

**Bericht zur**  
**Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB**  
**vom 31.08.2020 - 11.09.2020**  
**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/017**  
**- Elisabethstraße / Bachstraße-**

**Stadtbezirk 3 - Stadtteil Unterbilk**

**A: Bericht über die Durchführung der öffentlichen Aushängung der Planunterlagen**

Ort: Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes Brinckmannstraße 5,  
40225 Düsseldorf

Zeit: 31.08.2020 - 11.09.2020  
montags bis donnerstags von 09.00 Uhr bis 15.00 Uhr  
freitags von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden gem. § 3 Abs. 1 i.V. m. dem Planungssicherstellungsgesetz durch einen Planaushang im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf, der Öffentlichkeit vorgestellt und sie konnten im angeführten Zeitraum nach telefonischer Terminabsprache erörtert werden. Zusätzlich wurde vor Ort am Grundstück in der Bachstraße durch einen Aushang und bereitgestellte Flyer zum Mitnehmen über die geplante Bebauung informiert und auf die Möglichkeit Anregungen abzugeben hingewiesen.

Innerhalb des Durchführungszeitraumes gab es einige Wohnungsreservierungsanfragen. Telefonische Terminanfragen gingen nicht ein.

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

1. Das Neubauvorhaben Elisabeth-/ Bachstraße wird positiv zur Kenntnis genommen. Zum Bauvorhaben folgende Anliegen/Fragen vorgebracht:

1.1. Etwa die Hälfte der Düsseldorfer Haushalte haben aufgrund der Höhe ihres Einkommens Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein der EKG A oder B1. Dem gegenüber stehe aktuell ein Angebot von etwas über 4% preisgebundenem Wohnraum. Um dieses eklatante Missverhältnis zu ändern, dürfen eigentlich in den nächsten Jahren ausschließlich, das heißt zu 100%, nur öffentlich geförderte Wohnungen gebaut werden, da diese am meisten fehlen. Vor diesem Hintergrund wird gefragt, ob in dem geplanten Projekt ausschließlich preisgebundene Mietwohnungen gebaut werden?

### Antwort:

Im Rahmen der Bauleitplanung wird das Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF der Landeshauptstadt Düsseldorf angewandt. Dieses sieht nicht vor, dass ausschließlich preisgebundene Mietwohnungen gebaut werden müssen. Der Bebauungsplan kann eine solche Quote überdies auf der bauplanungsrechtlichen Ebene nicht verbindlich festsetzen, so dass der künftige Wohnungsmix im Rahmen des Planvollzugs konkretisiert wird.

Da es sich hier um ein städtisches Grundstück handelt, wird im Rahmen des Planvollzugs folgendes zum Tragen kommen: Gemäß Ratsbeschluss der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 13.12.2018 sind städtische Liegenschaften ausschließlich für öffentlich geförderte Wohnungen, preisgedämpfte Wohnungen und Wohnungen, denen ein besonderes Nutzungskonzept für besondere Zielgruppen zugrunde liegt, z. B. AZUBI-Wohnen, Seniorenwohnungen, Wohngruppen oder soziale Nutzungen zu vergeben. Insofern ist davon auszugehen, dass im geplanten Projekt kein freifinanzierter Wohnungsbau entstehen wird.

1.2. Düsseldorf habe mindestens 5.000 wohnungslose Menschen registriert. Da diese auf dem ersten Wohnungsmarkt chancenlos seien und das Programm Housing First auch nur einen geringen Beitrag über die Akquisition von Gebrauch-Immobilien leisten könne, Menschen von der Straße zu holen, müssen in jedem Neubauprojekt ebenfalls Wohnungen für Wohnungslose reserviert werden, vielleicht in der Größenordnung 5-10%. Es wird gefragt, ob in diesem

Neubauprojekt Wohnungen für Wohnungs-/Obdachlose reserviert werden und wenn ja, wie viele?

Antwort:

Grundsätzlich lässt der Bebauungsplan die vorgeschlagenen Wohnungen für Wohnungs- bzw. Obdachlose zu. Es ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, dies verbindlich zu steuern. Grundsätzlich sind mit dem der Bauleitplanung zu Grunde gelegten Vorhaben neben herkömmlichen Wohnungen auch Gruppenwohnungen, Wohngemeinschaften, Mini- und Pflegeappartements angedacht. Konkrete Aussagen zur Planung von Obdachlosenwohnungen lassen sich derzeit nicht treffen.

1.3. Der Industriezweig „Bau“ trage zu etwa 40% zum weltweiten CO<sub>2</sub>-Ausstoß und zu etwa 50% zum weltweit deponierten Abfallvolumen unter anderem mit problematischen Verbundstoffen bei. Es sei deshalb unerlässlich, auf kreislauffähige Materialien umzustellen. Hierzu gebe es bereits entsprechende Lösungen für den Hausbau. Die Mindestanforderung sei daher die Verwendung recycelter Rohstoffe, besser natürlich noch die Nutzung nachwachsender und sortenrein trennbarer Materialien. Es wird gefragt, ob für dieses große Bauvorhaben eine entsprechende Regelung für die Materialverwendung verbindlich geregelt werde?

Antwort:

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu den zu verwendenden Baumaterialien. Gleichwohl ist beabsichtigt, mit dem architektonischen Konzept einer nachhaltigen Entwicklung nachzukommen.

1.4. Ergänzend wurden weitere allgemeine Hinweise zur wirtschaftlichen Umsetzung von Wohnungsbauprojekten vorgebracht.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.