

**Bericht zur**  
**Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB**  
**vom 02.09.2019 bis 27.09.2019**  
**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/021**  
**- Niederkasseler Straße / Kanalstraße -**

**Stadtbezirk 4 - Stadtteil Niederkassel**

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

Ort: Aula des Comenius Gymnasium,  
Hansaallee 90, 40547 Düsseldorf

Zeit: 12.09.2019, 18:00 Uhr bis 20:00 Uhr

Anwesend: Bezirksbürgermeister und Ratsherr Rolf Tups  
Oberbürgermeister Herr Thomas Geisel (anwesend von ca. 19:00 bis  
19:45 Uhr)  
Bezirksverwaltungsstellenleiterin Frau Iris Bürger  
ca. 200 Bürgerinnen und Bürger  
5 Mitarbeiter der öffentlichen Verwaltung  
1 Mitarbeiter eines Fachplanungsbüros

Der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes 4, Herr Tups, 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 Tups gibt Herrn Baackmann, stellvertretender Amtsleiter des Stadtplanungsamtes, das Wort.

Herr Baackmann stellt den Prozess zur Aufstellung eines Bebauungsplans vor und erläutert, an welcher Stelle sich das Verfahren mit der „Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ derzeit befindet. Er weist hierbei insbesondere auf die weiteren Möglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung am Planverfahren hin.

Herr Baackmann stellt anschließend den städtebaulichen Entwurf vor. Dieser basiert auf dem Konzept der Architekten Rosiny und Trint + Kreuder, das im Rahmen des im Jahr 2017 durchgeführten Investorenauswahlverfahrens als Siegerentwurf hervorging und für die Weiterverfolgung ausgewählt wurde.

Im Anschluss gibt Herr Bezirksbürgermeister Rolf Tups das Wort an das Auditorium und bittet um Fragen, die von der Verwaltung beantwortet werden.

## **Beantwortung der Fragen und Anmerkungen**

Nachfolgend werden die während der Veranstaltung geäußerten Fragen und Antworten thematisch gegliedert aufgeführt und durch die Stadtverwaltung und ihre Fachämter beantwortet.

### **1. Fragen zur geplanten Nutzung**

#### Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger:

*Im Hinblick auf die geplanten Nutzungen wird die Neuentwicklung von Wohnungen (davon 40% preisgedämpft oder öffentlich gefördert), eine Vergrößerung der Kita von zwei auf vier Gruppen sowie die Integration einer kleineren Gastronomie durch die Bürgerinitiative „Liebenswertes Niederkassel“ begrüßt.*

*Darüber hinaus werden verschiedene Vorschläge und Ideen geäußert, die von der vorgestellten Planung abweichen.*

*So wünschen sich mehrere Bürger, dass die Kirche auf dem Grundstück erhalten bleibt und das Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt wird, z.B. als Kita, Markthalle oder als Ort für kulturelle Aktivitäten und Vereine. Die Ergänzung von Einrichtungen der Nahversorgung, Geschäfte und Cafés wird weiterhin als notwendig betrachtet.*

*Eine Bürgerin regt an, das Thema Generationenwohnen im Entwurf stärker zu berücksichtigen. Ein anderer Bürger möchte aufgrund der Lärm- und Verkehrsbelastung nicht, dass die Kita in das Wohngebiet integriert wird.*

*Ein weiterer Bürger fragt nach, inwieweit eine Nutzung der geplanten Kapelle möglich sei und regt an, Teile der bestehenden Ausstattung, (z.B. die Kirchenfenster) in die Neubebauung zu integrieren. Er empfiehlt, diese Integration verbindlich im städtebaulichen Vertrag festzuschreiben.*

#### Antwort:

Die Rahmenbedingungen des Investorenauswahlverfahrens mit den Grundsatzentscheidungen, die bestehende Bebauung zu entfernen und eine Neubebauung mit dem Schwerpunkt Wohnen sowie einer vergrößerten Kita und

einem öffentlichen Platz an der Ecke Niederkasseler Straße / Kanalstraße zu entwickeln, sind von den Planungsbeteiligten getroffen worden und bestehen weiterhin.

Vorschläge zu einer grundsätzlich anderen Art der Nutzung des Kirchengrundstücks als in der Projektinformation zum Investorenauswahlverfahren vorgegeben, etwa ein Erhalt des Kirchengebäudes und dessen Umnutzung bzw. die Schaffung einer großen Freifläche, sind daher nicht umsetzbar.

Der städtebauliche Entwurf sieht weiterhin eine Neuplanung mit den Nutzungen Wohnungsbau (davon 40% öffentlich geförderter bzw. preisgedämpfter Wohnungsbau), Kita, Kapelle und einer kleinen Gewerbeeinheit (z.B. Café) vor.

Der Vorschlag zur Integration von „Generationenwohnen“ soll für den Bereich des geförderten Wohnungsbaus in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt geprüft werden.

Die Integration einer kleinen Kapelle in das Nutzungskonzept ist fest eingeplant.

Dort sollen verschiedene Ausstattungstücke der bestehenden Kirche integriert werden (z.B. ein Fenster der Künstlerin Kopfermann); die Auswahl erfolgt durch die Kirchengemeinde und das Erzbistum in Abstimmung mit dem zuständigen Architekten.

## **2. Fragen zur geplanten Bebauung**

### Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger:

*Mehrere Bürger sehen die Veränderungen und Überarbeitung als nicht ausreichend bzw. den vorgelegten Entwurf als nicht vertretbar an. Sie merken an, dass die kleinteilige Dorfstruktur Niederkassels zerstört würde und fordern eine Reduzierung der baulichen Dichte. In diesem Zusammenhang wird die Ansicht geäußert, dass die Renditeerwartungen der katholischen Kirche und der Investoren zu hoch seien.*

*Die Einfügung der geplanten Bebauung in die Umgebung sei nicht gegeben. Bzgl. der Gebäudehöhen wurde angemerkt, dass zwar eine Reduzierung der Gebäudehöhen stattgefunden habe, jedoch keine Reduzierung der Geschosshöhen, wie im Änderungsantrag des APS gefordert.*

*Es wird die Forderung geäußert, die Gebäudehöhen weiter zu verringern, sie sollen nicht über die vorhandene Bebauung hinausragen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere die Gebäudehöhe des Gebäudes am Platz Ecke Niederkasseler Straße / Kanalstraße als zu hoch kritisiert.*

*Ein Bürger führt an, dass die asymmetrischen Dachformen der Bebauung nicht typisch für Niederkassel wären und empfiehlt, die Dachneigung auf 40 bis 45 Grad zu begrenzen. Darüber hinaus befürchtet eine Bürgerin, dass die geplante Tiefgarage negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel der Bestandsbebauung haben könnte.*

Antwort:

Die Überarbeitung des Siegerentwurfes wurde im Anschluss an die Sitzung des APS im Herbst 2018 und den dort formulierten Änderungsantrag vorgenommen und durch Gespräche zwischen Investoren, der Kirchengemeinde und Anwohnern auf Ortsebene begleitet.

Daraus resultierten zahlreiche Anpassungen der Bebauung, so sind z.B. die Wandhöhen im Bereich Alt-Niederkassel nun deutlich niedriger, die Abstände der Gebäude zur Bestandsbebauung wurden vergrößert. Die erfolgten Anpassungen der Überplanung sind in der Präsentation und auf den im Rahmen der Veranstaltung ausgestellten Plänen dargestellt.

Mit ca. 40% Bebauung befindet sich die Neuplanung in dem für Wohngebiete zulässigen Rahmen, was die bauliche Dichte betrifft.

Bei der Diskussion der Geschossanzahl ist die Definition der Geschossigkeit gemäß Baugesetzbuch maßgeblich. Es wird darauf hingewiesen, dass Dachgeschosse mit einem Geschossflächenanteil von weniger als 75% des darunter liegenden Geschosses gemäß Landesbauordnung (LBO) NRW nicht als Vollgeschoss zählen. Die Bestandshöhen der umgebenden Bebauung an der Niederkasseler Straße sind mit bis zu fünf Geschossen erheblich.

Die asymmetrischen Dachformen der Planung sind Teil des gestalterischen Konzeptes, das durch das Preisgericht des Investorenauswahlverfahrens ausgewählt wurde. Im Rahmen der Überarbeitung wurde die charakteristische Dachform beibehalten, eine Anpassung wurde für die Dachgauben in zweiter Reihe vorgenommen. Diese für die umgebende Bebauung untypischen Dachgauben in zweiter Reihe entfallen und wurden durch Dachflächenfenster ersetzt.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Entwicklung einer eingeschossigen Tiefgarage vor. Nach Auskunft des für das Bodengutachten verantwortlichen Gutachterbüros entsteht durch die Realisierung der Tiefgarage keine nachteilige Entwicklung bzgl. des Grundwasserspiegels für die Anwohner.

### **3. Fragen zur geplanten Erschließung und zum Verkehr**

#### Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger:

*Bereits jetzt ist die Erschließungssituation rund um das Plangebiet aus Sicht vieler Bürgerinnen und Bürger problematisch und es besteht die Sorge, dass die Neuplanung zu einer weiteren Verschlechterung führt.*

*Insbesondere in den Spitzenzeiten zwischen ca. 7:30 – 8:30 sowie zwischen ca. 15:30 – 16:30 komme es in der Niederkasseler Straße und der Kanalstraße zu Verkehrsstörungen aufgrund des Hol- und Bringverkehrs zu Schulen und Kita. In diesem Zusammenhang wird auf die Gefahrensituation für Kinder und Schüler durch querende Autos sowie auf die Problematik der geplanten Stellplätze am Platz hingewiesen.*

*Weitere Ursachen für Verkehrsstörungen sind aus Sicht einiger Bürger bestehende Engstellen in der Niederkasseler Straße und der enge Straßenquerschnitt der Kanalstraße sowie der Besucherverkehr zur ortsansässigen Gastronomie. Der Verkehr auf der Niederkasseler Straße wird von einem Bürger als chaotisch bezeichnet, weil die Brücke gesperrt ist; das Tempo sei zu hoch.*

*Die geplante Erweiterung der Kanalstraße stößt bei einem anderen Bürger auf Ablehnung, da eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens befürchtet wird. Er verweist zudem darauf, dass die Kanalstraße eine wichtige Zuwegung zum Rhein für Fußgänger und Fahrradfahrer ist. Ein Bürger weist darauf hin, dass der Anteil der Verkehrsflächen in Niederkassel deutlich niedriger sei als z.B. in der Innenstadt und dies auch so bleiben solle.*

*Mit Sorge blicken einige Bürgerinnen und Bürger auf die Organisation des ruhenden Verkehrs. So wird befürchtet, dass die Anzahl der in der Tiefgarage geplanten Stellplätze für die neuen Bewohner nicht ausreicht und diese in den umgebenden Straßen parken werden. Ein Anwohner erwartet im Bereich der Tiefgaragenzufahrt an der Kanalstraße Störungen wegen häufiger Ein- und Ausfahrten.*

*Um die Situation des Hol- und Bringverkehrs zur Kita zu entschärfen, fordert die Bürgerinitiative dementsprechend ausgewiesene Stellplätze. Eine Bürgerin fordert darüber hinaus Stellflächen für den Lieferverkehr und Umzugswagen.*

*Der ÖPNV im Stadtteil helfe bei der Behebung der vorhandenen Verkehrsprobleme aus Sicht der Bürger kaum weiter; so komme der durch die Niederkasseler Straße fahrende Bus 833, der die einzige Verbindung nach Lörrick darstellt, aufgrund der vorhandenen Engstellen oft nicht weiter.*

*Eine Bürgerin äußert den Wunsch, dass das Grundstück auch zukünftig für Fußgänger durchwegbar bleibt.*

Antwort:

Nach einer Einschätzung des Amts für Verkehrsmanagement und einer ergänzenden Verkehrsuntersuchung können die zukünftigen Verkehrsmengen durch die bestehenden Erschließungsstraßen Kanalstraße und Niederkasseler Straße leistungsfähig abgewickelt werden.

Begegnungsverkehre in der Kanalstraße und ein damit einhergehender ungehinderter Verkehrsfluss sind jedoch nur unter der Voraussetzung der geplanten Erweiterung der Fahrbahnbreite auf 5,50 m möglich.

Die heute bestehenden Verkehrsbelastungen im Stadtteil sind wesentlich durch die zum Teil engen Straßenquerschnitte, insbesondere in der Niederkasseler Straße sowie durch den Hol- und Bringverkehr zur Grundschule / Kita begründet.

Was den Hol-/Bringverkehr betrifft, würde eine vermehrte Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel durch die Grundschul Kinder und das Zurücklegen von Wegen zu Fuß und mit dem Fahrrad zu einer Reduzierung der Verkehrsprobleme in den Spitzenzeiten führen.

Der durch die ortsansässige Gastronomie entstehende Besucherverkehr ist Folge der zum Standort gehörenden Nutzungen und daher schwierig zu vermeiden.

Die Anzahl der gemäß den Vorgaben der Stadt Düsseldorf notwendigen privaten Stellplätze für die Neubebauung wird in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Autos über den Tag verteilt aus der Tiefgarage hinaus- bzw. hineinfahren. Nach Einschätzung eines Verkehrsgutachtens sind in der Kanalstraße, unter Voraussetzung der geplanten Erweiterung, keine erheblichen Wartezeiten bzw. Rückstauungen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge zu erwarten.

Die Anzahl der vorhandenen Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum soll durch die Neuplanung erhalten werden. Eine ergänzende Ausweisung von Kurzzeit-Parkplätzen zur Minderung des hohen Parkdrucks erscheint sinnvoll, ist aufgrund fehlender Flächen jedoch schwierig zu realisieren.

In Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Verkehrsmanagement sollen weitere Verbesserungsmöglichkeiten bzgl. der o.g. Verkehrsprobleme sowie eine mögliche Integration von Elektromobilität in das Konzept geprüft werden.

Die Durchwegbarkeit des Grundstücks für Fußgänger wird möglich sein und im Bebauungsplan entsprechend vorgesehen.

#### **4. Fragen zu geplanten Freiflächen und Umweltaspekten**

##### Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger:

*Für mehrere Bürgerinnen und Bürger sind öffentliche Freiflächen im Rahmen der Neuplanung, u.a. als Treffpunkt, wichtig. Der geplante öffentliche Platz erscheint zu klein.*

*Darüber hinaus sei ein Blick auf das Klima notwendig: durch den Wegfall von Grünflächen werden klimaschädliche Auswirkungen befürchtet, die geplante Tiefgarage verursache eine erhöhte Versiegelung.*

*Es wird zudem befürchtet, dass die geplante Verlagerung des Kita-Freigeländes nachteilig für die Kinder sei. In diesem Zusammenhang wird die Ausrichtung der Kita-Freifläche kritisiert und eine Verschattung befürchtet.*

*Ein Mitglied der Bürgerinitiative „Liebenswertes Niederkassel“ fordert den Erhalt zusätzlicher Bestandsbäume.*

##### Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht zahlreiche Freiflächen vor: im Innenbereich sind private genutzte Freiflächen der Kita und der Wohnbebauung verortet, der Platz an der Ecke Niederkasseler Straße / Kanalstraße ist für die Nutzung durch die Öffentlichkeit bestimmt.

Mit einer Größe von ca. 550 m<sup>2</sup> weist der Platz eine für den Ort angemessene Größe auf. Das Konzept sieht u.a. den Erhalt der großen Zeder vor sowie neue Sitzmöglichkeiten und Fahrradstellplätze.

Die Kita-Freifläche und die Gruppenräume der Kita sind nach Süden orientiert; die Orientierung entspricht damit den gesetzlichen Vorgaben.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Integration der im Verfahren als verpflichtend zu erhaltenden Bestandsbäume vor. Eine Abwägung bzgl. der zu erhaltenden Bäume erfolgt gemäß Planungsrecht, ebenso notwendige Ausgleichsmaßnahmen für wegfallende Bäume.

#### **5. Fragen zum Bebauungsplanverfahren und Planungsrecht**

##### Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger:

*Ein Anwohner ist mit der Planung unzufrieden und fordert den Abbruch des Verfahrens. Für einen anderen Bürger ist es nicht nachvollziehbar, warum es ein Bebauungsplan-Verfahren gibt und nicht nach § 34 BauGB (Gebot des Einfügens) verfahren wird.*

*In Zusammenhang mit der Abstimmung der Baustrukturen wird der Wunsch geäußert, dass die Gebäudehöhen nach erfolgter Abstimmung im B-Plan festgesetzt werden.*

Antwort:

Eine Umsetzung nach § 34 BauGB würde viele Spielräume bei der Beurteilung der Neuplanungen zulassen. Ein Bebauungsplanverfahren ermöglicht die Umsetzung eines kohärenten städtebaulichen Bildes und die Umsetzung konkreter Gestaltungsvorgaben. Darüber hinaus ist das Verfahren notwendig, um die Ziele der Neuplanung (u.a. geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau, Kita) umsetzen zu können.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die Einfügung der Neuplanung in die städtebauliche Struktur zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird eine verbindliche Festsetzung der Gebäudehöhen im Bebauungsplan erfolgen.

Der Ablauf des Verfahrens sieht eine Durchführung des Verfahrens durch die Verwaltung vor; die Entscheidung über den Bebauungsplan erfolgt dann durch die politischen Gremien (Satzungsbeschluss des Rates).

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung haben die anwesenden Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, die Planung einzusehen und dazu mündliche oder schriftliche Eingaben zu formulieren.

## **6. Sonstige Fragen**

Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger:

*Einer Bürgerin fehlen zukunftsweisende und identitätsstiftende Aussagen im Konzept etwa bei den Themen Klimaschutz, Städtebau und Bürgernähe.*

*Der Sprecher der Bürgerinitiative „Liebenswertes Niederkassel“ findet die steuerliche Subventionierung des Vorhabens durch die öffentliche Hand (Kita, geförderter Wohnungsbau) fragwürdig.*

*Sorge bereitet einigen BürgerInnen die Frage, ob zukünftig genug Plätze in der angrenzenden Grundschule vorhanden sein werden.*

*Eine Anwohnerin befürchtet eine erhöhte Lärmbelastung durch die neue Wohnbebauung und erkundigt sich nach entsprechenden Erfahrungen und Grenzwerten.*

Antwort:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Wenn die vorhandenen Plätze an einer Grundschule nicht ausreichen, werden neue Kapazitäten im Stadtbezirk geschaffen.

Die von der Wohnbebauung ausgehenden Lärmbelastungen werden als eher gering eingeschätzt. Das Thema Lärmbelastung wird jedoch in die Untersuchung aufgenommen.

### **Wortmeldung Oberbürgermeister, Herr Thomas Geisel:**

Der Oberbürgermeister begrüßt die Anwesenden und freut sich über die aktive Teilnahme an der Öffentlichkeitsveranstaltung.

Er sei zugleich überrascht von der Ablehnung des Projektes durch die Bürgerinnen und Bürger und betont seine Zustimmung zum Städtebaulichen Konzept.

Im Rahmen der Umsetzung des Projektes sei ein fairer Ausgleich zwischen unterschiedlichen Interessen notwendig.

Die Schaffung von Wohnungsbau sei eine städtische Zielsetzung, der Stadtteil 4 gehört zur erweiterten Innenstadt, von daher sei seiner Meinung nach die Entwicklung eines Konzeptes mit einer städtischen Dichte nachvollziehbar.

Er betont, dass die Stadt Düsseldorf die Anwendung von qualitätssichernden Verfahren und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an Stadtentwicklungsprojekten sehr ernst nehme. So sei das vorliegende Konzept aus einem Städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen. Die Umsetzung erfolge über ein geordnetes Verfahren, in dem die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit hätten, ihre Meinung zum Projekt zu äußern. Die Entscheidung über das Projekt obliege dann dem Rat der Stadt Düsseldorf.

Das Maß der Versiegelung schätzt der Oberbürgermeister geringer ein als vorher, da neue Grünflächen im Innenbereich geschaffen werden.

Die von Seiten der Bürgerinnen und Bürger befürchtete deutliche Verschlechterung der Verkehrssituation durch die Neuplanung würde er nicht zwangsläufig erwarten; in anderen Stadtteilen mit zum Teil höheren realisierten Baudichten seien ähnliche Befürchtungen nicht eingetreten.

Bzgl. der durch Hol-/Bring-Verkehre zu den Schulen verursachten Verkehrsstörungen sieht er auch die Eltern in der Verantwortung, wenn möglich, auf entsprechende Fahrten zugunsten alternativer Verkehrsmittel (ÖPNV, Fahrrad) zu verzichten.

Die Sicherheit der Schulkinder wäre durch entsprechende Maßnahmen gewährleistet (Verkehrswacht, Pläne für sichere Schulwege, etc.), wenn sich durch die Neuplanung veränderte Anforderungen ergeben, müssten die Sicherungskonzepte entsprechend angepasst werden.

Bedarfsgerechter Schulbau stehe im Übrigen auf der Agenda aller politischen Fraktionen und würde mit hoher Priorität behandelt.

Der Bezirksbürgermeister Rolf Tups dankt am Ende der Veranstaltung der Verwaltung für die Teilnahme und 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 20:00 Uhr beendet.

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

Im Nachgang zu der oben genannten Veranstaltung „Stadtplanung zur Diskussion“ gingen per Email und über die Internetpräsenz der Stadt Düsseldorf zahlreiche weitere Anregungen ein. Diese Stellungnahmen werden nach Themen ausgewertet und spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung nach §3(2) BauGB in Form eines Berichts (Teil A + B) veröffentlicht.