

**Bericht zur  
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB  
vom 02.01.2019 bis 30.01.2019  
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/006  
- Königsberger Straße / Tulpenweg -  
und zur 194. Änderung des Flächennutzungsplans (Vorentwurf)  
- Königsberger Straße / Tulpenweg -  
  
Stadtbezirk 8 - Stadtteil Lierenfeld**

## **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 02.01.2019 bis 30.01.2019**

### **1. Bericht über die Durchführung der Veranstaltung „Stadtplanung zur Diskussion“**

Ort: Aula der Dieter-Forte-Gesamtschule,  
Heidelberger Straße 75, 40229 Düsseldorf

Zeit: 10.01.2019, 18:00 Uhr – 19:45 Uhr

Anwesend: Herr Bezirksbürgermeister van Leyen  
ca. 50 Bürgerinnen und Bürger  
4 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung

Herr Bezirksbürgermeister van Leyen begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung vor.

Anschließend übergibt er das Wort an Frau Schiller.

Frau Schiller erläutert die Bestandssituation im Plangebiet und das städtebauliche Konzept. Sie weist darauf hin, dass es sich hierbei um das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs handelt. Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Parallel hierzu soll der Flächennutzungsplan für den betroffenen Bereich geändert werden.

Diese Veranstaltung dient der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Im Rahmen der Veranstaltung können mündliche Anregungen und Vorschläge zu Protokoll gegeben werden. Es wird ein Protokoll zu der Veranstaltung verfasst und zum Offenlagebeschluss veröffentlicht.

Zudem können nach der Veranstaltung Anregungen mündlich oder schriftlich beim Stadtplanungsamt abgegeben werden. Die eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft und in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen. Es werden Fachplanungen und Fachgutachten erarbeitet. Auf Grundlage des städtebaulichen Masterplans, der Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger und der Fachbehörden sowie der Planungen und Gutachten wird der Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet. Dieser wird dann nach dem Beschluss der politischen Gremien für die Dauer eines Monats als Aushang im Stadtplanungsamt sowie digital im Internet offengelegt. Im Rahmen dieser Offenlage wird erneut die Möglichkeit für alle Bürgerinnen und Bürger bestehen, ihre Anregungen schriftlich oder mündlich in das Verfahren einzubringen. Frau Schiller weist darauf hin, dass der heutige Veranstaltungsort gewählt wurde, da aufgrund einer im November 2018 stark besuchten Bürgerversammlung zu diesem

Bauvorhaben davon ausgegangen werden musste, dass zu der heutigen Veranstaltung ebenso ein großes Interesse der Bürgerinnen und Bürger an einer Teilnahme bestehen würde. Die Aula der Dieter-Forte-Gesamtschule stellt die größte nächstgelegene Räumlichkeit dar, die der Stadtverwaltung für die heutige Veranstaltung zur Verfügung stand.

Frau Schiller stellt den Siegerentwurf aus dem städtebaulichen Wettbewerb sowie die auf Grundlage der Anregungen des Preisgerichts vorgenommenen Anpassungen vor. Außerdem erläutert Frau Schiller die Möglichkeiten, sich im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu äußern. Fragen und Anregungen können in der heutigen Veranstaltung mündlich geäußert und somit zu Protokoll gegeben werden, oder im Anschluss schriftlich oder mündlich direkt beim Stadtplanungsamt vorgetragen werden. Es besteht zudem die Möglichkeit, sich über ein Kontaktformular auf der Homepage des Stadtplanungsamtes zu äußern.

Im Anschluss eröffnet Frau Schiller die Diskussion und bittet um Wortmeldungen und Stellungnahmen.

Alle Fragen und Anregungen zum städtebaulichen Entwurf werden nachfolgend nach Themen sortiert wiedergegeben:

1. Fragen zum ruhenden Verkehr
  - 1.1 Eine Bürgerin erkundigt sich, wie viele Tiefgaragen-Stellplätze im Plangebiet geschaffen werden sollen und weist auf die angespannte Stellplatzsituation in der Umgebung hin. Durch die Schaffung von Tiefgaragen-Stellplätzen im Plangebiet käme es zu keiner Entlastung der Stellplatzsituation für die Anwohner in der Umgebung.

Antwort:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anzahl der zu schaffenden notwendigen privaten Stellplätze gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorgaben im Rahmen und zum Zeitpunkt des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden muss. Durch den Bebauungsplan wird eine Grundlage für die spätere Erteilung der Baugenehmigungen geschaffen. Die genaue Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze hängt von der Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten ab.

Die Anzahl der zu schaffenden öffentlichen Besucherparkstände wird hingegen bereits im Rahmen der Verkehrsplanung zum Bebauungsplanverfahren bestimmt werden.

- 1.2 Ein Bürger äußert, dass in anderen Baugebieten zum Teil lediglich ein Stellplatz je zwei Wohneinheiten geschaffen worden sei. Ein weiterer Bürger ist der Ansicht, dass im Plangebiet nicht ausreichend Platz für die erforderlichen Stellplätze sei.

Antwort:

Es wird klargestellt, dass die notwendigen privaten Stellplätze im Rahmen der Bauanträge nachgewiesen werden müssen. Somit ist die Schaffung der erforderlichen notwendigen privaten Stellplätze gemäß Bauordnungsrecht - eine Stellplatzsatzung der Stadt Düsseldorf befindet sich derzeit in Erarbeitung - im Plangebiet sichergestellt. Die Planung sieht vor, diese Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen. Im städtebaulichen Vertrag wird die Kostenübernahme für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen inklusive Besucherparkstände geregelt. Es wird darauf verwiesen, dass sich die Planung zur heutigen Vorstellung noch in einem frühen Planungsstand befindet. Im weiteren Planungsprozess werden die Entwürfe detaillierter ausgearbeitet werden.

- 1.3 Ein Bürger weist darauf hin, dass für geförderten Wohnungsbau sowie bei Nachweis einer guten ÖPNV-Lagegunst eine deutlich reduzierte Anzahl an Stellplätzen von zum Teil nur einem Stellplatz je drei Wohneinheiten nachgewiesen werden müsse. Ebenso werde künftig die Möglichkeit bestehen, ein Viertel der nachzuweisenden Pkw-Stellplätze durch Fahrradstellplätze zu ersetzen.

Antwort:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Ermittlung des nachzuweisenden notwendigen privaten Stellplatzbedarfes derzeit durch die Stadt eine Stellplatzsatzung erarbeitet wird, die die derzeitige Stellplatzrichtlinie ablösen wird. Zu den konkreten Inhalten kann noch keine Auskunft gegeben werden.

- 1.4 Ein Bürger möchte wissen, ob die im Plangebiet geschaffenen Stellplätze in der Vermarktung direkt an die neuen Wohneinheiten gebunden sind. Sofern dies nicht der Fall sei, sei eine weitere Verschlechterung der Stellplatzsituation in der Umgebung zu erwarten.

Antwort:

Die Vergabe von privaten Stellplätzen an Bewohnerinnen und Bewohner ist zu diesem Verfahrenstand noch nicht bekannt, und kann auch nicht im Bebauungsplan geregelt werden kann. Für Besucher werden im Straßenraum öffentliche Parkstände vorgesehen.

- 1.5 Ein Anwohner weist nochmals darauf hin, dass es wichtig sei, die im Plangebiet geschaffenen Stellplätze in der Vermarktung direkt den Wohneinheiten zuzuordnen, sodass die öffentlichen Parkplätze durch Besucher genutzt werden können.

Die Erfahrung zeige, dass in der Praxis mindestens mit einem Kfz je Wohneinheit zu rechnen sei. Dies sei in der hiesigen Planung nicht berücksichtigt worden. Der hier angesetzte Stellplatzschlüssel sei für Innenstadtlagen geeignet, jedoch nicht für dieses Plangebiet.

Antwort:

Der Hinweis wird aufgenommen. Prinzipiell ist aber zu berücksichtigen, dass sich der anzusetzende Stellplatz-Schlüssel aus der Stellplatz-Richtlinie (künftig aus der Stellplatzsatzung) der Stadt Düsseldorf ergibt.

- 1.6 Ein Bürger möchte wissen, ob es sich bei der Ankündigung des Investors, es würden zwei Stellplätze je Wohneinheit geschaffen, ausschließlich um eine Absichtserklärung handle oder diese mit verbindlichen Abstimmungen mit der Stadt verbunden sei.

Antwort:

Die Anzahl der zu mindestens zu schaffenden Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatz-Richtlinie. Dem Investor steht es frei, mehr Stellplätze zu schaffen. Entsprechende Vereinbarungen mit der Stadt bestehen hierzu nicht.

- 1.7 Ein Bürger beklagt die zunehmende Anzahl an Halteverboten in der Umgebung des Plangebietes. Der ruhende Verkehr würde somit immer weiter in die Wohnsiedlungen „geschoben“.

Antwort:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Planungen über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen bezüglich der notwendigen privaten Stellplätze hinaus auch Besucherparkstände im öffentlichen Raum geschaffen werden.

- 1.8 Ein Bürger weist darauf hin, dass auf dem Gelände des benachbarten Verbrauchermarktes nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung ständen. Besucher parkten somit auf der Straße An der Schützenwiese, wodurch es hier zu einer sehr angespannten Verkehrssituation komme, die durch die geplante Bebauung noch verschlimmert würde.

Antwort:

Der Hinweis wird aufgenommen.

- 1.9 Ein Bürger hinterfragt, ob die Bewohner der öffentlich geförderten Wohnungen bereit und in der Lage seien, einen Tiefgaragenstellplatz anzumieten. Es sei davon auszugehen, dass mindestens die Hälfte dieser Haushalte im öffentlichen Straßenraum parke.

Antwort:

Der Hinweis wird aufgenommen.

2. Fragen zur Erschließung

- 2.1 Es wird kritisiert, dass der Tulpenweg gemäß den Planungen für Parkstreifen und Begegnungsverkehr zu schmal dimensioniert sei und die Frage nach der Form der Querhilfe im Bereich Königsberger Straße/An der Schützenwiese wird aufgeworfen.

Antwort:

Es wird erläutert, dass der Tulpenweg im Zuge der Maßnahme ausgebaut wird. Hierdurch werden zusätzliche Besucherparkstände geschaffen und der Verkehr geregelt. „Wildparken“ auf dem Tulpenweg wird somit künftig unterbunden. Die Gliederung des Straßenraums sieht ausreichend Platz zwischen den Stellplatzreihen für den Begegnungsverkehr vor. Für Fußgänger wird ein separater Gehweg geschaffen.

Hinsichtlich einer Fußgänger-Querungshilfe im Bereich Königsberger Straße / An der Schützenwiese werden im weiteren Verfahren sowohl eine Fußgängerbedarfs-ampel als auch eine Vollsignalisierung geprüft werden.

2.2 Ein Anwohner stellt klar, dass beim gemeinsamen Ortstermin im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens bereits darauf hingewiesen worden sei, dass Rettungsfahrzeuge heutzutage breiter sind als früher. Dies müsse bei der Planung berücksichtigt werden.

Antwort:

Der Hinweis wird aufgenommen.

2.3 Ein Anwohner beklagt, dass die Ausfahrt aus der Straße „An der Schützenwiese“ auf die Königsberger Straße bereits im Bestand mit langen Wartezeiten verbunden ist. Daher müsse sichergestellt werden, dass keine Tiefgaragenausfahrten direkt auf die Königsberger Straße geführt werden.

Antwort:

Die Thematik der Verortung möglicher Tiefgaragen-Ein- und -Ausfahrten wird im Rahmen der Verkehrsuntersuchung betrachtet und in der weiteren Ausarbeitung der Planung berücksichtigt werden.

2.4 Ein Bürger äußert sich zu der ÖPNV-Erschließung des Plangebietes. Zu einer Entlastung der angepassten Verkehrslage im Umfeld des Plangebietes wäre ein Ausbau der Linie der U 75 wünschenswert.

Antwort:

Der Hinweis wird aufgenommen. Herr van Leyen bekräftigt, dass hinsichtlich einer Entlastung der Verkehrssituation das Amt für Verkehrsmanagement gefordert ist und bittet die Anwesenden sich bei der Suche nach Lösungen im weiteren Verfahren zu beteiligen.

- 2.5 Seitens eines Anwohners wird angemerkt, dass der Tulpenweg für den hier vorgesehenen Zweirichtungsverkehr mit lediglich 5,5 m Breite zu schmal dimensioniert sei. Vor diesem Hintergrund wird die Frage aufgeworfen, warum für den Tulpenweg künftig insgesamt 4 m Gehweg vorgesehen werden sollen.

Antwort:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Tulpenweg im Gegensatz zur heutigen Situation künftig beidseitig von einer Wohnbebauung geprägt sein wird. Vor diesem Hintergrund und angesichts einer älter werdenden Bevölkerung wird eine beidseitige und großzügigere Anlage von Gehwegen für sinnvoll erachtet.

3. Fragen zum städtebaulichen Konzept, zur Bebauungsdichte
- 3.1 Ein Bürger kritisiert den hohen Dichtegrad im Plangebiet und wirft die Frage auf, ob es an anderer Stelle im Stadtgebiet ein derart verdichtetes neu geplantes Vorhaben gebe. Da in den benachbarten Wohnsiedlungen überwiegend Einfamilienhäuser vorhanden seien, sollten in dem Plangebiet ebenfalls Einfamilienhäuser gebaut werden.

Antwort:

Es wird darauf hingewiesen, dass die sich die Diskussionen zum Thema einer angemessenen Wohnraumversorgung auf das gesamte Stadtgebiet beziehen. In dem Plangebiet sollen sowohl Geschosswohnungen als auch Reihenhäuser angeboten werden, da die Nachfrage an Wohnraum in Düsseldorf sehr differenziert ist. Im vorliegenden Fall orientiert sich die Höhe der geplanten Reihenhäuser an der Bebauung der unmittelbaren Umgebung und gestaltet so städtebaulich Übergang und Verknüpfung. Die Schaffung von Wohnungsbau als Geschosswohnungsbau entlang der Königsberger Straße und An der Schützenwiese in einer angemessenen Dichte dient nicht nur als Schallschutz für die dahinterliegende bestehende und neue Bebauung, sondern leistet auch einen Beitrag zu Vermeidung der Erschließung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich.

- 3.2 Ein Bürger kritisiert, dass gegenüber dem Entwurf aus dem städtebaulichen Wettbewerb die Anzahl der Wohneinheiten immer weiter erhöht worden sei. Der Siegerentwurf hätte noch eine relativ offene Bebauung mit fünf Durchgängen von der Königsberger Straße in das Plangebiet vorgesehen. Im

nördlichen Bereich des Plangebietes entstünde somit ein „riesen Klotz“. Die Schallabschirmung sei kein Argument für den vorgenommenen Lückenschluss.

Antwort:

Es wird klargestellt, dass auch der erste Planentwurf einen geschlossenen L-förmigen Riegel entlang der Königsberger Straße und der Straße „An der Schützenwiese“ vorsah. Lediglich die Anzahl der Durchgänge wurde von fünf auf zwei reduziert, um den Schallschutz für die dahinterliegende Bebauung zu verbessern.

3.3 Ein Bürger möchte wissen, ob es sich bei den Markierungen im Wettbewerbsentwurf um Lücken zwischen einzelnen Gebäuden oder um Durchgänge innerhalb eines durchgängigen Riegels handelt. Zudem fragt er, welche maximalen Höhen für die Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen.

Antwort:

Es wird erläutert, dass bereits im Siegerentwurf lediglich Durchgänge vorgesehen waren. Die geschlossene Riegelbebauung entlang der Königsberger Straße war Vorgabe aus dem städtebaulichen Wettbewerb, um den Schallschutz für die hinterliegende Bebauung sicherzustellen.

Hinsichtlich der Höhen der vorgesehenen Gebäude ist von rund 3 m je Geschoss auszugehen. Die Höhenfestsetzungen werden noch entwickelt und im Bebauungsplan aufgenommen werden.

3.4 Ein Bürger regt an, dass die Ecksituation Königsberger Straße/ An der Schützenwiese gegebenenfalls architektonisch ansprechender gestaltet werden könnte.

Antwort:

Der Hinweis wird aufgenommen. Die Planungen für diesen Bereich werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

3.5 Ein Bürger äußert Bedenken hinsichtlich der Belüftungssituation der Reihenhäuser unmittelbar hinter dem Mehrfamilienhausriegel.

Antwort:

Es wird darauf hingewiesen, dass in innerstädtischen Wohnlagen in der Regel eine deutlich dichtere Bebauung vorzufinden ist. Über Freiflächengestaltung und Dachbegrünung wird zudem ein Beitrag zu Verbesserung des Mikroklimas geleistet.

- 3.6 Ein Bürger stellt klar, dass die Schallauswirkungen durch die angrenzenden Gewerbebetriebe sehr gering seien. Dementsprechend sei ein Riegel zum Lärmschutz in der hier vorgestellten Größenordnung nicht notwendig und führe lediglich zu einer optischen Einengung der benachbarten Reihenhäuser. Daher regt er an, sich hinsichtlich der Baudichte wieder an dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs zu orientieren.

Antwort:

Der Hinweis wird aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erhöhung der baulichen Dichte dem Ziel der Deckung des großen Wohnraumbedarfs in Düsseldorf dient. Die Schallauswirkungen der angrenzenden Gewerbebetriebe werden im weiteren Verfahren zudem in einem schalltechnischen Gutachten überprüft.

- 3.7 Ein Bürger stimmt zu, dass in Düsseldorf dringend Wohnraum benötigt wird, wirft aber die Frage auf, warum dieser – angesichts der damit verbundenen Probleme – gerade an dieser Stelle entstehen müsse.

Antwort

In Bezug auf den Mangel an Wohnraum wird erläutert, dass an sehr vielen Orten im Stadtgebiet versucht wird, neue Wohngebiete im Sinne einer qualitätsvollen Nachverdichtung in integrierter Lage städtebaulich verträglich umzusetzen.

4. Fragen zur Müllentsorgung

- 4.1 Ein Bürger möchte wissen, wie die Müllentsorgung im Plangebiet vorgesehen ist. Der Tulpenweg sei in den Planungen für das Ein- und Ausfahren vom Müllfahrzeugen zu schmal dimensioniert. Er fragt zudem, ob für jedes Einfamilienhaus eigene Mülltonnen zur Verfügung gestellt werden oder im Plangebiet Sammelstellen vorgesehen sind.

Antwort:

Es wird auf den frühen Stand des Verfahrens hingewiesen. Die Möglichkeiten zur Müllentsorgung werden im weiteren Verfahren eruiert. Bisher ist klar, dass im Bereich des Tulpenweges keine Wendeanlage für Müllfahrzeuge vorgesehen werden soll. Entlang der Königsberger Straße werden Sammelstellen für die Mülltonnen der Mehrfamilienhäuser geschaffen.

5. Fragen zur Kanalisation

- 5.1 Durch einen Bürger werden Bedenken geäußert, die vorhandene Kanalisation könnte für die vorgesehene Maßnahme nicht ausreichend dimensioniert sein.

Antwort:

Die Entwässerung des Plangebietes soll über die Königsberger Straße erfolgen. Die Dimensionierung wird im weiteren Planverfahren überprüft.

6. Fragen zum Brandschutz

- 6.1 Ein Bürger weist auf die rechtlichen Vorgaben zum Brandschutz hin und hinterfragt, ob für alle Einfamilienhäuser ein zweiter Rettungsweg sichergestellt werden kann.

Antwort:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Feuerwehr im Planverfahren beteiligt wird.

7. Fragen zur Bezeichnung des Vorhabens

- 7.1 Ein Bürger erkundigt sich, unter welchem Namen das Projekt vermarktet werden soll.

Antwort:

Der künftige Name für das Vorhaben steht noch nicht fest. Aktuell läuft es unter der Bezeichnung „Tulpenweg“.

8. Fragen zu Kampfmitteln

- 8.1 Ein Bürger erkundigt sich, ob sichergestellt ist das das Plangebiet frei von Kampfmitteln ist.

Antwort:

Im Planverfahren wird geprüft, ob im Plangebiet Kampfmittel vorhanden sein könnten.

9. Fragen zum Baulärm

- 9.1 Ein Anwohner beklagt, dass die Wohnqualität im Umfeld des Plangebietes schon seit mehreren Jahren unter diversen Baustellen leidet.

Antwort:

Der Hinweis wird aufgenommen.

10. Fragen zum Verfahrensablauf

- 10.1 Ein Bürger beklagt die unklaren Aussagen in Bezug auf Parkplätze, Müllentsorgung, die Anzahl der Wohneinheiten, ÖPNV-Erschließung und Entwässerung und hinterfragt vor diesem Hintergrund den Sinn dieser Veranstaltung.

Antwort:

Hinsichtlich der noch offenen Fragen ist auszuführen, dass dieser erste Beteiligungsschritt im Bebauungsplanverfahren bewusst zu einem frühen Planstand abgehalten wird, um die vorgebrachten Anregungen in die weitere Ausarbeitung einfließen lassen zu können. Im Rahmen der zweiten Beteiligung der Bürgerschaft, der Offenlage, werden weitere Informationen zur Verfügung stehen.

In Bezug auf die Sicherstellung der Entwässerung des Plangebietes werden die zuständigen Behörden im weiteren Planverfahren gehört.

- 10.2 Eine Bürgerin bittet darum, dass bei künftigen Veranstaltungen die betroffenen Bürger direkt angeschrieben werden. Zudem wäre ein Veranstaltungsort näher am Plangebiet wünschenswert.
- Ein weiterer Bürger ergänzt, dass gerade diejenigen Anwohner, die dem Vorhaben besonders ablehnend gegenüberstehen, heute nicht anwesend seien.

Antwort:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Amtsblatt und über Pressemitteilungen auf die Veranstaltung hingewiesen wurde.

In Bezug auf die Räumlichkeiten suchen die Mitarbeiter der Stadt immer nach dem nächstgelegenen, geeigneten Veranstaltungsort. Es kann nicht immer sichergestellt werden, dass geeignete Räumlichkeiten in unmittelbarer Nähe für die jeweilige Veranstaltung zur Verfügung stehen. Da sehr viele Bürgerinnen und Bürger an einer Bürgerversammlung zu dem Bauvorhaben im November 2018 teilgenommen hatten, musste die Stadtverwaltung davon ausgehen, dass ein mindestens ebenso großes Interesse an einer Teilnahme an der heutigen Frühzeitigen Öffentlichkeits-beteiligung bestehend würde. Aus diesem Grund findet die Veranstaltung in der großen Aula der Dieter-Forte-Gesamtschule statt.

- 10.3 Ein Bürger stimmt grundsätzlich zu, dass in Düsseldorf Wohnraum benötigt wird. Bei derartigen Vorhaben müsse aber verstärkt Rücksicht auf den Willen der ansässigen Bevölkerung genommen werden. Daher regt er nochmals an, bei künftigen Beteiligungsverfahren von diesem Format, die betroffenen Anwohner über Briefeinwurf zu informieren.

Antwort:

Der Hinweis wird aufgenommen.

Herr van Leyen dankt den Anwesenden für die rege Beteiligung und schließt die Veranstaltung um 19:46 Uhr.

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

Es wurden im Zeitraum vom 02.01.2019 bis 30.01.2019 folgende schriftlichen Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

1. Es wird erfragt, warum man nicht bei der ursprünglichen Planung mit einem 4-geschossigen Gebäude hin zur Königsberger Straße wie im Siegerentwurf vorgesehen war, bleibe. Ein 6-geschossiges Gebäude passe nicht in die Siedlung, auch nicht zur Königsberger Straße hin. Viele Nachbarn hätten dies bereits in der letzten Versammlung kritisiert.

### Antwort:

Die Geschosshöhe der Bebauung an der Königsberger Straße wurde angesichts des breiten Straßenraumes der Königsberger Straße und der angrenzenden großmaßstäblichen gewerblichen Nutzung erhöht. Dies erfolgte in einer differenzierten Gebäudegliederung mit zur Königsberger Straße vier- und fünfgeschossigen Fassadenelementen und einer zurückspringenden, stufigen vier- bis fünfgeschossigen Bebauung, teilweise mit zurückgestaffeltem Dachgeschoss im sechsten Geschoss und in einer bis auf drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss abgestuften Bebauung an der Schützenwiese. Hintergrund ist, dass es in Düsseldorf derzeit einen großen Bedarf an Wohnraum gibt. Durch die Erhöhung in einigen Teilbereichen der Bebauung können mehr Wohneinheiten geschaffen werden, ohne dass zusätzliche wertvolle Bodenressourcen verbraucht werden. Die Erhöhung der Bebauung hat aufgrund der städtebaulichen Situation keine nachteiligen Auswirkungen:

- Die Wohngebäude sind um 5 m von der derzeitigen nördlichen Grundstücksgrenze zur Königsberger Straße zurückversetzt geplant. Dadurch erhalten die im Straßenraum bestehenden großen Platanen ausreichend Raum, Geh- und Radweg können verbreitert werden und es kann eine begrünte Vorgartenzone angelegt werden. Die Bebauung entlang der Königsberger Straße ist somit zwar höher als die vorher bestehenden Gewerbebauten, aber der Straßenquerschnitt erhält in seiner Breite mehr Raum.
- Die höheren Geschosshöhen sind ausschließlich im Bereich der nordwestlichen Ecke und des nördlichen Gebäuderiegels angeordnet. Negative Verschattungseffekte auf schutzbedürftige Nutzungen sind dadurch ausgeschlossen.

- Auch die Gestaltung der Fassaden wurde weiterbearbeitet und konkretisiert. Neben dem Wunsch des Preisgerichts nach der Gestaltung einer adressbildenden Silhouette wurde auch auf eine Differenzierung und Ablesbarkeit der einzelnen Eingänge und Wohngebäude Wert gelegt. Geplant ist eine dezidierte, wertige Fassadengliederung und -gestaltung. Für die Fassaden des Geschosswohnungsbaus entlang der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese sind ein Materialmix aus Klinker oder Klinkerriemchen und Putzflächen sowie ein Farbkonzept für die Putzflächen vorgesehen.

Ziel ist es, den vorliegenden innerstädtischen und gut erschlossenen Standort, im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden einer neuen Nutzung mit guter, aber verträglicher Auslastung zuzuführen. Dies ist vorliegend der Fall.

2. Es werden Bedenken über den Umfang des Bauvorhabens an der Königsbergerstrasse / Schützenwiese geäußert.  
Der Einwendende habe jede Veranstaltung zum Thema der Bebauung besucht, in jeder seien von den Anwohnern Bedenken zur Größe des Bauvorhabens geäußert worden. Den Anwohnern sei es wichtig gewesen, dass sich in der maximalen Höhe auch ungefähr die Bauhöhe des Blumenviertels wieder spiegele. Trotzdem werde ein maximal sechsgeschossiger Bau vorgestellt. Die Menge, der damit verbundenen "neuen" Nachbarn könne das Viertel verkehrstechnisch nicht aufnehmen. Die positiv erwähnte Anbindung durch die öffentlichen Verkehrsmittel sei zu Stoßzeiten jetzt schon ausgereizt. Hinzu komme das Problem der dazu kommenden PKW. Es sei jetzt schon schwierig von der Schützenwiese oder dem Wilhelm-Heinrich-Weg auf die Königsbergerstrasse einzubiegen. Hinzu komme das Problem des Parkens. Es werde nicht so gesehen, dass die zusätzlich geschaffenen Parkplätze auf dem Tulpenweg den "alten" Anwohnern zugutekämen. Vielmehr würden diese auch von den "Neuen", die den Tiefgaragenstellplatz nicht bezahlen wollten, in Anspruch genommen.  
Unterm Strich nehme die Wohnqualität durch diesen gigantischen Wohnriegel deutlich ab. Diesen in der Höhe als Schallschutz zu deklarieren sei nur eine Ausrede, um mit dieser Baumaßnahme das Wohnungsproblem von ganz Düsseldorf mit diesem Bauvorhaben alleine zu klären.

Antwort:

Die Geschosshöhe der Bebauung an der Königsberger Straße wurde angesichts des breiten Straßenraums der Königsberger Straße und der angrenzenden großmaßstäblichen gewerblichen Nutzung gegenüber dem Siegerentwurf aus dem Wettbewerbsverfahren erhöht. Dies erfolgte in einer differenzierten Gebäudegliederung mit zur Königsberger Straße vier- und fünfgeschossigen Fassadenelementen und einer zurückspringenden stufigen vier- bis fünfgeschossigen Bebauung teilweise mit zurückgestaffeltem Dachgeschoss im sechsten Geschoss. Entlang der Straße An der Schützenwiese stuft sich die Zahl der Geschosse auf drei Vollgeschosse plus zurückgesetztem vierten Geschoss, und am direkten Übergang zur Bestandsbebauung auf ein Geschoss der Kindertagesstätte ab. Im Übergang zum städtebaulichen Umfeld wird für die rückwärtigen ruhigen Flächen am Tulpenweg eine kleinteilige innerstädtische Reihenhausbebauung vorgeschlagen und damit auf die südlich anschließenden kleinteiligen baulichen Strukturen reagiert. Die Zeilenlänge der Reihenhausbebauung orientiert sich strukturell am Bestand und vermittelt so zwischen den unterschiedlichen Maßstäben der südlich angrenzenden Einzelhausbestandsbebauung und dem nördlich geplanten Geschosswohnungsbau. Ziel ist es, den vorliegenden innerstädtischen und gut erschlossenen Standort, im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden einer neuen Nutzung mit guter, aber verträglicher Auslastung zuzuführen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine verkehrsgutachterliche Untersuchung durchgeführt, für die eine Wohnnutzung mit rund 200 Wohneinheiten sowie eine dreizügige Kindertagesstätte berücksichtigt wurde. Aus der Bewertung der Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes geht hervor, dass am Knotenpunkt Königsberger Straße / An der Schützenwiese der Verkehrsablauf zukünftig statt mit befriedigender Qualität (Kategorie C) mit einer ausreichenden Qualität der Stufe D bewertet wird. Grundsätzlich ist aber nach Aussage des Gutachters auch dort nach Realisierung der Planung und der überschaubaren Verkehrssteigerung in der Spitzenstunde (19 Kfz zusätzlich) weiterhin von einem leistungsfähigen Verkehrsfluss auszugehen. Die mit Umsetzung des Vorhabens zu realisierende Lichtsignalanlage an diesem Knotenpunkt wird sich insgesamt positiv auf den Verkehrsablauf auswirken, die Herstellung erfolgt durch Kostenbeteiligung des Investors, die erforderlichen Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag enthalten. Der Einfluss des Vorhabens auf die bestehende Verkehrssituation im weiteren Umfeld ist als gering zu bezeichnen, an der Situation am Knotenpunkt Königsberger Straße / Wilhelm-Heinrich-Weg ist keine Veränderung der Leistungsfähigkeitsstufe festzustellen.

Bei in Summe rund 200 Wohneinheiten (circa 161 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, circa 34 Reihenhäuser) ergibt sich ein Erfordernis von 49 Parkständen für Besucher zur öffentlichen Nutzung. Ein bestehender öffentlicher Parkstand an der Königsberger Straße entfällt zugunsten der neuen Zufahrt zur Tiefgarage. Daraus ergibt sich ein Erfordernis zur Realisierung von insgesamt 50 Besucherparkständen. Deren Herstellung wird im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Bebauungsplan ermöglicht im Plangebiet die Umsetzung von insgesamt 58 Besucherparkständen. Diese setzen sich wie folgt zusammen: fünf neue Parkstände als Schrägparkplätze an der Königsberger Straße (unmittelbar östlich der Kreuzung mit der Straße An der Schützenwiese), 12 Längsparker am Tulpenweg sowie fünf neue Parkstände auf der verbreitert festgesetzten Straßenverkehrsfläche des Tulpenwegs, 20 Parkstände im Bereich des neuen öffentlichen Erschließungsstichs sowie 16 Parkstände an der privaten Parallelerschließung An der Schützenwiese. Die private Erschließung ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger gesichert. Die bauordnungsrechtlich notwendigen privaten Stellplätze für die Reihenhausbauung sollen teilweise in oberirdischen Stellplatzanlagen an den beiden Erschließungsstichen sowie teilweise in Tiefgaragen, erschlossen von der Straße An der Schützenwiese sowie der Königsberger Straße, errichtet werden. Der Stellplatzbedarf für den Geschosswohnungsbau wird in Tiefgaragen umgesetzt.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Hierbei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die Gewerbelärmimmissionen nach den rechtlichen Vorgaben ermittelt und bewertet. Die Beurteilung der Lärmeinwirkungen erfolgt für Gewerbelärm gemäß TA-Lärm, für Verkehrslärm anhand der DIN 18005-1 und der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV).

Die abschirmende Riegelbebauung ermöglicht bei einer effizienten Flächenausnutzung die weitere bauliche Entwicklung im rückwärtigen Grundstücksbereich des Plangebiets. Durch die vorgesehene Wohnbebauung wird eine hochwertige Baulandentwicklung vorbereitet, die zur Deckung des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs der Stadt Düsseldorf beiträgt.

Im Umfeld des Plangebiets sind für die untersuchten Immissionsorte am Tulpenweg mit Ausnahme des Kreuzungsbereichs An der Schützenwiese / Tulpenweg im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung mit Realisierung der geplanten Riegelbebauung im Plangebiet deutliche Verbesserungen der Lärmsituation zu erwarten. Teilweise liegen die Beurteilungspegel hier um bis zu 13 dB(A) unter den Beurteilungspegeln im Bestand, sodass insgesamt festgestellt werden kann, dass die

angrenzende Wohnbebauung von der abschirmenden Wirkung der zukünftigen Riegelbebauung deutlich profitiert.

3. Grundsätzlich werde die Bebauung des jetzt leeren Grundstücks befürwortet. Damit solle auch die Belästigung durch Staub von dem unbebauten und mit sehr viel Unkraut belasteten Grundstück beseitigt werden. Es werden folgende Einwendungen, Anregungen, Fragen als betroffener Nachbar vom Wilhelm-Heinrich-Weg eingebracht:
  - 3.1 Ein Besucherparkplatz für vier Wohneinheiten sei zu wenig, zumal zu befürchten sei, dass die Mieter aus den Wohnriegeln (Geschosswohnungsbau) diese Besucherparkplätze benutzen werden, um die Mietkosten für einen Stellplatz in der Tiefgarage zu sparen. Die Mieter der Wohnriegel dürften aufgrund der Auflagen 30% geförderte Wohnungen und 10% mit Mietpreisreduzierung, nicht vermögend sein, sondern vielmehr darauf bedacht sein möglichst günstig zu wohnen (als ohne Miete für einen Tiefgaragenstellplatz).

Antwort:

Bei in Summe rund 200 Wohneinheiten (circa 161 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, circa 34 Reihenhäuser) ergibt sich ein Erfordernis von 49 Parkständen für Besucher zur öffentlichen Nutzung. Ein bestehender öffentlicher Parkstand an der Königsberger Straße entfällt zugunsten der neuen Zufahrt zur Tiefgarage. Daraus ergibt sich ein Erfordernis zur Realisierung von insgesamt 50 Besucherparkständen. Deren Herstellung wird im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Bebauungsplan ermöglicht im Plangebiet die Umsetzung von insgesamt 58 Besucherparkständen.

Diese setzen sich wie folgt zusammen: fünf neue Parkstände als Schrägparkplätze an der Königsberger Straße (unmittelbar östlich der Kreuzung mit der Straße An der Schützenwiese), 12 Längsparker am Tulpenweg sowie fünf neue Parkstände auf der verbreitert festgesetzten Straßenverkehrsfläche des Tulpenwegs, 20 Parkstände im Bereich des neuen öffentlichen Erschließungsstichs sowie 16 Parkstände an der privaten Parallelerschließung An der Schützenwiese. Die private Erschließung ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger gesichert. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die Parkraumnachfrage im direkten Umfeld des Plangebiets erfasst. Daraus geht hervor, dass insbesondere die bestehenden

Parkstände an der Königsberger Straße unmittelbar im Bereich des Plangebiets im Bestand eine sehr geringe Auslastung aufweisen. Einzelne Bereiche, in denen eine höhere Auslastung festgestellt wurde können durch die Bereiche mit geringem Parkdruck ausgeglichen werden. Im Ergebnis ist die Parkraumnachfrage im Umfeld des Plangebiets als unkritisch einzuschätzen.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen privaten Stellplätze für den Geschosswohnungsbau wird entsprechend der Anforderungen der Stellplatzrichtlinie in Tiefgaragen umgesetzt. Regelungen zur Preisgestaltung für Tiefgaragenstellplätze sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

- 3.2 Die Müllentsorgung und hier insbesondere die Stellplätze für die Mülltonnen (Restmüll, Altpapier, Wertstoff = graue, gelbe u. blaue Tonne) seien in den Gebäuden zu platzieren, um die Vermüllung der Außenanlagen zu vermeiden.

Antwort:

Auf Ebene des Bebauungsplans wird die Abfallbeseitigung über die öffentlich befahrbaren Verkehrsflächen vorbereitet. Das städtebauliche Konzept sieht unter anderem an der Königsberger Straße (temporäre), an der Ecke An der Schützenwiese / Königsbergerstraße, an der Ecke An der Schützenwiese / Tulpenweg sowie östlich des geplanten Erschließungsstichs (Planstraße) am Tulpenweg (temporäre) Aufstellflächen für Abfallbehälter auf privaten Grundstücksflächen vor. Im Zuge der Gebäude- und der Freianlagenplanung sind auf Ebene des Bebauungsplans Festsetzungen zur Zulässigkeit von Aufstellflächen für Abfallsammelbehälter im Außenbereich sowie zu deren Gestaltung und Eingrünung vorgesehen, die zur Vermeidung einer öffentlich einsehbaren Anordnung und optischen Abschirmung der Standorte als Beitrag zu einem positiven Gebietseindruck beitragen. Grundsätzlich ist die Anordnung von Abfallbehältern auch im Bereich der Tiefgaragen möglich, setzt aber einen entsprechenden Service bei der Abholung voraus. Eine weitere Feinabstimmung mit dem zuständigen Unternehmen erfolgt im Rahmen der konkretisierenden Planung im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens.

3.3 Ampelanlage

Die Kreuzung An der Schützenwiese/Königsberger Str. sei aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens (Fußgänger, Fahrräder, Autos; LKW durch den neuen privaten Abholmarkt für Baumaterial) mit einer Ampelanlage zu versehen.

Antwort:

Eine Verkehrsuntersuchung zur Projektentwicklung Königsberger Straße (Büro Lindschulte) wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Die Ergebnisse werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Der Knotenpunkt Königsberger Straße / An der Schützenwiese ist ein vorfahrtgeregelter Knotenpunkt, bei dem die Zufahrt An der Schützenwiese untergeordnet an die Königsberger Straße angebunden ist. Gesonderte Abbiegefahrstreifen sind nicht vorhanden. Derzeit wird der Verkehr mit guter bis befriedigender Qualität leistungsfähig abgewickelt. Nach Realisierung der Planung sinkt nachmittags die Qualität beim Mischstrom an der Zufahrt An der Schützenwiese auf eine nur noch ausreichende Qualität. Die signalisierte Querungshilfe, die an der Zufahrt Königsberger Straße Ost geplant und im Zusammenhang mit der Projektentwicklung realisiert werden soll, wird sich jedoch positiv auf die Qualität des Verkehrsablaufs auswirken. Denn die Links-Einbiegenden der Zufahrt An der Schützenwiese werden im Schatten der Freigabezeit der Fußgänger, bei dem die Ströme an der Königsberger Straße angehalten werden, Zeitlücken für den Abbiegevorgang erhalten.

- 3.4 Der Tulpenweg solle weiterhin nur für Anlieger freigegeben sein. Damit solle Fremdverkehr in die bestehende Wohnbebauung vermieden werden. Der Tulpenweg solle ab Ende des Ausbaues auch weiterhin als Einbahnstraße geführt werden.

Antwort:

Derzeit ist der Tulpenweg eine Einbahnstraße. Nach Realisierung der Planung wird der Abschnitt des Tulpenwegs, der im Rahmen der Projektentwicklung zu Lasten des Plangebiets verbreitert ausgebaut wird und der Erschließung eines Teils der inneren Bebauung dienen soll, im Zweirichtungsverkehr befahren. Der Verkehrsablauf am Knotenpunkt An der Schützenwiese / Tulpenweg wird auf Basis der derzeitigen sowie der prognostizierten Verkehrsbelastung nach Realisierung der Planung mit sehr guten bis guten Qualitätsstufen bewertet. Die angeregte Beibehaltung der bestehenden Ausschilderung „Anlieger frei“ im Bereich des Tulpenwegs ist im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung zu prüfen, dies ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

- 3.5 Der Wohnriegel mit fünf Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Geschoss passe nicht in die Bebauung der Umgebung. Auch wenn ein Schnitt durch das Höhenprofil der Umgebungsbebauung dies als möglich erscheinen lasse, so sei eine solch hohe Wohnbebauung untypisch für Lierenfeld. Im Übrigen werde trotz der 5 m Abstand zwischen Gebäude und Fußgängerweg eine solch hohe Bebauung bedrückend auf die Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer wirken. Dies aufgrund des geringen Abstandes.

Antwort:

Durch eine differenzierte Fassadengestaltung mit Materialwechseln und Fassadenvor- und -rücksprüngen entlang der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese sieht der Entwurf eine Gliederung des großmaßstäblichen Baukörpers in mehrere Einzeladressen vor. Zwei Durchgänge vernetzen die rückwärtigen ruhigen Wohnbauflächen durch fußläufige Wegeverbindungen mit der Königsberger Straße. Eine vielfältige Abstufung der Geschossigkeiten unterstützt eine kleinteilige Wirkung über die gesamte Länge des Riegels.

Durch die Anordnung des Baukörpers im Nordwesten des Baugrundstücks mit einem Abstand von 5 m zur Königsberger Straße kann zukünftig der öffentliche Straßenraum um rund 2,5 m zu Lasten des Plangebiets erweitert werden.

Gleichzeitig können die Bauflächen hinter den zukünftigen Vorgartenbereichen in einem angemessenen Abstand zu den vorhandenen Baumstandorten optimal ausgenutzt werden. Durch den zukünftig erweiterten öffentlichen Straßenraum kann der Baum- und Parkstreifen an der Königsberger Straße erhalten und ergänzt werden, zudem wird die Situation für den Fuß- und Radverkehr verbessert. Durch zurückversetzte Anordnung der Neubebauung und die geplanten Durchgänge in der Fassade sind somit keine wesentlichen Beeinträchtigungen für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer zu erwarten, die Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer werden im Gegenteil durch die neu geschaffenen Wegebeziehungen über das Plangebiet verbessert.

3.6 Stellplätze / e-Mobilität

Bei der Planung der Stellplätze für die Reihenhäuser solle zukunftsweisend ein Stromanschluss für E-Autos vorhanden sein.

Antwort:

Die Hinweise und Anregungen zur Stromversorgung für E-Mobilität werden im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung behandelt, ein Angebot ist seitens des Investors nur im Bereich der Tiefgaragen vorgesehen.

Gemäß § 6 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) gilt für Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen, dass jeder Stellplatz (innerhalb des Gebäudes oder an Gebäude angrenzend) mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet werden muss. Diese Vorgabe wird seitens des Investors berücksichtigt, der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

3.7 Da die zukünftige Lärmbelästigung im Wesentlichen vom zunehmenden Verkehr auf der Königsberger Str. geprägt sein werde, und nicht vom Lärm der anliegenden Gewerbebetriebe, sei ein niedriger Wohnriegel vollkommen ausreichend.

Verkehrslärm von der Königsberger Str. sei früher, als die Hallen von Hoberg & Driesch noch standen, nicht zu hören gewesen. Die Hallen von Hoberg & Driesch seien niedriger als der jetzt geplante Wohnriegel gewesen.

Antwort:

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich im Bereich der Baugebiete erhöhte Beurteilungspegel für Gewerbe- und Verkehrslärm. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde auch die Höhe der abschirmenden Bebauung geprüft. Den Ergebnissen zufolge sind mindestens vier Geschosse (12 m) an der Königsberger Straße, mindestens drei Geschosse (10 m) zu Straße An der Schützenwiese erforderlich, um die Grundstücke in zweiter Reihe zur Königsberger Straße ausreichend und effektiv vor Verkehrs- und Gewerbelärm abzuschirmen. Die Geschosshöhe der Bebauung an der Königsberger Straße wurde angesichts des breiten Straßenraumes der Königsberger Straße und der angrenzenden großmaßstäblichen gewerblichen Nutzung über die zum Schallschutz erforderliche Mindesthöhe hinaus erhöht. Dies erfolgte in einer differenzierten Gebäudegliederung mit zur Königsberger Straße vier- und fünfgeschossigen Fassadenelementen und einer zurückspringenden, stufigen vier- bis fünfgeschossigen Bebauung, teilweise mit zurückgestaffeltem Dachgeschoss im sechsten Geschoss. Entlang der Straße An der Schützenwiese stuft sich die Zahl der Geschosse auf drei Vollgeschosse plus zurückgesetztem vierten Geschoss und am direkten Übergang zur Bestandsbebauung auf ein Geschoss der Kindertagesstätte ab. Hintergrund ist, dass es in Düsseldorf derzeit einen großen Bedarf an Wohnraum gibt. Durch die Erhöhung in einigen

Teilbereichen der Bebauung können mehr Wohneinheiten geschaffen werden, ohne dass zusätzliche wertvolle Bodenressourcen verbraucht werden. Die schalltechnische Situation hinsichtlich Gewerbelärm der im Umfeld des Plangebiets bestehenden Wohnnutzung wird sich mit Umsetzung des Vorhabens im Plangebiet nicht negativ verändern. Für die bestehenden Wohngebäude im weiteren Verlauf des Tulpenwegs ergibt sich durch die Umsetzung der Planung eine teilweise deutliche Verbesserung aus Sicht des Immissionsschutzes. Im Vergleich der ermittelten Gewerbelärmimmissionen ohne und mit Bebauung im Plangebiet sind sowohl unveränderte als auch teilweise mit bis zu -10,2 dB tags und -14,4 dB nachts deutlich verbesserte Beurteilungspegel an der Bestandsbebauung festzustellen. Detaillierte Ergebnisse können der gutachterlichen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden.

### 3.8 Sichtbegrenzung

Es wird auf ein Foto - aufgenommen aus dem Obergeschoss eines Hauses am Tulpenweg mit Blick in Richtung Königsberger Str. - verwiesen, dieses verdeutlicht die Sichtbegrenzung durch den geplanten Wohnriegel mit 5 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Geschoss.

Da die geplanten Reihenhäuser auf dem Baugelände noch näher an dem Wohnriegel platziert würden, sei für deren Bewohner die Sichtbehinderung und das Gefühl der Einschränkung noch um ein Vielfaches höher.

#### Antwort:

In Folge der Neubebauung wird sich das Umfeld der Bestandsbebauung auch hinsichtlich der Sichtbeziehungen verändern. Im Gegensatz zu der vormaligen Bebauung mit Lagerhallen wird ein neues Wohnquartier auf den Baugrundstücken realisiert. Nicht zuletzt die Höhe des geplanten Gebäuderiegels an der Königsberger Straße wird dazu beitragen, dass sich auch im Umfeld des Plangebiets zukünftig niedrigere Lärmpegel ergeben, da die Neubebauung das Quartier und die angrenzenden Häuser von Verkehrslärm abschirmen wird. Die Zeilenlänge der Reihenhausbauung im Inneren des Plangebiets orientiert sich strukturell an der bestehenden Bebauung am Tulpenweg und vermittelt so zwischen den unterschiedlichen Maßstäben der südlich angrenzenden Einzelhausbestandsbebauung und dem nördlich geplanten Geschosswohnungsbau. Die Reihenhäuser erhalten nach Süden ausgerichtete Gärten, so dass sich für alle Wohnlagen eine optimale Besonnung und Belichtung der Gebäude ergibt. Eine erdrückende Wirkung des Geschosswohnungsbaus gegenüber der geplanten Reihenhausbauung wird daher

nicht gesehen. Um in der innerstädtischen, gut erschlossenen Lage die Flächenpotentiale effektiv zu nutzen wird auf weitere Abstände zwischen den Gebäuden verzichtet. Der geschützte Innenbereich ermöglicht die Entwicklung von Grün- und Freiflächen für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets und unterstützt damit ein attraktives Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers. Unmittelbar angrenzend an das vom Einwendenden benannte Grundstück sieht der Bebauungsplan keine überbaubare Grundstücksfläche vor, entlang der gemeinsamen Grenze wird zudem ein Pflanzgebot im Bebauungsplan festgesetzt, womit eine angemessene optische Abschirmung zwischen Bestand und Neubebauung gesichert werden kann.

### 3.9 Fußweg

Der Wegfall des Fußweges vom Tulpenweg aus entlang der Grundstücksgrenze (Grenze zur bestehenden Bebauung am auf der linken Seite am Tulpenweg (in Fahrtrichtung gesehen) werde ausdrücklich begrüßt.

#### Antwort:

Der im Wettbewerbsentwurf geplante Fußweg entlang der Bestandsbebauung am Tulpenweg ist entfallen, um hier einen konfliktfreien Übergang zur Nachbarschaft zu gewährleisten. Mit dem nächstgelegenen Gehrecht im Bebauungsplan wird neben der fußläufigen Erschließung der südlichsten Hausgruppe auch die rückseitige Erreichbarkeit der privaten Gärten der daran nördlich angeordneten Häuser gesichert. Der Weg soll über die Umsetzung eines Pflanzgebots durch Bepflanzung eingefasst werden, sodass dem Bedürfnis der optischen Abschirmung zwischen Bestand und Neubebauung auch an dieser Stelle entsprochen werden kann.

4. Ein Bürger bringt ein, dass zu der Pflichtveranstaltung „Anhörung der Öffentlichkeit zu Königsberger Str. 91“ am 10. Januar 2019 die Verwaltung eine „fehlerhafte“ Bürgereinladung „getätigt“ habe. Ganze 13 Personen und 2 Paare seien der ca. 5 km entfernten Aula-Einladung mit ihrem PKW oder Taxi gefolgt.

Das „Falsche“ 5 km entfernte Veranstaltungs-Lokal sei:

am Donnerstag, dem 10. Januar 2019, Beginn: 18.00 Uhr, in der Aula der Dieter-Forte-Gesamtschule, Heidelberger Straße 75,

Das „Richtige“ ca. 800 Meter fußläufige Veranstaltungs-Lokal sei:

am Donnerstag, dem (10. Januar 2019), Beginn: 18.00 Uhr, in der Aula Wilhelm-Heinrich-Riehl-Kolleg Am Hackenbruch 35

Am kommenden Mittwochvormittag, 30.01.2019, werde persönlich im Gespräch mit der Verwaltung ein Widerspruch gegen die erfolgte „Anhörung der Öffentlichkeit zu Königsberger Str. 91“ am Donnerstag, dem 10. Januar 2019, eingelegt.

Zugleich werde ein Antrag gestellt: Auf Wiederholung der „Anhörung der Öffentlichkeit zu Königsberger Str. 91“ mit „Richtiger“ Einladung durch die Verwaltung der Stadt Düsseldorf.

Antwort:

Das Stadtplanungsamt hatte am 10. Januar 2019 zu einer Bürgerversammlung zur Vorstellung der Bauleitpläne Flächennutzungsplan - Änderungsverfahren Nr. 194 und Bebauungsplan 08/006 für das Gebiet Königsberger Straße/ Tulpenweg (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB) eingeladen.

Eine vorher nicht von der Stadt durchgeführte Veranstaltung zu dieser Planung haben etwa 150 Personen besucht. Daher wurde mit der großen Aula der Dieter-Forte-Gesamtschule ein Veranstaltungsort gewählt, der von der Raumgröße her für eine solche Besucherzahl ausreichend groß war. Die Aula des Wilhelm-Heinrich-Riehl Kollegs wäre hierfür zu klein gewesen.

Die Bürgerversammlung (Stadtplanung zur Diskussion) wurde letztlich von etwa 50 interessierten Bürgerinnen und Bürgern besucht.

Das Stadtplanungsamt ist bei Bürgerversammlungen grundsätzlich bemüht, die Veranstaltung im Stadtbezirk in der Nähe des Plangebietes durchzuführen. Allerdings hat die Raumgröße bei der Auswahl Priorität, um eine Veranstaltung nicht wegen Überfüllung wieder absagen zu müssen. Dies ist dann für die betroffenen Besucher noch wesentlich ärgerlicher, wie Beispiele aus der Vergangenheit gezeigt haben. Vor dem Hintergrund dieser schlechten Erfahrungen wurde dieser Priorität gefolgt.

Die Öffentlichkeit hat im weiteren Verfahrensverlauf erneut Gelegenheit zu den Bauleitplanverfahren Stellung zu beziehen.

5. Ein Bürger bringt ein, dass der Bezirksbürgermeister BV 8 in seiner Begrüßung während des Öffentlichkeitstermins das große Interesse der Bürger und Nachbarn unterstrichen habe, die in der Nähe des neuen Planungsprojekts „Königsberger 911 Tulpenweg“ ihr Quartier haben.

Hierzu werde Einspruch erhoben:

Von den „in der Nähe“ betroffenen Bürger und Nachbarn seien nur 13 Einzelpersonen und 2 Paare in der Anhörung der Öffentlichkeit in der Aula der

Dieter-Forte-Schule, Heidelberger Straße 75 anwesend gewesen. Vermutlich aufgrund unbekannter bzw. zu beschwerlicher Anreise zum Veranstaltungsort. Das von der Verwaltung gewählte öffentliche Versammlungs-Quartier sei mit der Aula der Dieter-Forte-Schule, Heidelberger Straße 75 in Eller (mindestens 4,7 km vom Plangebiet entfernt) ein Fehler und sollte richtigerweise in der Aula des Riehl-Kollegs, Am Hackenbruch 35 in Lierenfeld (maximal 800 m vom Plangebiet entfernt) sein.

Es werde gefordert:

Die ungültige „Anzeige 14.12.2018“

Stadtplanungsamt

Stadtplanung zur Diskussion / Bauleitpläne

Flächennutzungsplanänderung, Bebauungsplan

In der Aula der Dieter-Forte-Schule, Heidelberger Straße 75 in Eller

habe zu erfolgen mit einer neuen „Anzeige“

Stadtplanung zur Diskussion / Bauleitpläne

Flächennutzungsplanänderung, Bebauungsplan

Aula des Riehl-Kollegs, Am Hackenbruch 35 in Lierenfeld.

Antwort:

Das Stadtplanungsamt hatte am 10. Januar 2019 zu einer Bürgerversammlung zur Vorstellung der Bauleitpläne Flächennutzungsplan - Änderungsverfahren Nr. 194 und Bebauungsplan 08/006 für das Gebiet Königsberger Straße/ Tulpenweg (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB) eingeladen.

Eine vorher nicht von der Stadt durchgeführte Veranstaltung zu dieser Planung haben etwa 150 Personen besucht. Daher wurde mit der großen Aula der Dieter-Forte-Gesamtschule ein Veranstaltungsort gewählt, der von der Raumgröße her für eine solche Besucherzahl ausreichend groß war. Die Aula des Wilhelm-Heinrich-Riehl Kollegs wäre hierfür zu klein gewesen.

Die Bürgerversammlung (Stadtplanung zur Diskussion) wurde letztlich von etwa 50 interessierten Bürgerinnen und Bürgern besucht.

Das Stadtplanungsamt ist bei Bürgerversammlungen grundsätzlich bemüht, die Veranstaltung im Stadtbezirk in der Nähe des Plangebietes durchzuführen. Allerdings hat die Raumgröße bei der Auswahl Priorität, um eine Veranstaltung nicht wegen Überfüllung wieder absagen zu müssen. Dies ist dann für die betroffenen Besucher noch wesentlich ärgerlicher, wie Beispiele aus der Vergangenheit gezeigt haben. Vor dem Hintergrund dieser schlechten Erfahrungen wurde dieser Priorität gefolgt.

Die Öffentlichkeit hat im weiteren Verfahrensverlauf erneut Gelegenheit zu den Bauleitplanverfahren Stellung zu beziehen.

6. Ein Bürger bringt ein, dass ein Nachbar gefordert habe, dass nur eine Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt an der Schützenwiese, anstatt noch eine weitere an der Königsberger Straße einzurichten sei. Der Nachbar sei dagegen, sollte es zwei Ausfahrten geben. Der Einwendende sei für zwei Ausfahrten. Die Menge der Wagen, gerade zu den Stoßzeiten, könne von einer Kreuzung nicht abgefangen werden. Das Resultat sei, dass die Autos doch wieder durch die Siedlung führen und sich nicht an der Königsberger Straße einfädelt. Wenn die Sperrung an der Schützenwiese käme, würden alle Autos doch durch den Tulpenweg fahren, was ja vermieden werden solle.

Antwort:

Die Reduzierung auf eine Tiefgaragenzufahrt ist auf Grund der Größe des Vorhabens und des mit der Errichtung von bis zu 200 Wohneinheiten einhergehenden Stellplatzbedarfs nicht vereinbar. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Vorhabens und den beiden vorgesehenen Zufahrtbereichen zur Tiefgarage an der Königsberger Straße sowie an der Straße An der Schützenwiese keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen des zukünftigen Verkehrsablaufs einhergehen.

7. Aus einer Einwendung geht hervor, dass man mit dem Punkt 4 Verkehr nicht einverstanden sei. Hier werde suggeriert, dass die neuen Anwohnerinnen und Anwohner sowie Kita-Nutzerinnen und Kita-Nutzer das neue Gebiet über die Königsberger Straße anfahren würden. Es sei vorauszusehen, dass viele auch über die Erkrather Straße fahren würden und sich damit die Verkehrsbelastung für die Anwohnerinnen und Anwohner An der Schützenwiese sowie den Eckhäusern der Stichstraßen erhöhen werde. Es sei zwingend notwendig, dass die Straße An der Schützenwiese kurz vor dem Wickenweg (kommend von der Erkrather Str.) mit Pollern geschlossen werde und dies bevor der Bau beginne, damit der Baustellenverkehr auch nur über die Königsberger Str. erfolge. Der Einwendende begrüße als Anwohner, dass weitere Flächen für die Bürgerschaft geschaffen würden, aber die Verkehrsplanung sei nicht ausreichend und nicht durchdacht. Der Einwendende werde dies beobachten und bei einem nicht handeln weitere

Schritte, notfalls gerichtliche, einleiten. Aber er sehe keinen Anlass dafür, da das Problem einfach, schnell und kostengünstig zu lösen sei. Es benötige keiner Begründung, dass dies ein Mischgebiet sei und daher an der Straße An der Schützenwiese angeblich keine Poller erlaubt seien. Diese Argumentation sei einfach nicht aktuell und es werde bezweifelt, dass derjenige sich vor Ort ein Bild von den Verhältnissen gemacht habe. Es werde auch darauf aufmerksam gemacht, dass bereits ohne die Anwohnerinnen und Anwohner zu informieren, vier Stellplätze An der Schützenwiese weggenommen worden seien für eine neue Einfahrt. Das heiße bereits jetzt sei der Parkraum schon in diesem Wohngebiet knapp und eine Entlastung sei bei der Planung nicht erkennbar, eher werde diese noch größer.

Antwort:

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurden das bestehende Verkehrsaufkommen, die allgemeine Verkehrssteigerung sowie die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans neu hinzutretende Verkehrsmenge berechnet und hinsichtlich der leistungsfähigen Abwicklung auf den geplanten und bestehenden Verkehrsflächen beurteilt. Bei der Verkehrsverteilung wurde die im städtebaulichen Konzept dargestellte Erschließungsstruktur mit zwei Tiefgaragenzufahrten (Königsberger Straße und An der Schützenwiese) sowie der Ausbau des Tulpenwegs und der neuen Planstraße, aber auch der privaten Vorfahrt an der Straße An der Schützenwiese und die dortige Stellplatzanordnung mit einem Bereich für Hol- und Bringverkehr der geplanten Kita berücksichtigt. Die zukünftige Verkehrsbelastung zeigt, dass mehr als die Hälfte der Neuverkehre über die Zufahrt an die Königsberger Straße abgewickelt werden. Auf die Straße An der Schützenwiese entfällt rund ein Drittel des gesamten, planbedingten Mehrverkehrs, während am Tulpenweg nur knapp 10% der zusätzlichen Fahrten zu erwarten sind. Für den signalisierten Knotenpunkt Erkrather Straße / An der Schützenwiese ist mit Umsetzung des Bebauungsplans keine Veränderung der Leistungsfähigkeit zu erwarten. Die bestehende Querschnittsbelastung der Straße An der Schützenwiese ist mit 115 Kfz in der Spitzenstunde als sehr gering zu beurteilen. Die Durchfahrt von Fahrzeugen aller Art ist sowohl von der Erkrather Straße aus, als auch von der Königsberger Straße aus mit Ausnahme von Anliegern untersagt. Durchgangsverkehr wird in diesem Bereich auch aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Parkende Fahrzeuge am Fahrbahnrand und nur abschnittsweise angeordnetes Parkverbot) vermieden. Bei einer Abpollerung wäre mit der Verlagerung von bestehenden Verkehren zu rechnen, dies würde im vorliegenden Fall auch den Lieferverkehr von Gewerbebetrieben betreffen, der dann über den Tulpenweg ausweichen müsste. Durch die Verlagerung

von Lkw-Verkehr aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten in die angrenzenden Wohngebiete gingen deutlich höhere Belastungen für die Anwohner aus, als es mit Umsetzung des Vorhabens und der geplanten Erschließungsstruktur der Fall sein dürfte.

Bei in Summe rund 200 Wohneinheiten (circa 161 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, circa 34 Reihenhäuser) ergibt sich ein Erfordernis von 49 Parkständen für Besucher zur öffentlichen Nutzung. Ein bestehender öffentlicher Parkstand an der Königsberger Straße entfällt zugunsten der neuen Zufahrt zur Tiefgarage. Daraus ergibt sich ein Erfordernis zur Realisierung von insgesamt 50 Besucherparkständen. Deren Herstellung wird im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Bebauungsplan ermöglicht im Plangebiet die Umsetzung von insgesamt 58 Besucherparkständen. Diese setzen sich wie folgt zusammen: fünf neue Parkstände als Schrägparkplätze an der Königsberger Straße (unmittelbar östlich der Kreuzung mit der Straße An der Schützenwiese), 12 Längsparker am Tulpenweg sowie fünf neue Parkstände auf der verbreitert festgesetzten Straßenverkehrsfläche des Tulpenwegs, 20 Parkstände im Bereich des neuen öffentlichen Erschließungsstichs sowie 16 Parkstände an der privaten Parallelerschließung An der Schützenwiese. Die private Erschließung ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger gesichert. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die Parkraumnachfrage im direkten Umfeld des Plangebiets erfasst. Daraus geht hervor, dass insbesondere die bestehenden Parkstände an der Königsberger Straße unmittelbar im Bereich des Plangebiets im Bestand eine sehr geringe Auslastung aufweisen. Einzelne Bereiche, in denen eine höhere Auslastung festgestellt wurde, können durch die Bereiche mit geringem Parkdruck ausgeglichen werden. Im Ergebnis ist die Parkraumnachfrage im Umfeld des Plangebiets als unkritisch einzuschätzen.