünschte Fortsetzung der Gebäudeflucht zu erreichen. Die konkrete bauliche Umsetzung ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens wird die technische Umsetzbarkeit unter Berücksichtigung aller relevanten gesetzlichen und technischen Vorgaben und Regelwerke geprüft. Die Hinweise werden dabei berücksichtigt.

2. Einwendung eingegangen am 12.09.2021

Ein/e Bürger/in erklärt, dass die in der Vergangenheit geäußerten Bedenken zur Bebauungsdichte und -höhe sowie der Frischluftschneise dem Stadtplanungsamt mitgeteilt wurden und bekannt sind.

Die aktuelle Planung sehe einen direkten Anbau an das Gebäude Wettinerstraße 7 vor und führe die bestehende Dachlinie fort. Zusätzlich sind Gauben vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich werde die Gebäudelinie des Bestandes fortgeführt. Die

weitere Bebauung werde höher ausfallen und Flachdächer haben, die nach Vorgaben der Stadt zu begrünen seien.

Es werden Bedenken geäußert, dass die geplanten Gebäude, insbesondere das Hochhaus mit einer Höhe von 25 bis 26 m sowie der zur öffentlichen Grünfläche hin ausgerichtete Baukörper, zu einer Verschattung des Grundstücks Wettinerstraße 7 führen werden. Gerade nachmittags zur Hauptnutzungszeit der Gärten sei mit einer starken Verschattung zu rechnen, da das Plangebiet westlich liegt. Es wird daher vorgeschlagen, die Höhe des geplanten Hochhauses erheblich zu reduzieren.

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. Sowohl die Architekten/-innen als auch die Fachjury sind zu der Entscheidung gekommen, dass die Bebauung im vorliegenden Fall verträglich ist. Durch die geplanten Festsetzungen wird eine für die vorliegende Innenstadtlage verträgliche Verdichtung erreicht, mit der dem steigenden Wohnungsdruck in Düsseldorf entgegengewirkt werden kann.

Die hohe geplante Dichte im Plangebiet wird durch andere Maßnahmen ausgeglichen, dazu gehört eine einfach intensive Dachbegrünung auf allen Dachflächen und die Begrünung des Tiefgaragendachs, soweit die Flächen nicht durch die Erschließungsflächen oder andere Nutzungen überplant werden.

Für das östlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück wird eine übermäßige Verschattung durch die Einhaltung von Abstandsflächen verhindert. Die Festlegung von Abstandsflächen beziehungsweise des zu berücksichtigenden Faktors für die Abstandsflächen ist nicht Teil des Bebauungsplans, da Paragraph 9 Baugesetzbuch hierfür keine Ermächtigungsgrundlage bietet. Die Tiefe der Abstandsflächen ist in Paragraph 6 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen geregelt und muss in Wohngebieten $0,4 H$ betragen, jedoch mindestens 3 m. Die Einhaltung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

3. Einwendung eingegangen am 12.09.2021

Ein/e Bürger/in gibt an, dass der Tiefgaragenaushub wegen der Vorgaben der Stadt ca. 5 m betragen werde. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Stützmauern erhalten bleiben sollen, wobei bekannt sei, dass einzelne Betonelemente Risse aufweisen würden.

Da direkt angrenzend an das Grundstück Wettinerstraße 7 Gärten der neuen Wohnungen und ein Spielplatz geplant seien, wird darauf hingewiesen, dass für ausreichenden Sicht- und Lärmschutz gesorgt werden müsse. Die vorhandene Stützmauer sei dafür nicht ausreichend, da auf der Seite des Plangebietes lediglich eine geringe Höhe der Mauer gegeben sei. Aus diesem Grund sei auf der Mauer über die gesamte Grundstückslänge in der Vergangenheit zusätzlich ein städtischer Holzschutzzaun vorhanden gewesen. Auch eine Bepflanzung werde von dem Bürger / der Bürgerin nicht als ausreichender Sicht- und Lärmschutz angesehen.

Aus diesen Gründen wird um eine Überarbeitung der Planung, insbesondere hinsichtlich Verschattung und Sicht- und Lärmschutz sowie um Berücksichtigung der Frischluftschneise gebeten. Vorgeschlagen wird dabei auch eine Verlegung des Spielplatzes in Richtung öffentliche Grünfläche.

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.

Über die Festsetzungen wird sichergestellt, dass Geländemodellierungen im östlichen Teil des Plangebietes nicht über das Höhenniveau der Bestandsmauer hinaus möglich sind. Die Festsetzungen ermöglichen damit grundsätzlich einen Erhalt der bestehenden Mauer. Ob die Mauer erhalten wird oder aus statischen oder anderen Gründen durch eine neue Stützmauer ersetzt wird, wird über den Bebauungsplan nicht geregelt.

Im Bebauungsplan wird durch eine Festsetzung die Errichtung von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,40 m ermöglicht. Zusätzlich wird eine Festsetzung ergänzt, die zu den östlich angrenzenden Hausgärten hin Zäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässt. Diese können mit Hecken kombiniert werden, für die ebenfalls eine Höhe bis 2,0 m zugelassen wird. Die Einsehbarkeit der angrenzenden Gärten kann damit reduziert werden. 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.

4. Einwendung eingegangen am 16.02.2021

Ein/e Bürger/in kritisiert, dass die Pläne für die Neubebauung des Schwimmbadgeländes im Bereich an der Wettinerstraße zwar die Fortführung der geschlossenen Bebauung darstellen, der Vorgartenbereich bis zum Bürgersteig dabei allerdings einem Staffelgeschoss geopfert werden sollte. Die Versiegelung der Vorgartenbereiche und die extensive Bebauung werden kritisch gesehen. Stattdessen wird die Planung von begrünten Vorgärten gefordert.

Antwort:

Der Begriff des Staffelgeschosses bezeichnet das oberste Geschoss eines Wohngebäudes, wenn es von seiner Grundfläche mindestens um ein Viertel kleiner ist als das darunterliegende Geschoss und demnach an mindestens einer Gebäudeseite zurückspringt. Es ist unklar, wie die Vorgartenbereiche entlang der Wettinerstraße durch ein solches Staffelgeschoss beeinflusst werden sollen.

Der städtebauliche Entwurf bzw. die Freianlagenplanung sieht entlang der Wettinerstraße vorgelagerte Terrassen in untergeordneter Größe vor, auf den verbleibenden Flächen sind eine Begrünung sowie die Unterbringung von Fahrradabstellplätzen vorgesehen. Die Bereiche können entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit Heckenpflanzungen eingefasst werden, außerdem werden entlang der Wettinerstraße 4 Standorte für Baumneupflanzungen vorgeschlagen. Die Begrünung der Vorgärten entsprechend der Forderungen des Bürgers / der Bürgerin ist damit ausreichend gesichert.

5. Einwendung eingegangen am 16.02.2021

Ein/e Bürger/in kritisiert, dass das zur öffentlichen Grünfläche und zum Grundstück Wettinerstraße 7 hin orientierte Gebäude mit vier Geschossen zuzüglich abschließendem Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss) mit zu geringen Abstandsflächen errichtet werde. Dadurch würde das angrenzende Grundstück in erheblichem Maße verschattet werden. Der Baukörper habe durch Ausmaß, Baumasse und die massive Gestaltung eine erdrückende Wirkung.

Antwort:

Die Festlegung von Abstandsflächen beziehungsweise des zu berücksichtigenden Faktors für die Abstandsflächen ist nicht Teil des Bebauungsplans, da Paragraph 9 Baugesetzbuch hierfür keine Ermächtigungsgrundlage bietet. Die Tiefe der Abstandsflächen ist in Paragraph 6 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen geregelt und muss in Wohngebieten $0,4 H$ betragen, jedoch mindestens 3 m. Die Einhaltung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Für das östlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück wird damit eine übermäßige Verschattung durch die Einhaltung von Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren verhindert.