

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan- Vorentwurf Nr. 09/019**  
**- Briedestraße / Ecke Kappeler Straße -**  
**- Stadtbezirk 9 - Stadtteil Reisholz -**

<b>Teil A - Städtebauliche Aspekte</b> .....	3
1 Planungsanlass .....	3
2 Örtliche Verhältnisse .....	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes .....	3
2.2 Bestand .....	3
2.3 Umgebung .....	4
2.4 Verkehr und Erschließung .....	4
2.5 Infrastruktur.....	5
3 Gegenwärtiges Planungsrecht.....	6
3.1 Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) .....	6
3.3 Landschafts- und Naturschutz .....	6
3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB.	7
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte .....	7
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen .....	7
4.2 Rahmenplan Einzelhandel .....	8
4.3 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW).....	8
4.4 Baumschutzsatzung .....	9
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes ....	9
5.1 Qualitätssicherndes Verfahren .....	9
5.2 Städtebauliches Konzept.....	11
5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung .....	13
5.4 Verkehrskonzept .....	13
5.5 Anpassung des Planungsrechts .....	15
6 Inhalt des Bebauungsplans - Ausblick .....	15
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
6.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	16
7 Verfahren.....	16
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB .....	16
<b>Teil B - Umweltbericht</b> .....	17

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte**

### **1 Planungsanlass**

Im Fokus des Verfahrens steht ein rund 1 ha großes Plangebiet im Stadtteil Reisholz. Die Fläche befinden sich an der Briedestraße, Ecke Kappeler Straße und grenzt an bestehende Wohngebiete im Norden und Westen sowie an gewerblich und industriell genutzte Flächen im Süden und Osten an. Die im Bestand untergenutzten, teils brachgefallenen Flächen bieten großes Entwicklungspotenzial für das Quartier und können in Zukunft einen Beitrag für die wohnbauliche Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf leisten, da der Bedarf nach Wohnraum anhaltend hoch ist.

Gemeinsam mit dem Eigentümer wird seitens der Landeshauptstadt Düsseldorf eine Umwandlung der planungsrechtlich für gewerbliche Nutzungen festgesetzten Flächen in vorwiegend Wohnbauflächen angestrebt. Die besondere Herausforderung auf dem Grundstück ist es, attraktiven und bezahlbaren Wohnungsbau mit ergänzenden Quartiersangeboten zu entwickeln und gleichsam die heterogene Bestandssituation im Umfeld zu respektieren.

### **2 Örtliche Verhältnisse**

#### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das rund 1 ha große Plangebiet des Bebauungsplan-Vorentwurfes Nr. 09/019 – Briedestraße / Ecke Kappeler Straße – liegt im Stadtteil Reisholz. Es liegt östlich des Reisholzer Zentrums, zwischen der Eichelstraße im Norden, der Briedestraße im Süden und der Kappeler Straße im Westen. Das Gebiet grenzt im süd- und östlichen Bereich an einen gewerblich-industriell geprägten Bereich an. Im Norden und Westen befindet sich Wohnbebauung.

#### 2.2 Bestand

Heute stellt sich das Plangebiet zum Teil als untergenutztes, ehemals gewerbliches Gelände dar. Das Grundstück ist derzeit mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Die ehemals gewerblichen Nutzungen im Plangebiet, wie Kfz-Werkstätten, ein Getränkemarkt sowie weitere kleinteilige Gewerbebetriebe liegen überwiegend brach. An der Briedestraße werden untergeordnete Teile des Plangebiets derzeit noch durch ein Bordellbetrieb (Saunaclub) genutzt. Der

Gebäudebestand im Plangebiet soll zukünftig vollständig zurückgebaut werden. Das Grundstück des Bestandsgebäudes an der Ecke Briedestraße / Kappeler Straße liegt nicht im Geltungsbereich, das Gebäude wird in der Neuplanung berücksichtigt.

### 2.3 Umgebung

Die Umgebung ist im Norden und im Westen geprägt durch Mehrfamilien-Wohnbebauung in Blockrand-, Reihen- und Zeilenhausbebauung und viele Grünflächen. Südlich und im Osten angrenzend hat sich Gewerbe- und Industrie angesiedelt. Die Bebauung südlich der Briedestraße besteht aus großflächigen Betriebsanlagen mit Hallenstrukturen und untergeordneten Büro-/Verwaltungsgebäuden. Die unmittelbar östlich anschließenden Grundstücke sind durch kleinteilige, heterogene Nutzungen wie Kfz-Werkstätten, Gewerbebetriebe, Lagerflächen, teils Bürostandorte und bestehende Mehrfamilienhäuser an der Briedestraße geprägt. Im weiteren Umfeld des Plangebiets, teils in unmittelbarer Nähe, befinden sich soziale und kirchliche Einrichtungen sowie Einzelhandelsstandorte. Mit dem Freien Christlichen Gymnasium, der St. Elisabeth Schule und dem evangelischen Kindergarten befinden sich auch Bildungseinrichtungen für alle Altersgruppen in einem Umkreis von rund 500 m zum Plangebiet.

### 2.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist im Bestand über die umliegenden Straßen erschlossen. Im Osten an der Kappeler Straße, eine innerstädtische Verbindungstraße zwischen Henkelstraße im Norden und Benrather Schlossallee im Süden, befindet sich derzeit die Hauptzufahrt ins Plangebiet auf den Stellplatzbereich des ehemaligen Getränkemarkts. Im Norden des Plangebiets verläuft die Eichelstraße, die Anliegerstraße ist östlich der Kappeler Straße als Einbahnstraße in Richtung Osten und Tempo-30-Zone ausgewiesen. Sie verfügt über beidseitige Parkbuchten und wird durch die bestehenden Alleebäume geprägt. Auf Höhe der nordwestlich des Plangebiets befindlichen Kreuzung Eichelstraße / Peter-Krahe-Straße (Einbahnstraße, nur in Richtung Süden befahrbar) befindet sich im Bestand eine untergeordnete Zufahrt ins Plangebiet. Auch die Briedestraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen und mit einzelnen Baumstandorten ausgebaut. An der Kappeler Straße befinden sich mehrere untergeordnete Zufahrtsbereiche zum Plangebiet sowie Zufahrtsbereiche der südlich befindlichen Gewerbebetriebe.

Die Kappeler Straße verfügt im Bereich des Plangebiets beidseitig über markierte Fahrradwege auf der Fahrbahn, die Eichelstraße ist in beide Richtungen für den Radverkehr freigegeben.

Von großer Bedeutung für die übergeordnete, verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist die Landesstraße L 293 Münchener Straße. Über die Eichelstraße und die Paul-Thomas-Straße oder über die Kappeler Straße und die Nürnberger Straße ist das Plangebiet an die Münchener Straße angebunden. Die Landesstraße stellt in Richtung Süden über Benrath zum einen den Anschluss an die A 59 her, zum anderen als Ortsumfahrung nach Nordwesten über Flehe den Anschluss an die A 46 an die Autobahnanschlussstelle Düsseldorf-Bilk. Anschluss an beide Bundesautobahnen besteht auch über die nördlich des Plangebiets befindliche Autobahnanschlussstelle Dreieck Düsseldorf-Süd (A 46 und A 59).

Unmittelbar am Plangebiet an der Kappeler Straße liegt die Bushaltestelle der Linie 789, welche das Gewerbegebiet Rheinpark in Monheim, über Baumberg, die Düsseldorfer S-Bahnhöfe Hellerhof, Garath, Benrath und Holthausen miteinander verbindet. Der nördlich gelegene S-Bahnhof Düsseldorf-Reisholz ist vom Plangebiet aus fußläufig und für den Radverkehr in ca. 750 m erreichbar.

## 2.5 Infrastruktur

Der nächstgelegene Kindergarten Richtung Norden befindet sich 300 m fußläufig entfernt an der Ecke Aschaffener Straße/Steubenstraße. 600 m nördlich des Plangebiets liegt die Kindertagesstätte St. Elisabeth.

In fußläufiger Umgebung befindet sich die St. Elisabeth-Schule (Grundschule) in 600 m sowie das Freie Christliche Gymnasium in 450 m Entfernung. Südlich auf der Kappeler Straße, unmittelbar nördlich der Münchener Straße, befindet sich die Gemeinschaftshauptschule Benrath. Südlich der Münchener Straße liegen das städtische Schloss-Gymnasium und die Grundschule Benrath sowie der katholische Kindergarten Sankt Cäcilia in einer Entfernung von rund 1 km südlich des Plangebiets.

Das Stadtteilzentrum nördlich des Plangebiets an der Henkelstraße ist fußläufig in rund 700 m zu erreichen, weiter nördlich an der Stephanstraße befinden sich weitere Nahversorgungsangebote und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Im Radius von ca. 700 m befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel und Getränke. Südlich des Plangebiets befinden sich an der Ecke Kappeler Straße / Nürnberger Straße ein Lebensmittelvollsortimenter, sowie ein Discountmarkt und weitere Einzelhandelsbetriebe, teils auch gastronomische Angebote.

Rund 1 km südwestlich des Plangebiets ist die Bezirkssportanlage Holthausen (Sportpark Niederheid) gelegen. Sie gehört zu einer der größten Sportanlagen in Düsseldorf. Sportler und Sportlerinnen bietet diese ein vielfältiges Angebot, die Sportanlage wird durch ein Hallenbad ergänzt. Des Weiteren befindet sich die Bezirkssportanlage Benrath rund 1 km südöstlich des Plangebiets.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Kreuzung Eichelstraße / Buchenstraße eine größere Veranstaltungshalle, die sowohl für sportliche Veranstaltungen genutzt wird, als auch ein Angebot kultureller Events bietet.

### **3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt das gesamte Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Die Abgrenzung zwischen Gewerbe- und Industriebereich (GIB) im Süden und Osten zu allgemeinem Siedlungsbereich (ASB) im Westen und Norden verläuft am Plangebiet entlang der Eichel- und Kappeler Straße.

#### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Die Gewerbegebietsfläche erstreckt sich auf den Bereich zwischen Eichelstraße im Norden und einen Teilbereich der Bebauung südlich der Briedestraße. Die Abgrenzung zwischen Gewerbefläche und Wohnbauflächen verläuft an der nördlichen Plangebietsfläche entlang der Eichelstraße nach Osten bis zu den Bahnflächen, entlang der Kappeler Straße westlich der Plangebietsfläche sowie weiter nach Westen entlang der Briedestraße. Angrenzend an die Gewerbeflächen stellt der Flächennutzungsplan im Süden Industrieflächen dar. Die Erforderlichkeit sowie die Verfahrensfragen bzgl. einer Anpassung oder Änderung des Flächennutzungsplanes wird noch abgestimmt.

#### **3.3 Landschafts- und Naturschutz**

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Düsseldorf. Erst in weiterer Entfernung von rund 1,5 km zum Plangebiet befinden sich gemäß Landschaftsplan zu erhaltene, naturnahe Lebensräume oder sonstige natürliche Landschaftselemente, welche für strukturreich oder vielfältig befunden wurden. Richtung Süd-Westen handelt es sich dabei um die Rheinaue,

weiter südlich um den Benrather Schlosspark und im Osten um den Hasseler und Benrather Forst.

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.

#### 3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB

Für das Plangebiet liegt ein gültiger Bebauungsplan 6071/24 –Nördlich Briedestraße – aus dem Jahr 1963 vor. Dieser setzt für das Plangebiet ein Mittelgewerbegebiet fest. Diese Festsetzung ist den heutigen Gewerbegebieten gleich zusetzen. Entlang des Baugebiets sind jeweils zu den Verkehrsflächen Bau- und Fluchtlinien sowie vorgelagerte, private Grünflächen / Vorgärten festgesetzt. Im Jahr 2007 wurden durch den Bebauungsplan 6071/043 Änderungen festgesetzt, durch die Einzelhandelsbetriebe, Spielhallen, Bordelle, Vergnügungsstätten und solche Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe aller Art, die Dienstleistungen zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten in diesem Bereich ausgeschlossen werden (Rechtskraft: November 2007).

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 6071/24 als E1 Mittelgewerbegebiet ausgewiesen. Wohnbebauung ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan nach nur beschränkt für erforderliches Aufsichtspersonal zugelassen.

## **4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte**

### 4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplan Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde vom Rat der Stadt am 13.12.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Bezugnehmend auf die Darstellungen in Regionalplan und Flächennutzungsplan wird ersichtlich, dass das Plangebiet unmittelbar an einen allgemeinen Siedlungsbereich bzw. an eine Wohnbaufläche grenzt. Gemäß der Flächenstrategie für produktions- und handwerksgeprägte Branchen ist die Plangebietsfläche nicht Teil der langfristig zu entwickelnden und zu erhaltenden Gewerbe- und Industriekernzonen. Der Masterplan Industrie bestätigt daher, dass das Plangebiet mittelfristig nicht mehr

gewerblich genutzt werden muss. Die für den Stadtteil Reisholz langfristig zu sichernden Gewerbe- und Industriekernzonen beschränken sich auf die Flächen unmittelbar südlich des Plangebiets. Die benachbart bestehenden Betriebe der Kategorie A – Großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen – sind zu erhalten und bei der Entwicklung des Plangebiets zu berücksichtigen. Die bestehenden Nutzungen dürfen durch die zukünftig heranrückende Wohnbebauung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

#### 4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Das zum Plangebiet nächstgelegene Einzelhandelszentrum ist das kleine Stadtteilzentrum (Kategorie D) an der Henkelstraße. Dieses konzentriert sich auf den Bereich der Henkelstraße zwischen Kappeler Straße und Steubenstraße nördlich des Plangebiets. Es handelt sich um eine gewachsene Geschäftsstraße, die als Nahtstelle zwischen südlicher Wohnbebauung und Industriestandorten im Norden ein kleinteiliges Nahversorgungsangebot bietet. Außerdem zeichnet den Bereich ein gutes Angebot öffentlicher Einrichtungen (Gemeindezentrum, Volkshochschule, Post) aus.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Zentralen Versorgungsbereiches Benrather Marktplatz, der im Rahmenplan Einzelhandel als Stadtbereichszentrum (Kategorie B) eingestuft ist. Das Nahversorgungszentrum Hasselstraße (Kategorie N) kann ebenfalls zur Deckung des täglichen Bedarfs des zukünftigen Wohngebiets beitragen.

Weiter nördlich des Plangebiets an der A 46 befindet sich das Fachmarkzentrum Standort Süd, welches durch einen Möbelfachmarkt, einen Baumarkt und ein Gartencenter belegt ist. Die weitere Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten ist nicht geplant.

#### 4.3 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept Wohnen beschlossen, dessen Ziel es ist, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen.

Gemäß dem Ratsbeschluss zur Anpassung und Konkretisierung der Quotierungsregelung des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 2016 müssen insgesamt 40 % der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Segment realisiert werden. Davon sollen mind. 20 % öffentlich geförderter Wohnungsbau und mind. 10 % preisgedämpfter Wohnungsbau sein, weitere 10 % können entweder als öffentlich geförderter oder preisgedämpfter Wohnungsbau ausgebildet werden.

Das Handlungskonzept Wohnen findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09/019 Briedestraße / Ecke Kappeler Straße – vollumfänglich Anwendung.

#### 4.4 Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 19. Dezember 1986. Gem. § 2 Abs. 1 dieser Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr Zentimetern geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, sofern einer der einzelnen Stämme einen Umfang von 50 cm und mehr hat. Der Umfang der Bäume ist in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen. Nicht unter die Vorschrift dieser Satzung fallen Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien.

Das Plangebiet ist durch die vorangegangene gewerbliche Nutzung sowie das anschließende Verkehrsnetz anthropogen überformt. Im Bereich der privaten Grundstücksflächen befinden sich 13 Bäume. Nach derzeitigem Planungsstand werden alle Bestandsbäume auf privaten Grundstücksflächen entfallen. Der vorhandene Baumbestand innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird erhalten. Lediglich an der Kappeler Straße im Bereich der nördlichen Einfahrt muss voraussichtlich ein Straßenbaum gefällt werden, um die notwendige Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr ins Plangebiet sicherzustellen.

## **5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### 5.1 Qualitätssicherndes Verfahren

Da es eine besondere planerische Herausforderung ist, auf dem Grundstück einen attraktiven und bezahlbaren Wohnungsbau mit ergänzenden Quartiersangeboten zu entwickeln und gleichsam die heterogene Bestandssituation im Umfeld zu respektieren und direkt benachbarte, gewerbliche Nutzungen dauerhaft zu sichern, wurde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. In Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens hat ein zweistufiges, städtebauliches Qualifizierungsverfahren

für das Plangebiet im Jahr 2019 stattgefunden. Nach einem Auftakttermin der Akteure fand ein Workshop mit den Nachbarn statt, in dem die Anforderungen an das Planungsteam und somit die Prüfkriterien definiert wurden. Als Planungsteam wurde das Düsseldorfer Büro RKW Architektur+ beauftragt, die drei Entwurfsvarianten ausgearbeitet haben unter Berücksichtigung der Wünsche aus der Öffentlichkeit. Nach einer Arbeitsphase fand ein zweiter Workshop mit den Anwohnern statt, indem die drei Konzeptentwürfe aus der Arbeitsphase diskutiert werden konnten. Die drei Entwürfe wurden anschließend von einem Lenkungsgremium in nichtöffentlicher Sitzung beurteilt. Das Gremium war sowohl mit unabhängigen Planern aus dem Bereich Stadtplanung und Architektur, als auch mit politischen Vertretern sowie der Stadtverwaltung und des Eigentümers / Projektentwicklers besetzt. Ziel des Verfahrens war es, im Konsens mit den Teilnehmern der Workshops und der Expertise des Lenkungsgremiums einen städtebaulichen Entwurf als Grundlage für die weitere Bauleitplanung auszuwählen.

Das Grundkonzept der Entwurfsvarianten zeichnet sich durch eine Blockrandbebauung aus, die im Süd-Osten geschlossene Strukturen vorsieht. Im Norden und im Westen wird an der Eichelstraße und der Kappeler Straße diese geschlossene Struktur durch Öffnungen zur Erschließung und Durchwegung des inneren Blockbereiches aufgelockert. Die Stellung der Gebäudevolumina und Öffnungen in der Randbebauung schaffen Blickbezüge zwischen Straßenraum und Hofinnenbereich und ermöglichen eine Nord-Süd Durchwegung des Quartiers. Durch mehrere, teils in das Blockinnere hineinragende Gebäudeteile wird der neue Freiraum gegliedert. Unterschiedliche Interpretationen der neuen Baustruktur ergeben sich in den Entwurfsvarianten jeweils durch eine andere Ausbildung des Innenhofbereichs: in der ersten Variante wird dieser durch einen baulichen Hochpunkt im Zentrum geprägt, in der zweiten Variante entstehen zwei durch einen diagonalen Gebäuderiegel zwei klar getrennte Innenhöfe und in der dritten Variante eine Raumfolge mit drei Platzsituationen. Im Rahmen des Workshops wurde eine Bruttogrundfläche (BGF) zwischen 16.000-17.000m<sup>2</sup> angegeben. Es entstehen je nach Entwurfsvariante ungefähr 100-120 WE, eine Kindertagesstätte, Tagespflege mit mobilen Pflegedienst und Parkgeschosse. Das Lenkungsgremium hat sich in seiner ersten Sitzung am 12.07.2019 darauf verständigt, die Stärken aus den Entwürfen 2 und 3 herauszuarbeiten und in einem städtebaulichen Konzept weiterzuentwickeln.

In einer zweiten Sitzung des Lenkungsgremiums am 26.09.2019 wurde das überarbeitete städtebauliche Konzept „Grünes Quartier Reisholz“ diskutiert. Dem planenden Büro wurden auf der Grundlage dieses Entwurfs folgende Konkretisierungen seitens der Jury vorgeschlagen:

- diagonale Wegeführung mit unspektakulärem Durchgang durch die südliche Randbebauung
- Gliederung/Teilung der Baukörper im OG prüfen
- Innere Feuerwehrumfahrt bzw. bei zweitem Rettungsweg im Gebäude optional, ohne Qualitätsverlust der Freiraumgestaltung
- weniger Bebauung im Innenbereich, mittige Baukörper evtl. freistellen, verkürzen oder verschieben
- Zusätzlicher Durchgang zwischen Parken und Kita prüfen
- Freiraumzonierung eindeutiger ausgestalten. Platzgestaltung präzisieren, klare Unterscheidung und Abgrenzung privater und gemeinschaftlicher Flächen durch raumbildende Elemente, z.B. Hecken oder Oberflächen im Entwurf zeigen
- individuelles Mobilitätskonzept für das neue Quartier ausarbeiten, inkl. Stellplatznachweis, auch der notwendigen Fahrradstellplätze.

Durch das Planungsteam des Büros RKW Architektur+ wurden umgesetzt:

- die diagonale Wegeführung durch das Quartier wurde herausgearbeitet
- die Gliederung und Höhenstaffelung der Baukörper wurde überprüft
- weniger Bebauung im Innenbereich und Freistellung und Verschiebung des mittigen Baukörpers
- die Freiraumzonierung und Platzgestaltung wurde präzisiert

## 5.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept stellt sich auf Grund der Überarbeitung wie folgt dar: Es ist eine im Norden und Westen zur umliegenden Wohnbebauung hin aufgebrochene, im Süden und Westen zu den gewerblichen Nutzungen in der Umgebung hin überwiegend geschlossene Blockrandbebauung, sowie ein freistehender Gebäudekörper im Blockinnenbereich vorgesehen. Durch die Stellung der

Gebäudekörper ergibt sich eine Gliederung des Blockinnenbereichs in drei ineinander übergehende Hofbereiche sowie unterschiedliche Blick- und Wegebeziehungen, auch zwischen Innen und Außen. Die im Osten und insbesondere im Süden aus schalltechnischen Gründen geschlossene Bebauung ermöglicht die Entwicklung von geschützten Blockinnenbereichen mit Grün- und Freiflächen für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets.

Über die beiden Öffnungen der Blockrandbebauung im Westen zur Kappeler Straße wird im Bedarfsfall eine Umfahrung der Hofbereiche (z.B. als Rettungsweg für die Feuerwehr) geschaffen. Davon abgesehen ermöglichen die Zugänge die Erschließung des inneren Baukörpers und schaffen mit der zusätzlichen Öffnung zur Eichelstraße eine freie Durchwegung, die zur Integration des neuen Wohnquartiers in das Umfeld beiträgt.

Die Bebauung knüpft mit einer durchgehenden Dreigeschossigkeit zzgl. Staffelgeschossen an die Nachbarschaft an und bildet durch teils mehrfach zurückversetzte Obergeschosse eine differenzierte Dachlandschaft aus. Insgesamt ergeben sich somit im Bereich der Blockrandbebauung Gebäudehöhen von drei Vollgeschossen plus ein Staffelgeschoss, der Baukörper im Blockinneren weist eine Gebäudehöhe von bis zu fünf Geschossen (3 Vollgeschosse plus 2 Staffelgeschosse) auf.

Für die Anwohner und zukünftigen Bewohner sind Nutzungen, wie ein Quartierstreff oder ein Paketservice, an der Kappeler Straße denkbar. Eine im Erdgeschoss der östlichen Randbebauung vorgesehene Kindertagesstätte wird in den höheren Etagen durch betreutes Wohnen an der Blockinnenseite ergänzt, an der Eichelstraße soll eine Tagespflege untergebracht werden. Die Planung sieht ansonsten barrierefreies Wohnen in Form von einem durchmischten Wohnraumangebot und auch familiengerechte Wohneinheiten vor. Das Parken ist im Erdgeschossbereich an der Briedestraße angesiedelt.

Das städtebauliche Konzept sieht basierend auf dem aktuellen Planungsstand insgesamt die Umsetzung von nunmehr 150 WE (100 WE + 50 WE betreutes Wohnen), eine Pflegewohngruppe, eine Kita, eine Tagespflege und einen mobilen Pflegedienst sowie einen Parkbereich vor.

### 5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung

Eine fußläufige Durchwegung ist zwischen der Eichelstraße, Briedestraße und Kappeler Straße durch den Blockinnenbereich möglich. Zudem soll im Osten des Plangebiets zur Erreichbarkeit der Kindertagesstätte und der darüber liegenden Wohnungen eine fußläufig nutzbare Wegeverbindung „Peter-Krahe-Weg“ neu angelegt werden.

Das Freiraumkonzept sieht Vorgärten und begrünte Flächen entlang der Kappeler Straße und Briedestraße, sowie eine Eingrünung an der Eichelstraße und am einer „Peter-Krahe-Weg“ in Verlängerung zur bestehenden Peter-Krahe-Straße im Osten vor. Im Blockinnenbereich entstehen zusätzlich teilweise Privatgärten.

Der Blockinnenbereich gliedert sich in drei Höfe. Im östlichen Teil des Innenbereichs liegt eine Kinderspielfläche, die zum Teil als Außenspielfläche der Kindertagesstätte im nordöstlichen Bereich dient. Im nordwestlichen Bereich am angedachten Quartierstreff / Café erstreckt sich ein Quartiersplatz, der durch Außengastronomie genutzt werden kann. Weitere Freiflächen werden begrünt und können somit auch als Pflanzflächen genutzt werden. Der Entfall von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen durch den Neubau wird durch zahlreiche Neupflanzungen im Plangebiet ersetzt und insbesondere im Osten am neuen Peter-Krahe-Weg zusätzlich ergänzt. Eine genaue Betrachtung der zukünftigen Baumbilanz erfolgt im weiteren Verfahren. Die Dachflächen werden begrünt und es ist vorgesehen, dass die nur eingeschossigen Dachbereiche über den Parkgeschossen an der Briedestraße den zukünftigen Bewohnern in diesem Bereich als Dachgartenterrassen zur Verfügung stehen.

### 5.4 Verkehrskonzept

#### Äußere Erschließung

Die innerstädtische und überörtliche Anbindung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich über die Kappeler Straße. In Richtung Süden führt die Kappeler Straße auf die Münchener Straße, die das Plangebiet mit der Innenstadt verbindet. Über den nördlichen Anschluss an die Further Straße erfolgt die Anbindung an die Autobahn A46. Ebenfalls ist über die Münchener Straße L 293 das Plangebiet Richtung Osten gut an die A59 und das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

### Innere Erschließung

Die Bebauung wird direkt an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Briedestraße, Eichelstraße und Kappeler Straße angebunden. Der autofreie Blockinnenbereich des Plangebiets ist lediglich zu Fuß oder mit dem Fahrrad öffentlich zugänglich. Eine Durchwegung ist zwischen Kappeler Straße, Eichelstraße und Briedestraße vorgesehen. Von der Kappeler Straße aus gibt es jeweils zwei Zugänge, die bei Bedarf eine Umfahrung der Hofbereiche (z. B. für die Feuerwehr, inkl. Aufstellflächen) ermöglichen. Östlich im Plangebiet ist entlang der Bebauung ein Fuß- und Radweg „Peter-Krahe-Weg“ vorgesehen, über den sowohl die Wohnnutzung/ Tagespflege als auch die Kindertagesstätte im Erdgeschoss erschlossen werden. Eine Befahrung durch Kfz ist nicht vorgesehen. Der Hol- und Bringverkehr soll in einer entsprechend ausgebildeten Zone im Bereich des angrenzenden Parkgeschoss an der Briedestraße abgewickelt werden. Hierfür ist ein separater, östlicher Ein- und Ausfahrtsbereich von der Briedestraße in die Parkebene vorgesehen.

### Ruhender Verkehr

Der Bedarf an Besucherparkplätzen, privaten Stellplätzen und Fahrradstellplätzen ist abhängig von der vorgesehenen Anzahl an Wohneinheiten im Plangebiet entsprechend der Anforderungen der Stellplatzsatzung nachzuweisen. Die notwendigen Stellplätze sollen in zwei Parkgeschossen, erschlossen von der Briedestraße, errichtet werden. Dort sollen zusätzlich alternative Mobilitätskonzepte, wie ein Car-Sharing-Angebot, ergänzt durch E-Ladestationen, zur Verfügung stehen. Erforderliche Fahrradstellplätze werden an den Hauseingängen und nach Bedarf in den Gebäuden errichtet.

Erforderliche Besucherparkplätze sollen ebenfalls in den Parkgeschossen an der Briedestraße untergebracht werden. Bei einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro 4 Wohneinheiten ergibt sich zum vorliegenden Planungsstand ein Erfordernis von rund 37 Stellplätzen zur öffentlichen Nutzung. Der Nachweis für die öffentlichen Stellplätze ist unabhängig vom Mobilitätskonzept zu erbringen. Somit verbleiben nach aktueller Planung 63 private Stellplätze für die geplanten 150 WE. Ob diese ausreichen wird im weiteren Verfahrensverlauf unter Einbeziehung eines Mobilitätskonzeptes geprüft.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird im Rahmen einer verkehrsgutachterlichen Untersuchung die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Verkehrsnetzes geprüft und

ein umfassendes Mobilitätskonzept für die zukünftige Entwicklung des Quartiers erstellt.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Bushaltestelle „Briedestraße“ an der Kappeler Straße (Höhe Hausnummer 181) ist das Plangebiet direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Buslinie 789 und der Schnellbus SB 57 ermöglichen eine Anbindung an den Bahnhof Benrath S, nach Monheim und nach Holthausen.

In rund 1 km Entfernung befindet sich der Bahnhof Reisholz S, von hier aus besteht Anschluss an S-Bahnen in Richtung Düsseldorf Hauptbahnhof, Flughafen, Essen, Wuppertal oder Köln. Der Benrather S-Bahnhof liegt circa 3,5 km südöstlich des Plangebiets. Hier hält unter anderem der Regionalexpress.

### 5.5 Anpassung des Planungsrechts

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan inkl. seiner Änderung überlagert. Betroffen ist der

- Bebauungsplan 6071/24
- Bebauungsplan 6071/043 – Nördlich Briedestraße.

## **6 Inhalt des Bebauungsplans - Ausblick**

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

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. Gleichzeitig soll die Möglichkeit bestehen, das Wohnen ergänzende Nutzungen umzusetzen, um damit die Versorgungsstruktur des Gebiets zu unterstützen und so eine wohngebietstypische, aber gleichzeitig auch verträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans werden dementsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt und die Grundlage für eine attraktive Bebauung entsprechend dem vorgestellten städtebaulichen Konzept planungsrechtlich vorbereitet.

## 6.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die zentrale Lage des Plangebiets im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit bestehenden Nutzungen trägt zur Qualität des Standorts bei. Im Umkehrschluss sind damit aber auch Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet und ausgehend vom Plangebiet auf den umliegenden Bestand zu untersuchen und zu bewerten.

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen durch die umliegenden Gewerbebetriebe sowie durch Straßenverkehr ein. Auch gehen von den durch die Planung ausgelösten zusätzlichen Verkehre und durch die Errichtung von Stellplatzanlagen bzw. Ein- und Ausfahrten in Parkgeschosse zukünftig Lärmemissionen aus.

Zur Untersuchung möglicher Lärmeinwirkungen wurde vorab zum Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Voruntersuchung (Peutz Consult GmbH) durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der Ausarbeitung des vorliegenden städtebaulichen Konzepts berücksichtigt. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird eine umfassende schalltechnische Untersuchung erstellt.

## **7 Verfahren**

### 7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB

Es ist vorgesehen, dass im Anschluss an den erforderlichen Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB die Planung in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt wird.

### **Teil B - Umweltbericht**

Die Verfahrensart ist noch nicht endgültig entschieden. Im Rahmen der Beteiligung der relevanten Fachämter wird geklärt, ob ein Umweltbericht als Teil B der Begründung erstellt wird oder ob ggf. im Rahmen eines § 13a Verfahrens die Umweltbelange in Teil A der Begründung abgearbeitet werden.