

**Bericht zur
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
vom 29.05.2024 bis 28.06.2024
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/019
- Froschkönigweg - Dornröschenweg-

Stadtbezirk 2 - Stadtteil Flingern**

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 29.05.2024
bis 28.06.2024**

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

Ort: Thomas-Edison-Realschule,
Schlüterstraße 18/20, 40235 Düsseldorf

Zeit: 05.06.2024, 17:30 Uhr - 18:30 Uhr

Anwesend: Herr Bezirksbürgermeister Schlee
ca. 22 Bürgerinnen und Bürger
4 Mitglieder aus der Politik / BV 2
6 Mitarbeitende der Verwaltung
2 Vertreter und Vertreterinnen des Investors
2 Vertreter und Vertreterinnen des verfahrensbegleitenden Büros

Der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks 2, Herr Schlee, eröffnet die
Versammlung, begrüßt alle Bürgerinnen und Bürger und freut sich auf eine gute
Diskussion. Er begrüßt weiter die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung. Herr
Schlee gibt Frau Brandner, Stadtplanungsamt, das Wort.

Frau Brandner stellt den Prozess zur Aufstellung eines Bebauungsplans vor und
erläutert, an welcher Stelle sich das Verfahren mit der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung derzeit befindet. Sie weist hierbei insbesondere auf die
weiteren Möglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung am
Planverfahren hin.

Im Anschluss erläutert Frau Brandner, Stadtplanungsamt, die vorgesehene 145.
Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird im
Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung geändert.

Frau Brandner stellt anschließend den städtebaulichen Vorentwurf vor, der als
Grundlage für den Bebauungsplan dienen soll. Dieser basiert auf den Ergebnissen
eines kooperativen 2-tägigen Workshops in Form einer Ideenwerkstatt vom Juni
2022. Hier wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit geboten, ein offenes

Ideenbüro zu besuchen und gleichermaßen an Impulsvorträgen und Führungen vor Ort teilzunehmen. Durch eine Bewertungskommission wurden nachfolgend Empfehlungen für die weitere Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs gegeben, die in das Konzept eingeflossen sind.

Das städtebauliche Konzept sieht ein gemischt genutztes Stadtquartier mit angemessen hoher Dichte vor. Es soll ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Dabei überwiegt die Wohnnutzung. Auf dem Grundstück der Pantera Homes GmbH sind bei rund 46.000m² Bruttogeschossfläche ca. 400 Wohneinheiten geplant. Die städtebauliche Grundfigur sieht eine Riegelbebauung auf der Ostseite an der Straße Zum Märchenland, mit abschirmender Wirkung zur Bahnstrecke vor. Mittig und westlich erstrecken sich zwei jeweils in Einzelbaukörper aufgelöste Gebäudegruppen mit Innenhöfen. Die Bebauung hat zwei bis sechs Regelgeschosse sowie an einzelnen Hochpunkten auch sieben Geschosse. Auf der gegenüberliegenden Seite des Rotkäppchenweges werden vier Grundstücke von weiteren Eigentumsparteien in die Planung mit einbezogen und neu geregelt, um auch hier langfristig Entwicklungsperspektiven zu sichern. In den Erdgeschossen und im 1. Obergeschoss sind zusätzlich zu den geplanten Wohneinheiten nicht wesentlich störende, mit dem Wohnen kompatible Gewerbenutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, kleine Gewerbeeinheiten, Büros und Dienstleistungsbetriebe sowie eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Nachdem die Plankonzeption im Einzelnen erläutert wurde, gibt Herr Bezirksbürgermeister Schlee das Wort an das Auditorium und bittet um Fragen und Anregungen. Die Fragen werden jeweils von der Verwaltung beantwortet.

1. Fragen zum Verkehr

- 1.1. Der Froschkönigweg sei bereits heute in den Morgenstunden stark durch Verkehr belastet. Es wird gefragt, ob eine Öffnung der Busschleuse geplant sei und weitere Regelungen für den fließenden Verkehr geprüft werden könnten, wie z. B. eine Ampelanlage oder ein Kreisverkehr am Hellweg.

Antwort:

Die Zufahrt erfolgt über den Froschkönigweg, eine Öffnung der Busschleuse zur Walter-Eucken-Straße ist nicht vorgesehen. Eine alternative Verkehrsführung über den Schützenplatz wird als Anregung geprüft. Regelungen zum fließenden Verkehr

sind mit dem Amt für Verkehrsmanagement abzustimmen, auch die Anregungen wie etwa zum Kreisverkehr anstelle einer Lichtsignalanlage werden geprüft. Zusätzlich werden ein Verkehrsgutachten und ein Mobilitätskonzept erstellt. Die Daten werden dann für die Verkehrsplanung und den Bebauungsplan zugrunde gelegt.

1.2. Es wird angeregt, für den ruhenden Verkehr ein oberirdisches Parkkonzept für Kurzparker und Besucherstellplätze zu entwickeln. Außerdem wird nach dem Stellplatzschlüssel gefragt.

Antwort:

Ein konkretes Konzept für Kurzparker ist bisher nicht vorgesehen. Es wird auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens und Mobilitätskonzeptes verwiesen, die noch erarbeitet werden. Eine konkrete Verkehrsplanung folgt dann im weiteren Verfahren. Der ruhende Verkehr soll in Tiefgaragen untergebracht werden, das Innere des Quartiers wird autofrei geplant. Die Berechnung des Stellplatzschlüssels erfolgt gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Düsseldorf.

1.3. Es wird angeregt, den Schützenplatz für Besucherstellplätze zu nutzen.

Antwort:

Dies wird im weiteren Verfahren durch die Verwaltung geprüft.

1.4. Es wird angemerkt, dass ein Mobilitätskonzept zur Folge hätte, dass weniger Stellplätze für PKW gebaut werden müssten.

Antwort:

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird in Abstimmung mit den Fachämtern unter Vorgabe der städtischen Stellplatzsatzung ermittelt.

2. Fragen zum Plangebiet

2.1. Es wird danach gefragt, ob der Sterntalerweg und das Grundstück Rotkäppchenweg 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen und welches Planungsrecht hier ansonsten gelte. Außerdem wird gefragt, ob das Metrogelände und das Gelände an der Luise-Rainer-Straße/ Güterbahnhof in das Planverfahren einbezogen seien.

Antwort:

Der Sterntalerweg befindet sich südlich außerhalb des Plangebietes. Der Rotkäppchenweg 2 liegt nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 02/019. Hier gelten die B-Pläne Nr. 5877/016 bzw. Nr. 5877/019.

Bei den genannten Projekten Luise-Rainer-Straße und Metrogelände handelt es sich um gesonderte, derzeit laufende Planungen.

2.2. Wie wird mit den Bestandsgewerbebetrieben am Dornröschenweg im Zuge der weiteren Planung umgegangen?

Antwort:

Die Betriebe können bestehen bleiben. Sie werden entsprechend bei der Planung berücksichtigt und nicht in ihren bestehenden Nutzungen und Rechten beschnitten. Es ist geplant, ein Urbanes Gebiet (MU) festzusetzen, welches bei der Entwicklung des Quartiers künftig Spielräume für eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe zulässt, die bisher nicht möglich ist.

3. Fragen zum Planungskonzept

3.1. Welche Nutzungen sind im Plangebiet vorgesehen? Wird es einen Discounter oder Wohnungen für Senioren/ Seniorinnen geben? Wünschenswert seien Gastronomie oder kleine Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

Antwort:

Ein Discounter ist nicht geplant, sondern Nutzungen für die Nahversorgung als nicht großflächiger Handel, da die Zentrumsbereiche an der Bruchstraße und der Grafenberger Allee gemäß des Rahmenplanes Einzelhandel geschützt werden sollen. Außerdem soll eine Magnetwirkung in das neue Quartier vermieden werden, um Kfz-Verkehre gering zu halten. Cafés oder weitere gastronomische Angebote sowie zum Beispiel Coworking-Spaces in den Erdgeschossen sind im Konzept vorgesehen.

In den Erdgeschosszonen sind neben Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe sowie einer Kindertagesstätte in vielen Gebäuden auch Wohnungen vorgesehen.

Ein Angebot für Senioren/ Seniorinnen wird derzeit bereits geprüft. Bisher liegt aber keine konkrete Forderung nach Seniorenwohnen aus dem Fachamt vor.

3.2. Werden nur freifinanzierte Wohnungen geplant oder auch sozialer Wohnungsbau? Und bestehe die Möglichkeit zum Kauf von Eigentumswohnungen?

Antwort:

Gemäß der Düsseldorfer Quotierungsregelung werden mindestens 50% der geplanten Wohnfläche in Verbindung mit den geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert. Es sind nur Wohnungen zur Miete und keine Veräußerung der Wohnungen geplant. Es steht dem Investor von der rechtlichen Situation her zur Wahl, ob Wohnungen in den Verkauf gegeben werden oder nicht.

3.3. Es besteht der Wunsch nach Angeboten zu Elektromobilität.

Antwort:

Es ist ein innovatives Konzept zur Energienutzung geplant, welches auch die Elektromobilität berücksichtigt.

4. Fragen zum Hochwasserschutz

4.1. Es besteht eine Rückfrage zum Überflutungsschutz: Insbesondere bei Starkregenereignissen sei das Plangebiet betroffen. Es bestehen daher Zweifel an der Umsetzbarkeit des Baus einer Tiefgarage.

Antwort:

Die Problematiken von Starkregenereignissen und dem Überflutungsschutz sind bekannt und werden entsprechend in der Erschließungsplanung und durch die Fachämter geprüft. Für den Bebauungsplan wird hierzu ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten erstellt, das ein Maßnahmenkonzept für den Überflutungsschutz enthalten wird.

5. Abbruch der Sheddachhalle

Frau Brandner erläutert, dass am südlichen Rand des Plangebiets im Anschluss an den Sterntalerweg die vorhandene eingeschossige Sheddachhalle nach dem bisherigen Konzept als Identitätsstifter und Reminiszenz an die industrielle Geschichte des Ortes erhalten bleiben sollte. Dies wird aufgrund von erheblichen Bauschäden, die inzwischen eingetreten sind, nicht mehr möglich sein. Das Gebäude

ist nicht mehr standsicher und muss schon aus Gründen der Verkehrssicherung kurzfristig abgebrochen werden.

Der anwesende Vertreter der Pantera, Herr Bartholomäus ergänzt dazu, dass ein Neubau an gleicher Stelle mit einem ähnlichen Volumen wie die bisherige Halle geplant werde.

Hierzu gibt es von den Anwesenden keine Einwände oder Rückfragen.

6. Abschluss der Veranstaltung

Herr Bezirksbürgermeister Schlee dankt am Ende der Veranstaltung der Verwaltung für die Teilnahme und die Erläuterungen.

Er bedankt sich weiterhin bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse und die erfolgten Fragen und Stellungnahmen und wünscht allen noch einen schönen Abend. Die Veranstaltung wird um 18:30 Uhr beendet.

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

Es wurden im Zeitraum vom 29.05.2024 bis 28.06.2024 keine schriftlichen Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.