

Stadtverwaltung Düsseldorf
Planungsamt
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Düsseldorf, 19.07.2018

Betreff: Fragen und Anmerkungen zur Neubauplanung in der baurechtlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ehemals Fashion House (05/014) im Stadtbezirk 05

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie wissen, dass wir als örtlich zuständiger Kreisverband Düsseldorf des „Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen e.V.“ auch die Interessen der Haus- und Wohnungseigentümer im Düsseldorfer Norden vertreten. Als solche sind wir seit geraumer Zeit auch in die Überlegungen, Planungen und die zwingend nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Bürgerbeteiligung im Hinblick auf die Neuplanung des Geländes Fashion House, Stadtbezirk 05, eingebunden.

Hierbei vertreten wir nicht nur die von dieser räumlichen Umstrukturierung betroffenen Verbandsmitglieder aller angrenzenden Stadtteile, sondern konzentrieren zusätzlich durch unsere Aktivitäten, z.B. die Aufklärung bzgl. belastbarer Aussagen seitens des Investors, sowie behördlich vorgestellter und teilweise wenig realistisch bzw. falsch dargestellte Pläne auf "Verkaufsprospekt - Niveau". Ebenso verteilen wir dazu mit Fachleuten abgestimmte Aufklärungsinformationen im gesamten Anwohnergebiet, haben über 800 Unterschriften betroffener Anwohner gesammelt und verfügen über die Unterstützung fast aller betroffenen Anwohner bzgl. Ihrer geäußerten Ängste, Befürchtungen und Forderungen.

Nach unserem derzeitigen Informationsstand könnten auf dem besagten Gelände ca. 400 Wohnungen, ein Hotel mit 150 Zimmern, Büroräumen, eine dreizügige KiTa, ein Supermarkt, rund 800 Tiefgaragenstellplätze sowie Grünflächen erstellt werden, die zum Teil auch für die angrenzenden Anwohner zugänglich sein sollen.

Mit diesem Schreiben nebst Anlagen möchten wir im Rahmen der rechtlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung und Anhörung der Betroffenen die wesentlichen Bedenken, Vorschläge und Gedanken der Menschen, mit denen wir im Rahmen unserer Tätigkeit gesprochen haben, mitteilen und daraus resultierende offene Fragen, deren Beantwortung für eine abschließende Beurteilung notwendig ist, formulieren. Dies soll in einem konstruktiven Dialog zwischen den Planungs- und Baubehörden, dem Investor und den betroffenen Anwohnern helfen, eine ökologisch lebenswerte und von den Anwohner mitgetragene Umstrukturierung dieses Stadtteils im Sinne aller zu schaffen.

VERBAND WOHNIGENTUM NORDRHEIN-WESTFALEN E.V.

Kreisverband Düsseldorf - 72 · 1. Vorsitzender: Bernhard Alef · Elsternweg 15 · 40468 Düsseldorf
Telefon: 0211 4 79 25 29 · Email: kreisverband@web.de · www.verband-wohneigentum.de/kv-duesseldorf

Im Kern sehen wir bzw. die von uns vertretenen Anwohner/Eigentümer vier wesentliche Gruppen von Herausforderungen und fordern für die weitere Planung und Durchführung, dass diese aus unserer Sicht zwingend berücksichtigt werden sollen:

- (a) Berücksichtigung der Gebietsstrukturen: Zwingende Einhaltung der Umgebung, der angepassten Bauhöhen, entsprechend den heutigen Bauhöhen der Hauptgebäuden (ohne Treppenhauserhöhungen)
- (b) Lärmschutz / Immissionsschutz: Bei Veränderung der Bebauung müssen Maßnahmen getroffen werden, um die heutigen Lärmbelastung und Immissionen durch die Danziger Straße und deren angrenzenden Straßen deutlich zu reduzieren
- (c) Verkehrskonzept: Eine über das bereits heute grenzwertige Maß hinausgehende Verkehrsbelastungen der Zufahrtsstraßen sind zu vermeiden, dies auch unter Berücksichtigung der anderen Bauprojekte und Veränderungen im Düsseldorfer Norden
- (d) Infrastruktur: Die Infrastruktur muss so hergerichtet werden, dass die zusätzlichen Bewohner Platz finden. Stichworte: Parken, Abwassersituation, Nahversorgung

Desweiteren ergeben sich aus der Durchsicht der derzeit geltenden Bebauungspläne für die bestehenden Gewerbeobjekte Fashion House 1 und 2 Fragen, die im Folgenden aufgeworfen werden.

Die Beantwortung der Fragen in eindeutiger verbindlicher Form ist für das weitere Verfahren unerlässlich, weil dies Klarheit schafft und Streit vermeidet.

Erlauben Sie uns, bevor wir in die Details einsteigen, den Hinweis, dass eine Bürgerbeteiligung, welche nach baurechtlichen Vorschriften zwingend erforderlich ist, nur dann erfolgt, wenn Transparenz geschaffen wird. Bei den bislang geführten Gesprächen erhaltenen Stellungnahmen und Antworten drängte sich bisweilen der Eindruck auf, dass klare Antworten nicht gegeben werden konnten oder nicht gegeben werden wollten.

Unser Appell daher: Lassen Sie uns doch in einen Kommunikationsprozess einsteigen, der hilft, diesen Eindruck nachhaltig zu beseitigen und Vertrauen auf beiden Seiten zu schaffen, denn die Anwohner fordern und wollen nicht mehr und nicht weniger, als die seit Jahrzehnten gelebte Beibehaltung der Anwohner - Nachbarschaften und keinen Fremdkörper im Umfeld der alten Fashion Häuser. Dies bedeutet auch eine einvernehmliche Bauhöhenbegrenzung auf dem Status Quo, eine vorausschauende Verkehrs- und ÖPNV Lenkung sowie eine bereits heute notwendige Begrenzung der Umwelteinflüsse für den Düsseldorfer Norden.

Düsseldorf, den 19.07.2018

Der geschäftsführende Vorstand des Kreisverbandes

Bernhard Alef, Andreas Trapp, Günter Burghaus, Angelika Faust

gez. Bernhard Alef, 1. Vorsitzender

gez. Günter Burghaus, 1. Kassierer

Anlage: Fragen und Anmerkungen zur Neubauplanung Ehemals Fashion House (05/014)

VERBAND WOHNRECHT NORDRHEIN-WESTFALEN E.V.

Kreisverband Düsseldorf - 72 · 1. Vorsitzender: Bernhard Alef · Elsternweg 15 · 40468 Düsseldorf
Telefon: 0211 4 79 25 29 · Email: kreisverband@web.de · www.verband-wohneigentum.de/kv-duesseldorf

Anlage zum Schreiben vom 19.07.2018

Einleitung

Im Verlauf von zwei Bürgerworkshops in 2017 und unsere nachfolgende Sammlung von über 800 Unterschriften der betroffenen Anwohner haben diese eine sehr deutliche Ablehnung von Hochhäusern und Hochpunkten dokumentiert. Diese sind dankenswerter Weise auch nicht mehr in der derzeitigen Planung enthalten.

Allen betroffenen Anwohner und uns als Verband Wohneigentum ist es wichtig, dass die heutigen Bauhöhen (Hauptgebäudehöhen ohne Treppenhäuserhöhungen) der Fashion Häuser nicht überschritten werden. Die entsprechenden Unterschriftenlisten der Anwohner wurden dem Planungsamt übergeben. Die Begrenzung der Neubauhöhen auf dem jeweilig real vorliegenden Niveau der jetzigen Gebäude, unabhängig von der Geschossigkeit, ist seit Beginn des Bekanntwerdens wesentlicher Bestandteil der Forderungen der betroffenen Anwohner. Dazu wurden bisher trotz mehrfacher Nachfragen unsererseits seitens der Stadtverwaltung keine Aussagen getroffen.

Die am 04.07.2018 in den gezeigten Folien dargestellten Höhen entsprechen u. E. visuell nicht den derzeitigen Bestandshöhen und wurden außerdem teilweise nicht maßstabsgerecht dargestellt.

Wir werden diese genauen Angaben zu den bestehenden Gebäudehöhen im Planverfahren - insbesondere im Hinblick auf Überschreitungen zu den Bestandshöhen - ggf. auch auf juristischem Wege einfordern.

Zusätzlich zu den bereits aktuell bestehenden Verkehrsproblemen im Planungsgebiet ist durch den zukünftigen Neubau der Fashion Häuser mit einem deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen, verbunden mit zusätzlichen Immissionsbelastungen für die Anwohner, zu rechnen. Ebenfalls wird sich im Falle der Realisierung weiterer Neubauplanungen wie

- geplante Realschule Stockum, Koetschaustraße
- geplantes Einkaufszentrum Ulmenstr. / An der Piwipp
- geplantes Hallenbad an der Ulmenstraße
- Baustelle Fernwärme Kalkumerstr. zum Flughafen
- geplanter Neubau Meineckestr. nach Aufgabe der Asylunterkünfte
- in der Umgebung z:B. Freiflächen Am Roten Haus
- Open Air Fläche Messeparkplatz P1

das Verkehrsaufkommen nochmals zusätzlich durch Baustellen- und Besucherverkehr drastisch erhöhen. Verstärkt wird dies nach Informationen aus der lokalen Presse zunehmend durch ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund Flughafen-, Großveranstaltungs- und Messeverkehr.

Wir fordern daher die Behörden auf, die Fashion House Neubebauung mit Rücksicht auf ein ökologisches und lebenswertes Umfeld der Anwohner, zukunftsorientiert zu gestalten, aus Fehlplanungen früherer Zeiten (Verdichtung um jeden Preis) zu lernen (siehe an Beispielen in Hamburg) bzw. über eine Nutzung, die durch die bestehenden Bebauungspläne (5381/14 u. 5381-18) rechtlich abgesichert ist, nachzudenken.

Kurzfristige Investorenziele sollte daher den generationenübergreifenden Interessen der wahlberechtigten und mündigen Anwohner und dem Gemeinwohl nachrangig sein.

VERBAND WOHNRENTUM NORDRHEIN-WESTFALEN E.V.

Kreisverband Düsseldorf - 72 · 1. Vorsitzender: Bernhard Alef · Elsternweg 15 · 40468 Düsseldorf
Telefon: 0211 4 79 25 29 · Email: kreisverband@web.de · www.verband-wohneigentum.de/kv-duesseldorf

Unsere Wünsche, Bedenken und Anregungen:

Städtebauliche Struktur des Neubebauungskonzeptes

Es war seit Beginn des Bekanntwerdens immer eine der wesentlichen Forderungen aus den Bürgerversammlungen von 2017, dass die Neubebauung im Hinblick auf die Gebäudehöhen nicht über die Maße des bereits Vorhandenen hinausgehen und die Geschossigkeit insbesondere an der Deikerstraße und der Carl-Sonnenscheinstraße beibehalten werden sollte.

Tatsächlich ist nach dem Verwaltungsvorschlag, der in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 04.07.2018 vorgestellt wurde, auf sogenannte „Hochpunkte“ verzichtet worden. Die maximale Gebäudehöhe soll demnach ca. 19 m betragen und sich zur Deikerstraße hin weiter reduzieren (ca. 11 m bzw. drei Geschosse).

Dies ändert allerdings nichts an der Tatsache, dass die damaligen Behörden in den derzeit noch rechtsgültigen Bebauungsplänen eine deutliche Rücksicht bzgl. der Nachbarbebauung gefordert und festgeschrieben haben. Im vorgestellten Verwaltungsentwurf ist Vergleichbares bedauernswerter Weise nicht zu erkennen.

So ist demnach zur Carl-Sonnenschein-Straße hin nur eine 3-geschossige, zur Deikerstraße sogar nur eine 2-geschossige Bebauung zulässig. Zwar wird die 3-Geschossigkeit an der Carl-Sonnenschein-Straße direkt zwar eingehalten, dafür aber im Bereich des nördlichen Fashionhauses bis auf 6 Geschosse deutlich übersteigert. Der gültige Plan erlaubt - wie gesagt - nur max. 3 Geschosse. An der Deikerstraße sieht der Verwaltungsentwurf 3 und 4 Geschosse vor. Das ist erheblich mehr als die heute vorhandenen 2 Geschosse.

Unübersehbar ist ebenfalls die Abweichung gegenüber dem geltenden Bebauungsplan entlang der Danziger Straße. Der gültige Bebauungsplan erlaubt maximal 4 Geschosse, der Entwurf sieht dem gegenüber Überhöhungen auf 6 Geschosse vor. Diese Abweichung hätte unabwendbare Auswirkungen durch Schallreflexionen auf das gesamte Gebiet westlich der Danziger Straße.

- **Es wird deshalb angeregt, die 6-Geschossigkeit an der Danziger Straße dahingehend zu korrigieren, dass Lärmreflexionen auf die Wohngebiete westlich der Danziger Straße ausgeschlossen werden, weil davon ausgegangen werden kann, dass bei einer 2 - 3 geschossigen Bauweise mit deutlich geringeren Schall-Reflektion / Immission zu rechnen ist.**

Die derzeit vorhandene Staffelung der Gebäudehöhen der beiden Fashionhäuser hat unzweifelhaft dazu beigetragen, dass über Jahrzehnte eine harmonische Nachbarschaft mit den angrenzenden, wenig verdichteten Einfamilienhaus-Gebieten bestanden hat.

- **Es wird deshalb angeregt, die Staffelung der Gebäudehöhen für eine Neubebauung so vorzunehmen, dass diese den Vorgaben der derzeit gültigen Bebauungsplänen entsprechen.**
- **Es wird daher zusätzlich angeregt, dass die Baugrenzen / Bauhöhen verbindlich im neuen Bebauungsplan festgeschrieben werden. Es muss ausgeschlossen sein, dass über den Weg einer baubehördlichen Befreiung von diesen Festschreibungen, Baugenehmigungen erteilt werden können.**

Die vorgeschlagene städtebauliche Struktur zeigt blockartige Merkmale mit Hofbildungen auf. Beides ist untypisch für das gesamte städtebauliche Umfeld im Norden und zerstört den

Siedlungscharakter nachhaltig. Beginnend seit ca. 1935 wird dieses im Wesentlichen durch Einzel –, Doppel – und Reihenhäuser geprägt.

- **Wünschenswert ist mindestens ein Alternativentwurf, der sich am heutigen Siedlungsbild bzw. Bürgerwunsch orientiert. Warum wurde dieser bisher nicht berücksichtigt und als Vorgabe ignoriert?**

Das Neubebauungskonzept lässt keine städtebaulichen beziehungsweise architektonischen Details erkennen (z.B. spiegelnde / matte Fassaden, Material, Dachform).

- **Es wird daher angeregt, ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchführen zu lassen. Warum wird nicht, wie bei ähnlichen Großprojekten (z. B. Neugestaltung Hauptbahnhof, ff) durchaus üblich, ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt?**
- **Warum wurde nicht wie bei anderen Projekten (z.B. Weco Gelände in Eller) ein städtebauliches und freiraumplanerisches Workshop-Verfahren unter Beteiligung mehrere Architekturbüros von der Stadt Düsseldorf vorgeschlagen, gefordert und durchgeführt?**

Verkehr

Die beiden Fashionhäuser werden bislang wirksam und funktionierend im Wesentlichen über die Danziger Straße erschlossen. Eine verkehrliche Überbelastung durch die Nutzung der Fashionhäuser konnte so auch in der Vergangenheit vermieden werden, obwohl die Deikerstraße insbesondere morgens und am Nachmittag intensivst auch von gebietsfremdem Pendlerverkehr geprägt wird.

Die nunmehr vorgesehenen Nutzungen sind kleinteiliger und differenzierter als beim seinerzeitigen Modemessen-Haus. Es erscheint auch für Fachleute nicht nachvollziehbar, wie ein derart großes Gebiet, mit deutlich erhöhtem Personen- und Fahrzeug-Aufkommen, weiterhin im Wesentlichen über einer Zufahrt über die Danziger Straße erschlossen werden soll.

Viel wahrscheinlicher sind intensivste stoßartige Ziel- und Quellverkehre, welche die vorhandenen Straßen (z.B. Am Roten Haus, Deikerstraße, Thewissenweg) zusätzlich stark belasten werden. Deutliche Abhilfen schaffen würden daher in jedem Fall und von vorn herein eine weniger intensiv verdichtete Neubebauung des Geländes.

- **Es wird daher angeregt, die verkehrliche Auswirkungen einer Neubebauung in einer dynamischen digitalen Verkehrssimulation zu untersuchen, die insbesondere auch die hohen täglichen und saisonal stoßartigen Pendlerverkehre, einschließlich der Auswirkungen durch starkverkehr-erzeugende Großereignisse wie Messe-, Arena- und Dome-Veranstaltungen mitberücksichtigt.**
- **Damit ein reibungsloser Abfluss der Verkehrsströme über die Danziger Straße zur A44 in beiden Richtungen gewährleistet werden kann, dürfte zukünftig der Verkehr nicht durch Lichtzeichenanlagen behindert werden.**

Nutzungen

Das Neubebauungskonzept der Verwaltung enthält in seiner zeichnerischen Form keinerlei Aussagen zu beabsichtigten Nutzungen. Diese wird im Text lediglich pauschal mit Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Kita, Wellness / Sport, Dienstleistungen und Hotelnutzung umschrieben.

VERBAND WOHNHEIGENTUM NORDRHEIN-WESTFALEN E.V.

Kreisverband Düsseldorf - 72 · 1. Vorsitzender: Bernhard Alef · Elsternweg 15 · 40468 Düsseldorf
Telefon: 0211 4 79 25 29 · Email: kreisverband@web.de · www.verband-wohneigentum.de/kv-duesseldorf

Zwar gibt es im Umfeld des Planungsraumes einige kleinere gastronomische Angebote, aber darüber hinaus handelt es sich faktisch um eine mit reinen Wohngebieten vergleichbare Struktur, inklusive vereinzelter Zusatznutzungen wie z.B. Kirchen, Kitas und Schulen, Hauskiosken, ff.

- **Wünschenswert und angemessen wäre es, das Thema Wohnen deutlicher zu differenzieren, etwa zum Beispiel nach Geschosswohnungsbau, Einfamilien- und Doppelhäusern, Reihenhäusern (auch zur Vermietung), Altenwohnungen und Mehr-Generationen-Wohnen.**

Beispiel eines neues Wohnkonzeptes:

Nach intensivsten Einzelgesprächen und Diskussionen mit den betroffenen Anwohnern beidseitig der Danziger Straße wurde immer wieder eine sehr ernst gemeinte interessante Variante hinterfragt:

Warum wird auf dem Gelände nicht auch ein Alten-Wohnzentrum mit entsprechenden Möglichkeiten des altengerechten Wohnens geplant bzw. realisiert?

Ergänzend besteht zudem aufgrund der Altersstruktur in Umfeld erheblicher zukunftsorientierter Bedarf nach auch altersgerechter Gastronomie / Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung im nahen Umfeld.

Viele Menschen die hier über Generationen hinweg Ihr ganzes Leben im Kreise der Familie verbringen, sind sicher sehr daran interessiert, im Alter in Ihrem vertrauten Umfeld der Heimsiedlung verbleiben zu können. Auch wäre die Übergabe bzw. die Veräußerung der bestehenden Häuser / Wohnungen an jüngere Generationen umsetzbar und der vielfach auch von Investoren von Bestandsimmobilien favorisierte Wunsch bzgl. eines altersgerechten Wohnflächen-Austausches wäre dadurch realisierbar. Familien hätten zudem unter sozial vertretbaren Umständen Eltern / Großeltern in Ihrer unmittelbaren Umgebung .

Von einer überaus hohen Akzeptanz seitens der Anwohner für eine solch bürgernahe Planung ohne Proteste kann dabei ausgegangen werden.

Gleichfalls wäre die hochproblematische Verkehrs-und Parkplatzsituation bei einer solchen Nutzung deutlich entschärft.

Die Stadt Düsseldorf tut sicherlich gut daran, sich schon heute zukunftsweisend auf die bestehenden Altersstrukturen und geburtenstarken Jahrgänge durch sozial kompetente Entscheidungen einzustellen.

- **Wurde mit dem neuen Investor über solch einen Lösungsansatz, wie seit Mitte 2017 mehrfach von den Anwohner vorgebracht, gesprochen?**

Zentrenkonzept

Der von der Verwaltung vorgeschlagene Nutzungs-Mix (siehe unter 3.) läuft darauf hinaus, auf dem Fashionhausgelände quasi ein neues kleines Stadtteilzentrum entstehen zu lassen. Dadurch erfolgt zwangsläufig eine massive Abspaltung der historisch gewachsenen Siedlungen von Unterrath West und Stockum. Es muss sorgfältig geprüft werden, ob das wirklich eine gute Idee ist. Denn bereits heute schwächeln die vorhandenen Nebenzentren an der Kalkumer-/ Unterrather Straße und Kaiserswerther-/Stockumer Kirchstraße.

- **Es wird daher angeregt, die Nutzungsstruktur des neuen Baugebietes auf jeden Fall in ein geplantes Zentrenkonzept zu integrieren. Insofern wird diesbezüglich eine fachgutachtliche Untersuchung vorgeschlagen. Wird eine fachgutachtliche Untersuchung dieser Art durchgeführt?**

VERBAND WOHNHEIGENTUM NORDRHEIN-WESTFALEN E.V.

Kreisverband Düsseldorf - 72 · 1. Vorsitzender: Bernhard Alef · Elsternweg 15 · 40468 Düsseldorf
Telefon: 0211 4 79 25 29 · Email: kreisverband@web.de · www.verband-wohneigentum.de/kv-duesseldorf

Baurecht und Durchsetzbarkeit von Anforderungen

Die gültigen Bebauungspläne erlauben auf dem Planungsgebiet im Rahmen einer MK- (Kerngebiet) Festsetzung ausschließlich die Nutzung als Fashionhaus. Die Grundstückseigentümer sind deshalb bei Veränderungswünschen in höchsten Maße auf die Mitwirkungs- und Kompromissbereitschaft des Stadtrates der Landeshauptstadt angewiesen. Daraus ergeben sich weitgehende Möglichkeiten der Stadt, auf den Inhalt der Planung Einfluss zu nehmen.

- **Inwieweit berücksichtigt die Stadtverwaltung Düsseldorf die Wünsche und Forderungen der betroffenen Anwohner? (Rahmenbedingungen für den Investor)**

Fashion House 1, Auszug aus bestehendem Bebauungsplan Nr. 5381/14

1.1 Die verkehrlich günstige Lage des Grundstücks zwischen der Straße "Am Hain", der Deikerstraße und der Danzigerstraße sowie die Nähe zur Messe und die unmittelbare Nachbarschaft zur verkehrsreichen Danziger Straße lassen es zweckmäßig erscheinen, von der bisher angestrebten Nutzung als Wohnbaufläche abzugehen und statt dessen ein Kerngebiet auszuweisen, in welchem die Ansetzung eines Konfektionszentrums (Modehaus - als Lager, Bürohaus und sonstiges Zubehör) vorgesehen ist. Mit Rücksicht auf die vorhandene eingeschossige Bebauung auf der Ostseite der Deikerstraße wird der gesamte Baukomplex soweit wie möglich von der Deikerstraße abgerückt und in der Höhenentwicklung nach Osten abgestaffelt. Es ist eine max. viergeschossige Bauweise unter Einhaltung einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,5 festgesetzt. Die unbebauten Flächen des Kerngebietes sollen als parkartige Grünanlage gestaltet werden und geben über in die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche- Grünanlage-. Die Kraftfahrzeuge werden im Kellergeschoß, in einer unterirdischen Stellplatzanlage und zum Teil auf dem Gelände untergebracht.

1.2 Die Deikerstraße - sie ist als Gemeindeverbindungsstraße G 2 klassifiziert- erhält einen 2 m breiten Radweg. Der Kraftfahrzeugverkehr des Konfektionszentrums wird über eine Parallelstraße zur Danziger Straße, in die auch der Thewissenweg mündet, zum Kerngebiet geleitet. Um die Orientierung des Gesamtfahrverkehrs auf die Danziger Straße noch zu verdeutlichen, werden an den Straßenfronten "Am Hain" und Deikerstraße Zu- und Ausfahrtverbote festgesetzt. Damit eine spätere Verlängerung der Parallelstraße entlang der Ost- bzw. Nordostseite der Danziger Straße auch zur Erschließung des Baugebietes nördlich der Straße "Am Hain" möglich ist, wird die Anliegerstraße bis zu der Straßenüberführung in Höhe der Straße "Am Hain" durchgeführt.

1.3 Zur Sicherung der Stromversorgung ist innerhalb des Kerngebietes eine Transformatorenstation vorgesehen. Die Wasserversorgung und -entsorgung erfolgt über das städtische Netz. Eine vorhandene Gasmitteldruckleitung liegt im Grenzbereich zwischen Kerngebiet und öffentlicher Grünfläche.

1.4 Zur Abschirmung der Bebauung auf der Ostseite der Deikerstraße gegen den von der Danziger Straße ausgehenden Verkehrslärm wird im Bereich der ausgewiesenen Grünanlage ein Lärmschutzwall angelegt.

Hieraus ergeben sich folgende Fragen, Anmerkungen im Bereich Fashion House 1:

Eine Wohnbebauung wurde wegen der verkehrsreichen Danziger Straße aus verständlich vorausschauenden Gründen im bestehenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

- **Was sind die Gründe, warum dies jetzt bei der Neuplanung nicht mehr gilt und auf der Grundlage welcher Faktenlage erfolgt diese Neubewertung, im Einzelnen?**
- **Wie viele Berufspendler nutzen die Danziger Straße täglich?**
- **Welche Argumente sprechen aus Sicht der Stadt Düsseldorf auf heutiger Basis für eine stark verdichtete Wohnbebauung an der schon jetzt hoch belasteten Danziger Straße, verbunden mit zusätzlich hohen Emissionen und schädlichen Immissionen für die betroffenen Anwohner durch Straßen- und Flugverkehr?**
- **Warum werden verbindliche Bebauungspläne nicht vollständig umgesetzt (geplant war ein 2m breiter Radweg auf der Deikerstraße)?**

Es besteht ein Zu- und Abfahrtverbot für die Straßenfront "Am Hain" und Deikerstraße.

- **Wird das Verbot mit der Neubauplanung aufgehoben?**
- **Wenn ja, wie soll eine verkehrssichere Regelung dazu gestaltet werden?**

Zur Abschirmung der Deikerstraße wurde ein Lärmschutzwall gebaut.

- **Bleibt die Grünanlage mit jahrzehntealtem Baumbestand incl. Lärmschutzwall bestehen?**
- **Inwieweit wurde die Forderung von über 800 Anwohnern die Neubauplanung Fashion House 1 nur in der bestehenden Bauhöhen zu realisieren umgesetzt?**
- **Welche Bestandshöhen haben die Gebäude (ohne Treppenhaus-Überhöhungen) im Bereich Fashion House 1 heute an der Danziger Straße und welche Höhen sollen mit Bezug auf einen definierten Referenzpunkt zukünftig realisiert werden?**
- **Welche Bestandshöhen haben die Gebäude (ohne Treppenhaus-Überhöhungen) im Bereich Fashion House 1 heute an der Deikerstraße und welche Höhen sollen mit Bezug auf einen definierten Referenzpunkt zukünftig realisiert werden?**
- **Wie groß ist die Höhendifferenz zwischen dem Straßenniveau der Danziger Straße und dem Straßenniveau der Deikerstraße?**
- **Werden sich die angegebenen maximalen ca. Höhen von ca. 19 m an der Danziger Straße bzw. ca. 11 m an der Deikerstraße noch um die am 04.07.2018 beiläufig erwähnten Satteldächer bzw. Spitzdächer erhöhen?**

- **Wie hoch wäre insgesamt eine geplante Lärmschutz-"Vorhanglösung" im Gegensatz zu einem Gebäude, bestehend aus Parkdeck + 1 Gewerbe-Etage + 5 Wohn-Etagen, an der Danziger Straße?**

Von den Anwohnern wurden für die Deikerstraße eine, wie bereits heute vorbildlich bestehende und akzeptierte, zweigeschossige Bebauung mit stark zurückgesetztem Staffelgeschoß, gefordert und vorgeschlagen

- **Ist die Stadt Düsseldorf und der Investor bereit auf diesen Wunsch der Anwohner einzugehen?**

Laut Vortrag vom 04.07.2018 sollen die Gebäudegrenzen vom Fashion House 1 verschoben werden.

- **Wie groß ist der heutige Gebäudeabstand im Bereich Fashion House 1 zur Danziger Straße und welcher Abstand ist für die Neubauplanung vorgesehen / geplant?**
- **Wie groß ist der heutige Gebäudeabstand im Bereich Fashion House 1 zur Deikerstraße und welcher Abstand ist für die Neubauplanung vorgesehen / geplant?**

In der Neubauplanung im Bereich Fashion House 1 war klar zu erkennen, dass der gesamte bestehende Baumbestand nicht mehr berücksichtigt werden soll.

- **Welche Maßnahmen beabsichtigt die Stadt Düsseldorf / der Investor zu ergreifen um den Baumbestand wie mehrfach zugestanden zu erhalten?**
- **Ist das Parkhaus in Fashion House 1 zur Zeit an Fremdunternehmen vermietet?**

Schon heute handelt die Verkehrsüberwachung / der Ordnungsdienst bei Falschparkern (z.B. von Flughafen / Messe) auf Anwohner- und allgemeinen Straßen nicht mehr, sondern nur im Fall einer direkten Gefährdung des Straßenverkehrs. Auf Behinderung von Anwohnern beim Ausfahren von Ihren Grundstücken wird nicht mehr reagiert und sie können dann sehen, wo noch Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

- **Wie stellt die Stadt Düsseldorf bzw. der Investor sicher, dass keine zusätzlichen Fahrzeuge in den anliegerbeschränkten Siedlungsgebieten abgestellt werden?**

Fashion House 2, Auszug aus bestehendem Bebauungsplanes 5381/18:

1.1 Das Konfektionsmodezentrum "Fashion House 1", das in seinem ersten Bauabschnitt einen Standort innerhalb eines ausgewiesenen Kerngebietes südlich der Straße "Am Hain" hat, soll im Plangebiet durch die Errichtung eines weiteren Gebäudekomplexes (Fashion-House 2) eine Möglichkeit zur betrieblichen Erweiterung erhalten, weil das jetzige Raumangebot den Anforderungen des Textil-Großhandels nicht mehr gewachsen ist. Die Lage des Gebäudes wird dabei als besonders zweckmäßig angesehen. Zum einen konnte ein Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem betrieblich miteinander in enger Beziehung stehenden Fashion-House angeboten werden, zum anderen hat dieser Standort den Vorteil, dass er in günstiger Erreichbarkeit zur Messe liegt, deren Bedeutung für das Modezentrum durch die mehrmals im Jahr stattfindende Fachmesse der "IGEDO" (= Interessengemeinschaft Damenoberbekleidung) bestimmt wird, wobei die Aufgabe der IGEDO in der Ausstellung und Präsentation einzelner Bekleidungsstücke besteht, während im Modezentrum selbst Textilagenturen die Lagerung und den Verkauf ganzer Konfektionen übernehmen. Dadurch entsteht eine intensive Beziehung zur Messe, die auch vor dem Hintergrund deutlich wird, dass die Düsseldorfer Messegesellschaft NOWEA sich mit der "IGEDO" zu einer Körperschaft zusammengeschlossen hat und in dieser Vereinigung auch die Betreiber des Modezentrums sind. Dieser funktionellen und geschäftlichen Verflechtung trägt der ausgewählte Standort Rechnung. Wenn die Stadt Düsseldorf ihre bevorzugte Position als Anziehungspunkt für Modeausstellungen und Modemessen halten möchte, muss sie auch die Möglichkeit für solche Baumaßnahmen bereitstellen.

Neben denjenigen Gründen, die im Interesse der Bauherren eine Kerngebietsnutzung an der Danziger Straße notwendig erscheinen lassen, liegen für eine derartige Nutzung auch städtebauliche Gründe vor:

- Das Gelände liegt verkehrsgünstig mit direkter Anbindung an eine Bundesstraße (B 8), die weiter zum Nordstern und zur Autobahn führt.
- **Von dem Verkehr auf der Danziger Straße geht eine starke Emissionsbelastung aus, was gegen eine denkbare Wohnnutzung entlang dieser Straße spricht.**
- Durch die Ausweisung von Kerngebiet kann ein Beitrag zur Entlastung des Stadtzentrums von tertiärer Nutzung geleistet werden.

Die überbaubare Fläche im Kerngebiet wird durch Baugrenzen in 2 Abschnitte geteilt, von denen der westliche max. 4-geschossig und der östliche mit Rücksicht auf die benachbarten 1- und 2-geschossigen Wohngebäude max. 3-geschossig bebaut werden kann.

Seitens der Investoren bestehen Überlegungen, den geplanten Neubau in dem neuen Kerngebiet mit dem vorhandenen Baukörper südlich der Straße "Am Hain" durch einen die Straße querenden Laufsteg zu verbinden. Von einer dies Bezüglichen Festsetzung wurde jedoch abgesehen, da Lage und Führung dieses Laufsteiges z.Z. noch nicht fest liegen. Andererseits wird durch den im Plan eingetragenen Hinweis auf die Möglichkeit einer derartigen Verbindung aufmerksam gemacht.

Durch die Gliederung des Kerngebietes gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 sind nur solche Arten von Nutzungen zugelassen, die ausschließlich für die spezielle Zweckbestimmung

des Baugebietes notwendig sind. **Der nach dieser Festsetzung vorgenommene Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Kerngebietes zu vorhandenen und geplanten Wohnbereichen; er soll deren Wohnruhe - insbesondere in den Abend- und Nachtstunden - gewährleisten.** Vergnügungsstätten sind in zahlreichen anderen Kerngebieten der Stadt, hauptsächlich in der Innenstadt zulässig, sie haben dort ihren artgemäßen Standort. Die nicht überbaubaren Flächen des Kerngebietes sollen als parkartige Grünanlage gestaltet werden, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen befestigt werden müssen.

1.2 Im östlichen Planbereich soll künftig Wohnbebauung entstehen. Zwar hat sich der Flughafen Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange in seiner Stellungnahme gegen die Ausweisung von Wohngebiet innerhalb der Fluglärmschutzzonen gewandt, jedoch wird im Rahmen der geforderten besonderen Abwägung die Ausweisung eines neuen Wohngebietes damit begründet, dass Wohnraum für umsiedlungsbereite Bevölkerungskreise a. s den (Flug-)Lärmschutzzonen A und B (gern. LEP IV) innerhalb des

gewohnten Lebenskreises geschaffen und die vorhandene öffentliche Infrastruktur ausgenutzt werden sollen. Auch die dem kirchlichen Gemeindezentrum "Heilige Familie" benachbarte vorhandene Wohnbebauung spricht dafür, diesen Bereich durch weitere Wohnbauten städtebaulich abzurunden. Beiderseits der Wegeverbindung zwischen dem Wendehammer der nach Süden verlaufenden Carl-Sonnenschein-Straße und der Deikerstraße sind in Anpassung an die vorhandene Bebauung östlich der Deikerstraße eingeschossige Doppelhäuser vorgesehen.

Im Hintergelände dieser geplanten Bebauung sind 1-geschossige Gartenhofhäuser zur Ausweisung gekommen. Diese Bauweise ist angesichts der geringen Grundstückstiefe hier zweckmäßig.

Der Zugang zu den nördlichen Gartenhofhaus-Gruppen erfolgt von der Carl-Sonnenschein-Straße und zu den südlichen Hausgruppen über einen privaten Wohnweg. Dem dringenden Wunsch des St.-Sebastianus - Schützenvereins, Düsseldorf-Stockum e.V., nach Ausweisung eines entsprechenden Grundstückes für ein Vereinsheim wurde dadurch entsprochen, dass an der Ecke Deikerstraße / "Am Hain" ein allgemeines Wohngebiet mit ausreichend großer überbaubarer Fläche ausgewiesen worden ist; gem. BauNVO § 4 (2) 2 ist hier eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

Das eingeschossig geplante Gebäude soll zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten durch Anpflanzungen abgeschirmt werden. Evtl. Lärmbelastigungen im Zusammenhang mit dem Gaststättenbetrieb können so gemindert werden. Die Erschließung der dem Gebäude zugeordneten Stellplatzanlage erfolgt über die Zufahrt von der Anliegerstraße parallel zur Danziger Straße über das Grundstück des Fashion-House2. Durch verkehrsregelnde Maßnahmen soll ermöglicht werden, dass das Grundstück zusätzlich über eine Ausfahrt an der Straße "Am Hain" in Richtung Danziger Straße verlassen werden kann.

Auch zwischen der Carl-Sonnenschein-Straße und dem katholischen Gemeindezentrum ist allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden. Hier sind acht 2-geschossige Häuser geplant. Die innenliegenden Grundstücke erhalten einen Zugang mit Geh- und Leitungsrecht von der Carl-Sonnenschein-Straße. Die Garagen zu den Häusern befinden sich teils im Haus und teils in einem Garagenhof mit Zufahrt von der Carl-Sonnenschein-Straße.

VERBAND WOHNHEIGENTUM NORDRHEIN-WESTFALEN E.V.

Kreisverband Düsseldorf - 72 · 1. Vorsitzender: Bernhard Alef · Elsternweg 15 · 40468 Düsseldorf
Telefon: 0211 4 79 25 29 · Email: kreisverband@web.de · www.verband-wohneigentum.de/kv-duesseldorf

Durch die Begrenzung der Wohnungsanzahl auf max. 2 Wohnungen je Gebäude wurde dem vorhandenen Siedlungscharakter in den Wohngebieten nördlich der Carl Sonnenschein-Straße und östlich der Deikerstraße Rechnung getragen.

1.3 Die ursprünglich vorgesehenen Festlegungen über die Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachform, Dachneigung, Einfriedigungsmauern u.a. gem. § 103 BauD NW / 70 haben durch das Inkrafttreten des § 81 der neuen Landesbauordnung ab 1.8.84 und infolge des Fehlens von Übergangsvorschriften ihre Rechtsgrundlage verloren. Die Umstellung auf die neue BauD NW hätte aus formalen Gründen eine neue öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfordert. Um diese das Verfahren unnötig verzögernde Lösung zu vermeiden, sind die Festsetzungen baugestalterischer Art gestrichen worden. Da die von den Streichungen betroffenen Grundstücke zum überwiegenden Teil Eigentum der Stadt und zum kleineren Teil ausschließlich Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde Heilige Familie sind, können die Käufer der Grundstücke im Rahmen der z.Z. anstehenden Grundstücksverhandlungen zwischen den beiden Eigentümern in den Kaufverträgen zur Durchführung der gestalterischen Maßnahmen verpflichtet werden.

1.4 Die kath. Kirchengemeinde "Heilige Familie" hat im Jahre 61 beiderseits der (Stichstraße) Carl-Sonnenschein-Straße Grundstücke erworben und dort eine neue Kirche, ein Gemeindehaus, einen Kindergarten und Wohngebäude für Mitarbeiter errichtet. Neben der planungsrechtlichen Sicherung dieser vorhandenen Einrichtungen weist der Bebauungsplan im Norden zusätzlich eine 2-geschossig überbaubare Fläche aus, die für die Errichtung von 2 geplanten Wohnhäusern für Kirchenbedienstete gedacht ist. Diese Baumaßnahme setzt den Abbruch der auf diesem Grundstücksbereich noch vorhandenen griechisch-orthodoxen Kirche voraus.

Die erforderlichen Stell- und Parkplätze sollen als Garagen an der Carl-Sonnenschein-Straße bzw. als Parkplätze für Kirchenbesucher auf der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Carl-Sonnenschein-Straße und Deikerstraße angeordnet werden.

1.5 In dem Kerngebiet sollen in zwei Parkebenen 890 Stellplätze erstellt werden, von denen 570 für den Neubau erforderlich sind. Die verbleibenden 320 Stellplätze werden für das Fashion-House I südlich der Straße "Am Hain" angeboten. Das Kerngebiet (Fashion-House II) und damit die vorgenannten Stellplätze sind ausschließlich über die Danziger Straße (mit Wendespur für den Verkehr aus Norden) und über die zu verlängernde Anliegerstraße parallel zur Danziger Straße erreichbar. Die Ausfahrt aus dem Kerngebiet soll über die Parallelstraße zur Danziger Straße in Richtung Norden und an der Straße "Am Hain" in Richtung Westen / Danziger Straße erfolgen. So können die angrenzenden Wohngebiete von Kraftfahrzeugverkehr mit dem Ziel Fashion-House II entlastet werden.

Als weitere Voraussetzung für die angestrebte Beruhigung des Wohngebietes östlich Deikerstraße / nördlich Thewissenweg werden flankierende Maßnahmen getroffen, die - wie in den zur Neuen Messe und zum Stadion benachbarten Wohngebieten seit langem mit Erfolg praktiziert - ein Abpollern der Wohnstraßen an den Messetagen vorsehen.

Die Carl-Sonnenschein-Straße (Ost-West-Abschnitt) soll zukünftig für den allgemeinen Fahrverkehr in einer Wendeanlage vor der Fußgängerbrücke enden. Für die westlich der Wendeanlage gelegenen Anwohner verbleibt die heutige Straße als Anliegerstraße erhalten. In Höhe des WAg-Gebietes wird die Straße teilweise um 2,0 m verbreitert, um hier 8 (Besucher-) Parkplätze einrichten zu können.

Die Carl-Sonnenschein-Straße(Nord-Süd-Abschnitt)endet Zukünftig im Süden mit einer Wendeanlage. Von hier führen Rad- und Fußwege durch den geplanten öffentlichen Grünzug zur Carl-Sonnenschein-Straße bzw. zum geplanten Kinderspielplatz, zur Straße "Am Hain" und zur Deikerstraße. Auf der Westseite Deikerstraße ist ein Rad- und Fußweg geplant. Der Radweg wird durch Längsparkstreifen von der Fahrbahn getrennt und mündet ebenso wie der Fußweg im Süden in den schon vorhandenen Fuß- und Radweg. Die Straßenbegrenzungslinie auf der Nordseite der Straße "Am Hain" wurde am Böschungsfuß neu festgesetzt.

Die bisher verbindlichen Straßenbegrenzungslinien der Deikerstraße südlich der Einmündung der Straße"Am Hain" wurden in Anpassung an den örtlichen Ausbauzustand geringfügig geändert. Das überplante Gebiet wird von der Buslinie722 mit der Haltestelle "Am Hain" und der Buslinie727 mit den Haltestellen "Am Hain" und "Carl-Sonnenschein-Straße" angedient. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 250 m.

1.6 Die Wasser-und Energieversorgung ist durch Anschluss an das städtische Netz sichergestellt. Zur Sicherung der Abwasserbeseitigung sind umfangreiche Kanalbaumaßnahmennotwendig, deren geplante Ausführung im einzelnen bereits festgelegt ist.

Im Interesseder Grundwassererneuerung soll in den Baugenehmigungsverfahren dafür gesorgt werden, dass soweit möglich, Niederschlagswasser von Dachflächenauf den Grundstücken versickert wird.

1.7 An der Carl-Sonnenschein-Straße ist eine ca. 2 700 qm große Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, worden. In dieser öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz mit Bolzplatz für Schulkinderund Kleinkinder geplant. Der geplante Spielplatz dient der Versorgung des Plangebietes selbst. des nördlich angrenzenden Wohngebietes zwischen DanzigerStraße, Sandweg, "Am Roten Haus" sowie des zwischen DanzigerStraße, "Am Hain" und Kaiserswerther Straße gelegenen Wohngebietes. Der Bolzplatz liegt in den zu versorgenden Wohngebieten zentral und an der Fußgängerbrücke der Carl-Sonnenschein- Straße besonders verkehrsgünstig, weil er über die Brücke auch von dem Wohngebiet westlich der DanzigerStraße gefahrlos erreicht werden kann. Dabei wird die zulässige Entfernung vom geplanten Spielplatz zu den zugeordneten Wohngebieten von 500 m eingehalten. Damit wird den Forderungen des Rd. Erl. d. Innenminister NW v.31.7.74(Spielflächenerlass) Rechnung getragen.

Als Abschirmung des Kerngebietes gegenüber den Gemeinbedarfsflächen und allgemeinen Wohngebieten sowie zur Erhaltung des Baumbestandes wurde eine 10, 0 m breite öffentliche Grünfläche mit einem Fuß- und Radwegaus gewiesen. Durch diesen Weg soll eine Verbindungzwischen dem vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der Danziger Straße zum

Fuß- und Radweg an der Deikerstraße/ südl. der Straße "Am Hain" geschaffen werden. Erhaltenswerte Bäume sind im Plan gekennzeichnet; ihr Bestand ist durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert worden.

Im Süden des Plangebietes wurde die im Bebauungsplan Nr. 5381/14 Festgesetzte Nutzungsgrenze zwischen Kerngebiet und Grünfläche in Anpassung an den örtlichen Ausbau geändert.

Umweltverträglichkeit:

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage "Am Staad". Die Vorschriften der ordnungsbehördlichen Verordnung über die vorläufige Anordnung von Genehmigungspflichten im Einzugsgebiet

der Wassergewinnungsanlage "Am Staad" der Stadtwerke Düsseldorf vom 23.12.1983(Amtsblatt Reg.-Präs.Düsseldorf~1983, S. 412)sind zu beachten. Im Interesse der Grundwassererneuerung soll in den Baugenehmigungsverfahren dafür Sorge getragen werden, dass soweit möglich, Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken versickert wird.

Das Plangebiet wird von dem Verkehrslärm der Danziger Straße und - aufgrund seiner Lage in der (Fluglärm-) Schutzzone II und in der (Flug-) Lärmschutzzone C - durch Fluglärm belastet.

Dabei ist von den folgenden äquivalenten Dauerschallpegeln auszugehen:

Danziger Straße	- 69 dB (A)
(Fluglärm-) Schutzzone 2	- max. 75 dB CA)
(Flug-) Lärmschutzzone C	- max. 67 dB (A)

Die vorhandene und geplante Wohnbebauung soll vor der genannten Lärmbelastung durch die folgenden Maßnahmen geschützt werden:

1. Die nördlich der Fußgängerbrücke Carl-Sonnenschein-Straße auf der Ostseite der Danziger Straße bereits vorhandene 3 m hohe Lärmschutzwand wird so weit nach Süden verlängert, dass sie mit der lückenlos geplanten Bürobebauung etwa 20 m überlappt . Diese Maßnahme dient der besseren Abschirmung der Wohngebiete beiderseits der Carl-Sonnenschein-Straße sowie der südlich dieser Straße geplanten öffentlichen Grünfläche. Dank der so erzielten Abschirmung und eines Abstandes von 140 m und mehr von der Danziger Straße kann der Straßenlärm unberücksichtigt bleiben'. Es werden deshalb nur Vorkehrungen gegen den Fluglärm festgesetzt. Die Lage der vorgenannten Wohnbebauung in der (Fluglärm-) Schutzzone 2 erfordert die Festsetzung der Schalldämmmaße des Lärmpegelbereiches V - größer als 70 dB (A) - gern. den Richtlinien des Deutschen Institutes für Normung e.V. v. Sept. 1975 (so die entsprechende textliche Festsetzung). Außerdem sind in der Zone 2 die Forderungen der Schallschutzverordnung - Schal1schutz V v. 5.4.1974 zu erfüllen.

2. Zur Abschirmung der Wohngebiete östlich des Kerngebietes wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die geplante Bürobebauung ohne Baulücke mind. 3-geschossig ausgeführt werden muss.

Dank dieser Festsetzung kann auch für die Wohngebiete entlang der Deikerstraße der festzusetzende Lärmschutz auf den Schutz gegen den Fluglärm beschränkt werden. Das sind gern. Angabe der Düsseldorfer Flughafen GmbH in der (Flug-)Lärmschutzzone C die Schalldämmmaße des Lärmpegelbereiches 111 - 61-65 dB (A).

Kosten für die Gemeinde:

Der städtische Anteil an den beitragsfähigen Aufwendungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen wird auf etwa DM 250.000,-- geschätzt.

Die Deckung der Kosten für Erschließungsanlagen (wie öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Park- und Grünanlagen, Kinderspielplätze, Immissionsschutzanlagen) wird nach dem Bundesbaugesetz (§§ 127 ff) und der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages vom 13.2.1978 geregelt. Die Finanzierung der Maßnahme soll über den Haushalt erfolgen.

Hieraus ergeben sich folgende Fragen, Anmerkungen im Bereich Fashion House 2:

Eine Wohnbebauung wurde wegen starker Emissionsbelastung der Danzigerstr. aus verständlichen Gründen im derzeitigen bestehenden Bebauungsplan verantwortungsvoll ausgeschlossen.

- **Welche neue Argumente und gesundheitlich relevante Erkenntnisse sprechen plötzlich heute aus Sicht der Stadt Düsseldorf für eine Wohnbebauung an diesem Standort insbesondere bei stark erhöhten Emissionen und Immissionen aus Straßen- und Flugverkehr gerade in diesem Gebiet?**
- **Inwieweit wurde dazu die Forderung von über 800 Anwohner, die Neubauplanung Fashion House 2 nur in der bestehenden Bauhöhen zu realisieren, umgesetzt?**
- **Welche Bestandshöhen (ohne Treppenhaus-Überhöhungen) haben die Gebäude im Bereich Fashion House 2 heute an der Danziger Straße und welche Höhen sollen mit Bezug auf einen definierten Referenzpunkt zukünftig realisiert werden?**
- **Welche Bestandshöhe (ohne Treppenhaus-Überhöhungen) haben die Gebäude im Bereich Fashion House 2 heute an der Carl-Sonnenschein-Straße und welche Höhen sollen mit Bezug auf einen definierten Referenzpunkt zukünftig realisiert werden?**
- **Wie groß ist die Höhendifferenz zwischen dem Straßenniveau der Danziger Straße und dem Straßenniveau der Carl-Sonnenschein-Straße?**
- **Werden sich die angegebenen maximalen ca. Höhen von ca. 19 m an der Danziger Straße bzw. ca. 11 m an der Deikerstraße noch um die am 04.07.2018 beiläufig erwähnten Satteldächer bzw. Spitzdächer erhöhen?**
- **Wie hoch wäre insgesamt eine geplante Lärmschutz-"Vorhanglösung" im Gegensatz zu einem Gebäude, bestehend aus Parkdeck + 1 Gewerbe-Etage + 5 Wohn-Etagen, an der Danziger Straße?**

Laut Vortrag vom 04.07.2018 werden die Gebäudegrenzen vom Fashion House 2 verschoben.

- **Wie groß ist der heutige Gebäudeabstand im Bereich Fashion House 2 zur Danziger Straße und welcher Abstand ist für die Neubauplanung vorgesehen / geplant?**
- **Wie groß ist der heutige Gebäudeabstand im Bereich Fashion House 2 zur Carl-Sonnenschein-Straße und welcher Abstand ist für die Neubauplanung vorgesehen / geplant?**
- **Welcher Abstand hat die Gebäudegrenze zum Spielplatz / Bolzplatz an der Carl-Sonnenschein-Straße und in welchem Abstand wird die Neubebauung am Spielplatz / Bolzplatz an der Carl-Sonnenschein-Straße geplant?**

VERBAND WOHNHEIGENTUM NORDRHEIN-WESTFALEN E.V.

Kreisverband Düsseldorf - 72 · 1. Vorsitzender: Bernhard Alef · Elsternweg 15 · 40468 Düsseldorf
Telefon: 0211 4 79 25 29 · Email: kreisverband@web.de · www.verband-wohneigentum.de/kv-duesseldorf

In der Neubauplanung im Bereich Fashion House 2 war klar zu erkennen, dass der gesamte bestehende Baumbestand nicht mehr berücksichtigt werden soll.

- **Welche Maßnahmen beabsichtigt die Stadt Düsseldorf / der Investor zu ergreifen um den Baumbestand und den Grüngürtel wie mehrfach zugestanden zu erhalten?**

Die Begrenzung der Wohnungsanzahl auf max. 2 Wohnungen je Gebäude wird mit Rücksicht auf den vorhandenen Siedlungscharakter in den Wohngebieten nördlich der Carl-Sonnenschein-Straße und östlich der Deikerstraße im aktuellen und gültigen Bebauungsplan festgelegt.

- **Warum unterlässt die Stadt Düsseldorf für die Neubebauung auf dem Fashion House Gelände eine Begrenzung der max. Wohnungsanzahl ?**
- **Warum wird heute keine Rücksicht mehr auf die Anwohner-Interessen, -Befürchtungen und -Ängste genommen, sondern primär Investorenwünschen als Gewinnmaximierung Vorrang gegeben?**

Zur Beruhigung des Wohngebietes östlich Deikerstraße / nördlich Thewissenweg wurden uns im bestehenden Bebauungsplan flankierende Maßnahmen versprochen und das Abpollern der Wohnstraßen an den Messetagen in Aussicht gestellt.

- **Warum wurden die Abpollerung der Straßen an den Messetagen im Siedlungsbereich nicht umgesetzt?**
- **Welche Maßnahmen werden zukünftig zur Beruhigung des o.g. Wohngebietes getroffen?**

Weitere Fragen zur Neubauplanung (05/014) im Bereich Fashion House 1 und 2:

Die Eigentümer um das Fashion House herum befürchten den Wertverlust Ihrer Eigenheime. Bei einem Wertverlust von ca. 20% der heutigen Bodenrichtwerte von ca. 1000 betroffenen Grundstücken verlieren die Eigentümer insgesamt 50 Mio. nur an Grundstückswerten.

- **Wie entkräftet die Stadtverwaltung Düsseldorf, die überwiegenden Befürchtungen und Ängste der Anwohner bzgl. eines Wertverlustes durch Bebauungsverdichtung und Stadtteiltrennung?**
- **Womit rechtfertigt die Stadt Düsseldorf den Wertverlust unserer Grundstücke und wer haftet für den Wertverlust?**
- **Wie soll die zukünftig medizinische Versorgung / Notfallversorgung für den Kindergarten, für das Einkaufszentrum, für das Hotel, die Gastronomie und die zusätzlichen 800 Einwohner sowie 400 Firmenmitarbeiter sichergestellt werden?**
- **Werden, wie in anderen Großstädten bereits umgesetzt, ökologische Bauweisen (Fassaden/ Dächer) bei der Planung berücksichtigt?**
- **Aufgrund der Veränderung auf dem Airline Markt sind Flugpreise deutlich gestiegen. Dadurch bedingt wird mit einer rückläufigen Anzahl an Flugreisenden zu Messen, ff**

VERBAND WOHNHEIGENTUM NORDRHEIN-WESTFALEN E.V.

Kreisverband Düsseldorf - 72 · 1. Vorsitzender: Bernhard Alef · Elsternweg 15 · 40468 Düsseldorf
Telefon: 0211 4 79 25 29 · Email: kreisverband@web.de · www.verband-wohneigentum.de/kv-duesseldorf

und dadurch zwangsweise mit einer Reduzierung der Hotel-Übernachtungen gerechnet. Wie stellt sich die Stadtverwaltung / Investor ein ggf. geändertes Nutzungskonzept beim Ausbleiben potentieller Hotelunternehmer-Interessenten vor?

Lokaler sporadischer Starkregen von mehr als 120 l je m² bringen zunehmend unsere Kanäle schon heute an Ihre Belastungsgrenze.

- **Sind aufgrund der geplanten Neubebauungen die Mischwasserkanäle bzgl. der bei Realisierung erhöhten Abwasser- und Regenwasser-Einleitungen weiterhin ausreichend, insbesondere unter Berücksichtigung eines damit verbundenen Anstiegs der Kanalpegel in der angrenzenden Anwohnergebieten westlich der Danziger Straße (Rückstau in die Häuser, Überflutung der Keller)?**
- **Wie beabsichtigt die Stadtverwaltung Düsseldorf zu reagieren, falls in Folge zunehmender Starkregen-Häufigkeit Rückstaus über die Sammelkanäle in die überwiegend aus dem 1930 - 1950 stammenden Kellern (und somit ohne Rückstausicherungen) der Anwohner-Häuser erfolgt.**
- **Wer trägt die Kosten, wenn nachgewiesen werden kann, dass dies durch unterlassene kommunale Kapazitätsanpassungen des öffentlichen Kanalsystems eingetreten ist?**
- **Ist ein Regenrückhaltebecken geplant?**
- **Ist, wie bisher festgelegt, eine Versickerung des Regenwassers von den Dachflächen auf dem Grundstück geplant?**
- **Welche verkehrstechnischen Maßnahmen für den Zugang zur Neubebauung werden unter Berücksichtigung der stark erhöhten Neubewohner-Anzahl ergriffen, wenn die Danziger Straße wie im Mai 2018 aufgrund Starkregen in beiden Fahrtrichtungen vollständig gesperrt wird?**

Die Kosten für einen Tiefgarage-Parkplatz werden aller Voraussicht nach und vergleichbar mit anderen Lagen oft von Hotelgästen und Bewohner eingespart.

- **Wie wird verhindert, dass die neuen Anwohner, Besucher und Hotelgäste nicht die anlieger-beschränkten Siedlungsstraßen als Zufahrt / Abfahrt und als Parkraum nutzen (Firmenmitarbeiter, Einzelhandelskunden, Kindergarten- / Gastronomie-Verkehr, etc.)?**
- **Werden die Wohnungen grundsätzlich nur mit Parkplätzen vermietet / verkauft?**
- **Können die Neu-Bewohner/Firmen einen Parkausweis für die Anwohnergebiete erwerben?**
- **Wie soll das Vermarktungskonzept aussehen?**

VERBAND WOHNHEIGENTUM NORDRHEIN-WESTFALEN E.V.

Kreisverband Düsseldorf - 72 · 1. Vorsitzender: Bernhard Alef · Elsternweg 15 · 40468 Düsseldorf
Telefon: 0211 4 79 25 29 · Email: kreisverband@web.de · www.verband-wohneigentum.de/kv-duesseldorf

Die Häuser unserer Siedlungen sind zu einem großen Teil aus den 1930er Jahren und wurden im 2. Weltkrieg erheblich beschädigt (siehe entsprechende Fotos FW-DUS). Sie sind damit bautechnisch sowie statisch nicht mit heutigen Gebäuden vergleichbar. Sehr oft haben Steine keine Bindung mehr über die Fugen sondern werden nur noch durch äußeren Putz in der Form gehalten.

- **Wie und bis zu welcher Entfernung wird für die Anwohnerhäuser seitens des Investors ein Beweissicherungsverfahren bezüglich der Bausubstanz / bestehende Bauschäden durchgeführt?**
- **An welchen Referenzpunkte und bis zu welcher Entfernung vom Neubaugebiet werden bzgl. Erderschütterungen (Heidesand) die in Zusammenhang mit den Neubaugründungen / -Arbeiten eingerichtet und wie werden die Anwohner darüber informiert?**
- **Wer zahlt die Kosten für die Beweissicherung und wer haftet bei Schäden an den Gebäuden, insbesondere Setzrissen, infolge von Erdarbeiten oder für Anwohner negativen Veränderungen des Grundwasserspiegels?**

Verkehrerschließung

Bisher hat die Verwaltung den Anwohnern für die Erschließung des Fashion House Geländes kein schlüssiges Verkehrskonzept vorgelegt.

- **Wird ein solches Konzept im Rahmen des Bauleitverfahrens erstellt und ist dieses realistisch, angesichts der schon heute drastisch gestiegenen täglichen Staus auf den umliegenden Straßen?**
- **Werden in dem Konzept die Schulstandorte in der Umgebung incl. Bauverkehr wie z.B. Neubau Realschule Stockum und Montessori Schule am Farnweg mit einbezogen?**
- **Wie werden in dem Konzept Messe- / Berufspendler- und der Flughafenverkehr in die Betrachtung einbezogen?**
- **Werden in dem Konzept, die Verkehrsbelastungen auf den Straßen Thewissenweg, Deikerstr., Am Hain, für die geplanten Neubaumaßnahmen z. B.:**
 - geplantes Einkaufszentrum Ulmenstr. / An der Piwipp
 - geplantes Hallenbad an der Ulmenstraße
 - Baustelle Fernwärme Kalkumerstr. zum Flughafen
 - Kanalarbeiten für Neubaugebiete
 - geplanter Neubau Meineckestr. nach Aufgabe der Asylunterkünfte
 - in der Umgebung z:B. Freiflächen Am Roten Haus
 - Open Air Fläche Messeparkplatz P1

berücksichtigt?

- **Wie werden steigende Besucherzahlen für Spiele in der 1. Bundesliga von Fortuna Düsseldorf und damit verbundene Erhöhung der Verkehre besonders bei Topspielen berücksichtigt?**

VERBAND WOHNHEIGENTUM NORDRHEIN-WESTFALEN E.V.

Kreisverband Düsseldorf - 72 · 1. Vorsitzender: Bernhard Alef · Elsternweg 15 · 40468 Düsseldorf
Telefon: 0211 4 79 25 29 · Email: kreisverband@web.de · www.verband-wohneigentum.de/kv-duesseldorf

- **Wird ein Verkehrsgutachten unter Einbeziehung der Verkehrsachsen Stockum, Unterrath-West, Derendorf erstellt?**
- **Wird ein Verkehrsgutachten außerhalb der Ferienzeiten unter Berücksichtigung der Zeiträume während der Messezeiten bzw. Großveranstaltungszeiten (Konzerte, Sport, etc.) erstellt?**

Die Signalregelungen laufen heute schon an der Belastungsgrenze, zusätzliche Verkehre können nicht abgewickelt werden und werden die Stausituationen zunehmend deutlich verstärken.

- **Werden die Knotenpunkte Nordstern, Nordfriedhof und Kaiserswerther Straße / Stockumer Kirchstraße / Am Hain untersucht?**
- **Welche Maßnahmen wird die Stadt Düsseldorf ergreifen um die Stausituationen auf der Straßen Am Hain, Richtung Kaiserswerther Straße zu Messe- und Großveranstaltungszeiten bis zur Ganghoferstraße reichende Fahrzeugstaus zu beseitigen?**

Hinzu kommt der allmorgendlich auf die Autobahn A44 zurückstauende Verkehr an der Ausfahrt Düsseldorf-Stockum.

- **Besteht ein Ausbauplan für den dreispurigen Ausbau der Danziger Straße / Nordfriedhof oder wird dies beabsichtigt?**
- **Wie soll das Verkehrsaufkommen durch die ca. 1200 - 1500 zusätzlichen Verkehrsbewegungen (Wendepunkt Richtung Fashion Haus) am Verkehrsknoten Nordfriedhof berücksichtigt werden?**

Insgesamt ist von einer deutlichen Verkehrszunahme auf der Danziger Straße und den angrenzenden Straßen, Deikerstr. und Am Hain, auszugehen.

- **Wird die Lichtzeichenanlage an der Deikerstr. / Am Hain in die Untersuchungen einbezogen?**
- **Wie soll die Kapazitätsanpassung des ÖPNV für die 800 Neubewohner / 400 Firmenmitarbeiter / Kunden des Einkaufszentrum (Fußwege, Haltestellen, U-Bahn-Pendel) erfolgen?**
- **Welche zusätzliche Kapazitäten werden zur Messezeiten / Großveranstaltungen erwartet?**
- **Ist die Kapazitätserhöhung mit der Erhöhungen der Taktungen des ÖPNV zu erreichen? Und wenn Nein, mit welchen alternativen Vorschlägen beabsichtigt die Stadt Düsseldorf dieses Problem zu lösen?**

Lärm

Hier ist aufgrund der beabsichtigten Bebauung längs der Danziger Straße, von einer weiteren Lärmbelastung durch Reflektion zu Lasten der Anwohner ab der Ganghoferstraße auszugehen.

- **Werden entsprechende Kataster- Messungen und Aufzeichnungen (vorher- und nachher, fortlaufend) von Lärmemissionen bzw. Schallemissionen durchgeführt / eingerichtet**
- **Wird der Investor vertraglich dazu verpflichtet, ggf. bei Nichteinhaltung der Grenzwerte, nach Fertigstellung entsprechende geeignete Lärmschutzmaßnahmen für die Bewohner der neu geplanten Objekte und auch benachbarte Anwohner nachzurüsten?**
- **Warum gibt es keine für uns einsehbare Vorprüfungen der Umweltverträglichkeit bzgl. Schallausbreitung (Verkehrs-/ Fluglärm), Immissionseinwirkungen auf die Anwohner und Strömungsverhältnisse (Wind) durch die geplante Baumaßnahmen auf die umliegenden Siedlungen Unterrath-West und Stockum.**
- **Wie sollen die voraussichtlich veränderten Fluglärm Auswirkungen / Flughafenlärm aufgrund der Neubebauung und Gebäudeausrichtung auf die Anwohnergebiete vermieden werden?**
- **Wie werden die Bewohner selbst vor Lärm geschützt?**
- **Gibt es für die vorgeschlagene „Vorhanglösung“ und den Bürgervorschlag die "holländische“ Lösung konkav geformter Wände auf beiden Seiten der Danziger Straße belastbare Wirksamkeitsnachweise?**
- **Wie werden die Schallreflexionen an Wolkendecken (holländische Lösung) bei reiner Schall-Umleitung (wolkenseitige Reflektion) berücksichtigt, zumal bei entsprechenden Wetterlagen dies schon heute deutlich zu Belästigungen führt?**

Luftbelastung

Höheres Verkehrsaufkommen bedeutet erhöhte Emissionen durch Abgase, insbesondere auf der Danziger Straße und damit zusätzlich erhöhte Immissionen für die Anwohner.

- **Welchen zukunftsweisenden Schallschutz- und Emissions- / Immissionsschutz-Maßnahmen sind zum Schutz der umliegenden Anwohner geplant? (siehe Konzepte wie zum Beispiel Hamburg, Venlo, etc.)**
- **Werden entsprechende Kataster- Messungen und -Aufzeichnungen (vorher- und nachher, fortlaufend) von Luftimmissionen bzw. Luftemissionen durchgeführt / eingerichtet und die Stadt Düsseldorf ggf. bei Überschreitung nach der Fertigstellung zu entsprechenden Schutzmaßnahmen (Sperrung von Straßen, Fahrverbot, etc.) verpflichtet?**

VERBAND WOHNRECHT NORDRHEIN-WESTFALEN E.V.

Kreisverband Düsseldorf - 72 · 1. Vorsitzender: Bernhard Alef · Elsternweg 15 · 40468 Düsseldorf
Telefon: 0211 4 79 25 29 · Email: kreisverband@web.de · www.verband-wohneigentum.de/kv-duesseldorf

Angesichts der aktuellen Diskussionen um Treibhausgase und Feinstaub

- **Werden entsprechende Gutachten/ Nachweise erstellt, können diese von den Anwohner eingesehen werden und werden diese den Anwohner allgemein verständlich erläutert?**
- **Wie ist die Durchlüftung (Windverhältnisse) in der dann aufgrund der hohen Bebauung rechts und links eingegrenzten Danziger Straße?**
- **Welche Auswirkung entstehen durch die veränderte Luftströmung für die umliegenden Anwohner?**
- **Wie werden die Bewohner und die Kinder (geplanter Kindergarten) selbst vor Immissionen geschützt?**
- **Gibt es für die Danziger Straße / umliegenden Anwohnerstraßen ein Schall-, Feinstaub- und Schadstoffkataster um die Auswirkungen des erhöhten Verkehrsaufkommens abzuschätzen?**
- **Wenn nein, wie sind die derzeitigen Belastungen für die Anwohner?**

Kosten

Die Deckung der Kosten für die Erschließung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, Park- und Grünanlagen, Kinderspielplätzen, Immissionsschutzanlagen, Kanäle, etc. wird nach dem Bundesbaugesetz und der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages geregelt.

- **Welche ggf. anfallenden Kosten und in welcher Höhe übernimmt die Stadt Düsseldorf bzw. der Investor?**
- **Mit welchen Kosten und in welcher Höhe müssen die Siedlungsanwohner im angrenzenden Siedlungsgebiet auf den Straßen Am Hain, Deikerstraße, Carl-Sonnenschein-Straße, usw. rechnen?**

Gutachten

Wir gehen davon aus, dass im Rahmen des Planungsverfahrens folgende Prüfungen vorgenommen werden. Wir bitten zu den jeweiligen Prüfungen um Informationen, wann und wie diese Prüfungsergebnisse den Anwohnern zur Verfügung stehen und ggf. erläutert werden?

- **Umweltverträglichkeitsprüfung für die 1-Fam.Haus-Siedlungen Unterrath-West und Stockum bzgl. verstärkter Windströmungen, Schall- und Luftverschmutzungs-Emissionen / -Immissionen**
- **Geologisches Gutachten bzgl. der Auswirkungen der Neubaumaßnahmen auf die bestehende Bausubstanz (Baujahr ab 1935, reduzierte statische Belastbarkeit, teilweise mit Vorschäden)**

VERBAND WOHNRECHT NORDRHEIN-WESTFALEN E.V.

Kreisverband Düsseldorf - 72 · 1. Vorsitzender: Bernhard Alef · Elsternweg 15 · 40468 Düsseldorf
Telefon: 0211 4 79 25 29 · Email: kreisverband@web.de · www.verband-wohneigentum.de/kv-duesseldorf

- **Beweissicherungsverfahren auf Vorschäden für alle umliegenden (ggf. welche) Immobilien der Siedlungen**
- **Sozialverträglichkeitsprüfung zu den geplanten Maßnahmen**
- **Gutachten (BNatSchG für Tiere) bzgl. zu erwartender Auswirkungen auf die Artenvielfalt im Neubaugebiet und in den 1-Fam. Haus-Siedlungen Unterrath-West, Stockum und Nordfriedhof**
- **Gutachten bzgl. der bestehenden Tier- und Artenvielfalt vor Beginn der Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes**