

**Bericht zur**  
**Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB**  
**vom 12.08.2020 bis 04.09.2020**  
**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 09/019**  
**- Briedestraße / Ecke Kappeler Straße -**

**Stadtbezirk 9 - Stadtteil Reisholz**

**A: Bericht über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**„Stadtplanung zur Diskussion“**

Art: Planaushang  
Ort: Erdgeschoss Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf,  
Zeit: 12.08.2020 bis 04.09.2020

Aufgrund der Coronavirus-Pandemie konnte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für das Bebauungsplanverfahren 09/019 „Briedestraße / Ecke Kappelerstraße“ nicht wie normalerweise als Veranstaltung durchgeführt werden. Um trotzdem in den Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern zu treten, wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem Planungssicherstellungsgesetz durch einen Planaushang im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf, der Öffentlichkeit vorgestellt und konnten im Zeitraum vom 12.08.2020 bis 04.09.2020 nach telefonischer Terminabsprache erörtert werden.

Hierzu waren alle an dieser Planung Interessierten - dazu gehören auch Kinder und Jugendliche - herzlich eingeladen.

Die Unterlagen waren auch im Internet unter

<https://www.o-sp.de/duesseldorf/plan/beteiligung.php> einsehbar. Hier bestand im v.g. Zeitraum ebenfalls die Möglichkeit zur Äußerung. Äußerungen, die per E-Mail-Versand erfolgen sollten, konnten an [bauleitplanung@duesseldorf.de](mailto:bauleitplanung@duesseldorf.de) gerichtet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Art der Durchführung wurden am 01.08.2020 amtlich bekannt gemacht.

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

Es wurden im Zeitraum vom 12.08.2020 bis 04.09.2020 folgende schriftlichen Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

1. Einwender
  - 1.1. Eine Stellungnahme gibt den Hinweis, dass ein seit 13 Jahren in Reisholz ansässiges Garten- und Landschaftsbauunternehmen verzweifelt auf der Suche nach Lagermöglichkeiten sei. Mit der Planung würden die letzten verbleibenden freien Plätze, die nicht bereits anderen Unternehmen gehörten, zur Umwandlung freigegeben. Es wird die Frage gestellt, wie es jetzt weitergehen solle. Zuerst seien die Gewerbeflächen zu günstigen Konditionen an andere Firmen „verscherbelt“ worden, jetzt werde angefangen, auch die letzten Flächen umzuwandeln, ohne Alternativen bereit zu stellen. Das sei nicht fair. Wenn in Reisholz keine Flächen für das eigene Unternehmen gefunden werden könnten, so müsse das Unternehmen umziehen. Früher sei man noch zurechtgekommen, inzwischen sei der eigene Fuhrpark zu groß geworden, die Nachbarn beschwerten sich schon. Der Einwendende sei gegen das Vorhaben aus Mangel an Alternativen. Es werde darum gebeten, die Gewerbeflächen zu belassen und zu vermieten.

### Antwort:

Gemäß der im Rahmen des Masterplan Industrie erstellten Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ ist die Plangebietsfläche nicht Teil der langfristig zu entwickelnden und zu erhaltenden Gewerbe- und Industriekernzonen. Mit diesem Instrument sichert die LHD langfristig die vom Einwender eingeforderten Flächen an vielen Stellen im Stadtgebiet, auch in Reisholz. Bezugnehmend auf die Darstellungen in Regionalplan und Flächennutzungsplan wird ersichtlich, dass das Plangebiet unmittelbar an einen allgemeinen Siedlungsbereich bzw. an eine Wohnbaufläche grenzt. Die ehemals gewerblich genutzte Fläche soll gemäß dem städtebaulichen Konzept und im Sinne des Planungsziels „Schaffung von Wohnraum“ vorwiegend der Umsetzung von Wohnnutzung dienen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der hohen Nachfrage auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt Rechnung getragen. Der städtebauliche Entwurf sieht deshalb vor, dass die Flächen zwischen Briedestraße im

Süden, Eichelstraße im Norden und Kappeler Straße im Osten einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

## **C: Schriftlich vorgebrachte Äußerungen im Nachgang zur Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Nachgang zur durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung „Stadtplanung zur Diskussion“ gingen per E-Mail und über die Internetpräsenz der Stadt Düsseldorf weitere Anregungen ein. Diese Stellungnahmen werden hier zusammengefasst wieder gegeben:

1. Einwender
  - 1.1. Es wird bemängelt, dass die Höhen der geplanten Gebäude an der Eichelstraße nicht in das aktuelle Straßenbild passten. Es seien vierstöckige Gebäude geplant. Die Eichelstraße sei auf diesem Abschnitt mit 2,5-stöckigen Reihenhäusern bebaut. Diese hätten Satteldächer und viel weniger Volumen als ein Staffelgeschoss. Es wird zu Bedenken gegeben, dass der Abstand der geplanten Gebäude zum Straßenrand an der Eichelstraße nicht ausreichend zu sein scheine, um die Diskrepanz zwischen der Höhe der geplanten Bebauung und dem benachbarten Gebäudebestand zu kompensieren.

### Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen vor. Die zusätzlich vorgesehenen Staffelgeschosse werden zum öffentlichen Straßenraum mit einem Abstand von mindestens 2 m zurückversetzt angeordnet und erreichen maximal einen Flächenanteil von bis zu  $\frac{3}{4}$  des darunterliegenden Geschosses. Die Gliederung der vorgesehenen Dachlandschaft und die Anordnung der zur Eichel- und Kappeler Straße hin aufgebrochenen Blockrandbebauung stellt eine städtebauliche Reaktion auf die eher kleinteilige Bebauung im nordwestlichen Umfeld des Plangebiets mit Firshöhen von rund 51,50 m ü. NHN bis zu 54 m ü. NHN im Bestand dar. Gleichzeitig bereitet die beabsichtigte Nachverdichtung einen Übergang zu den großflächigen Gewerbebauten im Südwesten des Plangebiets vor und ermöglicht eine gute und nachhaltige Ausnutzung der innerstädtischen Flächen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Ausbildung von begrünten Flachdächern kann ein wichtiger Beitrag zur Milderung der durch die Planung hervorgerufenen Versiegelung geleistet werden.

- 1.2. Es wird der Hinweis gegeben, dass die Breite des Abstands der geplanten Gebäude zum Straßenrand an der Eichelstraße nicht ausgewiesen worden sei. Es sei zu befürchten, dass der Umfang der Bäume nicht ausreichend berücksichtigt werde.

Antwort:

Entlang der Kappeler Straße und der Eichelstraße sind die jeweils zwischen 1901 und 1925 gepflanzten Lindenalleeebäume gemäß § 41 LNatSchG gesetzlich geschützt. Die geschützten Alleebäume sind mit Umsetzung der Planung zu erhalten. Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass ein Abstand von rund 1,8 Meter zur nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird, sodass ein Gehweg auf der südlichen Seite der Eichelstraße zu Lasten des Plangebiets ausgebaut werden kann. Mit einem Abstand von insgesamt rund 5 m zu den Baumstandorten können die Kronendurchmesser der Bestandsbäume an der Eichelstraße mit in der Regel 10 m berücksichtigt werden. Vereinzelt Bäume erreichen bis zur 16 m im Kronendurchmesser und könnten somit von der Neubebauung tangiert werden. Der Schutz der Alleebäume ist im weiteren Verfahren mit dem Grünflächenamt der Landeshauptstadt Düsseldorf abzustimmen.

- 1.3. Es wird um weitere Informationen gebeten, zum Stand der Planung und zum weiteren Verfahren inklusive Terminplan. Es wird nachgefragt, wie weit die Planung ausgereift sei.

Antwort:

Als nächste Verfahrensschritte folgen die Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB. Anschließend erfolgt die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Bevor die Offenlage durchgeführt wird, muss ein städtebaulicher Vertrag mit dem/den Investor(en) abgeschlossen sein. Darin wird zum Beispiel geregelt, wer welche Kosten trägt, wer welche Einrichtung betreibt, wie genau das Handlungskonzept Wohnen zur Umsetzung kommt. Zudem sind im Vorfeld der Offenlage die für das Bauleitplanverfahren bedeutenden Fachgutachten (z.B. Schall und Verkehr) zu erarbeiten. Die Ergebnisse sind im Rahmen der Abwägung zu bewerten und in die Planunterlagen einzuarbeiten. Insofern kann derzeit noch keine verbindliche Aussage zum Zeitplan getroffen werden.

- 1.4. Eine Stellungnahme regt an, den Bebauungsplan um den Abstand vom Straßenrand der Eichelstraße sowie der Kappeler Straße zur geplanten Bebauung vervollständigen zu lassen.

Antwort:

Entlang der Kappeler Straße und der Eichelstraße sind die jeweils zwischen 1901 und 1925 gepflanzten Lindenalleepräume gemäß § 41 LNatSchG gesetzlich geschützt. Die geschützten Alleebäume sind mit Umsetzung der Planung zu erhalten.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass ein Abstand von rund 1,8 Meter zur nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird, sodass ein Gehweg auf der südlichen Seite der Eichelstraße zu Lasten des Plangebiets ausgebaut werden kann. Mit einem Abstand von insgesamt rund 5 m zu den Baumstandorten können die Kronendurchmesser der Bestandsbäume an der Eichelstraße mit in der Regel 10 m berücksichtigt werden. Zur Grundstücksgrenze an der Kappeler Straße wird die neue Bebauung um rund vier Meter abgerückt, um die westliche Bauflucht des Bestandsgebäudes an der Ecke Kappeler Straße / Briedestraße aufzugreifen und eine Vorgartenzone zu ermöglichen. Das städtebauliche Konzept sieht aktuell eine Zufahrt zum Plangebiet vor, für die der Entfall eines Alleebaums erforderlich wäre. Eine Anpassung der Lage der Zufahrt ist im weiteren Verfahren zu prüfen, damit der im Bestand vorhandene Alleebaum an der Kappeler Straße möglichst erhalten werden kann.

Eine Bemaßung wird im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.