

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/015 und Flächennutzungsplanänderung (Vorentwurf) Nr. 73 - Nördlich Kalkumer Schloßallee - Masterplan, Öffentlichkeitsbeteiligungen

Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

| Gremium | Sitzungsdatum | Beratungsqualität |
|--|----------------------|--------------------------|
| Bezirksvertretung 5 | 29.04.2025 | Anhörung |
| Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung | 06.05.2025 | Entscheidung |

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/015 - Nördlich Kalkumer Schloßallee -

Flächennutzungsplanänderung Nr. 73 (Vorentwurf)

- Nördlich Kalkumer Schloßallee -

- Masterplan
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussentwurf:

BV 5 Die Bezirksvertretung 5 wird hiermit zur vorliegenden Vorlage angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

Ferner beauftragt sie die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

APS

- I. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Masterplan als Grundlage für die weitere Bearbeitung und stimmt der in der Sachdarstellung beschriebenen Vorgehensweise zu.
- II. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt Kenntnis von dem Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/015 - Nördlich Kalkumer Schloßallee -, in zwei Varianten, sowie von der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung Nr. 73 und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung auf dieser Grundlage durchzuführen.

Sachdarstellung:

Rückblick und politischer Auftrag

In einem intensiven Abstimmungsprozess der verantwortlichen politischen Gremien und der Verwaltung wurde eine Umsetzungsstrategie zur angemessenen Entwicklung des Düsseldorfer Nordens in definierten Bereichen (Vorlage 61/ 8/2018) entwickelt.

Darin enthalten waren auch die Flächen nördlich der Kalkumer Schloßallee.

Im Februar 2021 wurde diese Planungsabsicht durch einen Haushaltsantrag von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN untermauert. In der Folge legte die Verwaltung Ende 2022 eine öffentliche (APS/125/2022) und eine nicht-öffentliche Vorlage (APS/126/2022) zur Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs vor, die in der Bezirksvertretung 5 sowie mehreren Fachausschüssen (Schulausschuss Jugendhilfeausschuss, Ausschuss für Umwelt, Klima und Verbraucherschutz, Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung, Ausschuss für Gesundheit und Soziales, Sportausschuss, Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung sowie Haupt- und Finanzausschuss) vorberaten und durch den Rat der Stadt beschlossen wurden.

Der städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb wurde zweiphasig und anonym durchgeführt. Dabei gab es eine intensive Einbindung der Öffentlichkeit im Vorfeld und bei der Entwicklung der Konzepte. Am 31. Januar 2024 wählte das Preisgericht - bestehend aus Vertreter*innen der Verwaltung, Politik, externen Expert*innen und Berater*innen, darunter auch fünf Bürger*innen, - den Entwurf von Venus Architekten GmbH aus Hamburg mit Greenbox Landschaftsarchitekten aus Köln und BeL - Sozietät für Architektur aus Köln - als besten Entwurf und damit als Grundlage für die sich anschließende Bauleitplanung für das Areal Nördlich Kalkumer Schloßallee aus.

Das Wettbewerbsergebnis und ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen wurden im August/September in der Bezirksvertretung und mehreren Fachausschüssen vorberaten und final im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschlossen (APS/062/2024).

Überarbeitung zum Masterplan als Grundlage für die Bauleitplanung

Bereits im Wettbewerb wurden seitens der Vorprüfung erste Überarbeitungsbedarfe identifiziert. Gemeinsam mit den Anregungen aus der Öffentlichkeit und des Preisgerichtes sollte der ausgewählte Entwurf daher zunächst optimiert und weiter qualifiziert werden. Hierzu wurde das erstplatzierte Team, die Planungsgemeinschaft Nördlich Kalkumer Schloßallee, bestehend aus Venus Architekten GmbH mit

Greenbox Landschaftsarchitekten und BeL - Sozietät für Architektur mit der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes zu einem Masterplan beauftragt.

Die Hauptaufgabenstellung für die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses bestand darin, den Schulstandort neu zu entwickeln und den Flächennachweis für die Sportflächen zu erbringen.

Im Wettbewerbsentwurf war die neue Gesamtschule westlich des Theodor-Fliedner-Gymnasiums geplant und rückte damit u.a. auch sehr nah an den Reiterhof heran. Im Masterplan ist dies nun behoben worden: durch die Verlagerung der neuen Gesamtschule auf die Ostseite des Gymnasiums erhält der Reiterhof wieder mehr Raum und hinreichend Abstand, wie heute auch. Zugleich konnte, auch durch die optimierte Neuplanung des bestehenden Sportplatzes, ein Gesamtcampus für die beiden Schulen geschaffen werden, der viele Synergieeffekte, zum Beispiel durch gemeinsam genutzte Räume, ermöglicht. Die neue Dreifachsporthalle liegt zudem nun in der Mitte zwischen Schulen und Sportlandschaft, so dass sie für beide Nutzungen zentral erreichbar ist.

Östlich des Schulcampus wird eine Sportlandschaft mit einem breiten Angebot an Sportflächen ausgebildet, ohne dass Gebäude hier das Landschaftsbild beeinträchtigen. Im Wettbewerbsentwurf war nur eines der drei geforderten Sportfelder dargestellt. Nun wurde die Planung ergänzt und zeigt die kompakte Anordnung von drei Großspielfeldern (1x Hockey, 2x Fußball) sowie weiteren öffentlichen Sportanlagen, wie z.B. Skateanlage oder Basketballfeld.

Die Machbarkeit auch in Bezug auf die Bestandsbebauung wurde in einer schallgutachterlichen Ersteinschätzung überprüft und nachgewiesen. Im weiteren Verfahren wird das Schallgutachten ausgearbeitet und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 05/015 - Nördlich Kalkumer Schloßallee - übernommen.

Zu den wesentlichen Neuerungen zählt auch die Überarbeitung der Hapterschließung und die Ausarbeitung des Mobilitätskonzeptes (siehe Anlage Nr. 2 unter Details Masterplan). Der Quartierseingang für den motorisierten Verkehr ist nun an den Rand des Plangebietes verlegt und als Kreisverkehr geplant worden, so dass der Verkehr aus dem Quartier herausgehalten wird. Wie zuvor endet die Hapterschließungsstraße in einer Schleife an der letzten Insel. Der ruhende Verkehr wird in den Mobility Hubs am jeweiligen Inseleingang bzw. nördlich des Schul- und Sportcampus untergebracht. Diese maximal dreigeschossigen Baukörper vereinen neben dem Stellplatznachweis für Autos und Fahrräder auch weitere innovative Funktionen, wie Car- und Bikesharing-Angebote, Mietsysteme und Ladesäulen.

Zudem sind im Erdgeschoss ergänzende Nutzungen eingeplant, wie z.B. eine Fahrradwerkstatt, ein Hofladen, eine Bäckerei, ein Kiosk oder eine Packstation. Jeder Hub beherbergt außerdem ein Blockheizkraftwerk und Photovoltaikanlagen auf dem Dach.

Durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs, wozu auch Besucher*innenparkplätze gehören, kann die Haupterschließungsstraße auf die Grundfunktionen reduziert werden. Der Straßenquerschnitt sieht einen Zweirichtungsverkehr vor, der auch für den Busverkehr ausgelegt ist und verzichtet auf Parkstreifen (siehe Anlage Nr. 3 unter Details Masterplan). Da Teile der Erschließung ohne angrenzende Bebauung von Insel zu Insel führen, wird auch nur ein einseitiger gemeinsamer Fuß- und Radweg eingeplant, mit Querungsmöglichkeiten an den Inseln. So kann die Versiegelung deutlich reduziert werden. Innerhalb der Anger ist lediglich die barrierefreie Anfahrt, Ver- und Entsorgung, Rettungszufahrt sowie privater Lieferverkehr für Kurzzeitparkplätze vorgesehen.

Neben der Haupterschließungsstraße ist ansonsten nur der erste Abschnitt des Pfaffenmühlenwegs, wie heute auch, aufgrund der Erschließungsfunktion der Bestandsgebäude für den motorisierten Verkehr befahrbar (beschränkt auf Anwohner*innen und Anlieger*innen). Die Planungsgemeinschaft schlägt zur Erschließung der neuen Tennisplätze einen Privatweg parallel zu den Gleisen der Stadtbahn vor; dies wird im weiteren Verfahren geprüft (ggf. ist auch eine Deckung über oder eine Ergänzung des heutigen Parkplatzes am Verein möglich).

Sonstige Wegebeziehungen sind nur für den Rad- und Fußverkehr vorgesehen, hierzu zählt auch der Eingang zwischen neuer Gesamtschule und Sportlandschaft.

Ergänzend hierzu ist ein innovatives ÖPNV-System geplant, das im weiteren Verfahren ausgearbeitet wird. Ziel ist u.a. die heutige Haltestelle Am Mühlenacker, die ohnehin noch barrierefrei ausgebaut werden muss, in das Plangebiet zu verlegen, so dass die Inseln besser erschlossen sind. Weiterhin wird es voraussichtlich eine neue Busroute geben und / oder innovative Kleinbusse sowie Sharingsysteme an den Haltestellen, die z.B. über E-Scooter oder Räder kurze Wege zu den Inseln ermöglichen. Selbstverständlich wird ein Verkehrsgutachten beauftragt, um das Mobilitätskonzept auszuarbeiten.

Im Übrigen wurden im Masterplan wenig Änderungen vorgenommen. Es handelt sich im Wesentlichen um Ausarbeitungen und inhaltliche Vertiefungen. So wurden die unterschiedlichen Wohntypologien und ergänzende Nutzungen detaillierter geplant und konkret verortet (siehe Anlage Nr. 4 unter Details Masterplan).

Jeder Wohnanger soll sich aus einer vollständigen Diversität sowohl sozialer als auch generationeller Mischung zusammensetzen. Unterschiedliche Wohnungstypologien

von Doppelhäusern für Familien, über Reihenhäuser mit Einlieger, bis Baugruppen für Mehrgenerationenwohnen und experimentelle Wohnformen tragen zu einer natürlichen sozialen Durchmischung der Bewohnenden bei. Öffentliche Gemeinschaftsräume fördern den nachbarschaftlichen Zusammenhalt untereinander, während ein Angebot von wohnungsnahen Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen den Anger ergänzen. Der zentrale Anger ist nicht nur Treffpunkt, Spielwiese und Aufenthaltsfläche, sondern bietet auch öffentliche Nutzungen wie Ladenflächen an, die zur Belebung der Erdgeschosse beitragen. Geplant sind in den drei Inseln insgesamt rund 550 Wohneinheiten mit einem Wohnungsmix von Ein- bis Fünfstückwohnungen. Davon sollen 50 % förderungsfähig errichtet werden, verteilt auf die Reihen- und Mehrfamilienhäuser.

Zur Schaffung einer Raumidentität ist jeder Anger durch eine Bepflanzung mit einer ihm zugeordneten Obstbaumart geprägt. Der nördliche Birnenanger dient als Verbindung zum nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiet. Neben einem Angebot unterschiedlichster Wohnungstypologien finden sich hier auch ein Café, eine Tagespflegeeinrichtung und eine Pflege-Wohngemeinschaft, sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Fahrradwerkstatt im Kopf des Mobility Hubs. Der zentral gelegene Kirschanger verbindet alle drei Anger miteinander und bietet einen direkten Zugang zur westlich angrenzenden Tennisanlage. Er bietet neben einem diversen Wohnungsangebot Platz für eine Pflegeeinrichtung mit Blick auf die Weidelandschaft, bspw. eine Apotheke und einen Hofladen mit Bäcker am Vorplatz im Kopf des Mobility Hubs. Hier ist auch der große öffentliche Spielplatz geplant. Der südliche Apfeleranger liegt unmittelbar am östlich angrenzenden Agrarraum und an der südlich angrenzenden Sportlandschaft. Neben einem gemischten Angebot an Wohnungen finden hier auch ein Haus für Studierendenwohnen, eine KiTa mit einem benachbarten Stadtteiltreff und ein kleiner Kiosk am Eingang des Angers ihren Platz. Es wird Wert gelegt auf eine abwechslungsreiche und qualitätvolle Gestaltung der einzelnen Gebäude. Hierzu gehören auch Holzelemente, auch bei den Mobility Hubs, und Dach- und Fassadenbegrünungen. Die Perspektiven (siehe Anlage Nr. 1 unter Details Masterplan) sollen hier als möglicher Zukunftsblick einen ersten Eindruck vermitteln.

Durch die kompakte und zentrierte Bebauung kann der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf ca. 44 % begrenzt werden. Dies beinhaltet den Bestand (Straßen und Wege, Tennisverein, Bestandsgebäude und Schulgelände des Gymnasiums) sowie die neuen Sportplätze. Die Masterplanung an sich (ohne Sportflächen) macht inklusive der neuen Straßen nur 16,7 % der Versiegelung aus. Wie mit der Vorlage 61/8/2018

„Perspektiven für den Düsseldorfer Norden“ zugesagt, wird das Gebiet somit deutlich weniger als zur Hälfte versiegelt.

Zur Vernetzung des Plangebiets mit der angrenzenden Agrarlandschaft werden Teillandschaftsräume zwischen die Wohnanger hineingezogen. Zwischen dem nördlichen und dem zentralen Wohnanger wird eine Gartenlandschaft zur gemeinschaftlichen oder individuellen Selbstversorgung der Bewohner*innen vorgeschlagen, die Weidelandschaft des Reiterhofes verbindet den zentralen und den östlichen Wohnanger mit dem um die Gesamtschule erweiterten Schulcampus und dem Reiterhof. Zwischen östlichem Wohnanger und Schloßallee ergänzt eine Sportlandschaft den vorhandenen Landschaftszusammenhang und erhält die Blickzusammenhänge zwischen Schloßallee, Schlosspark und Agrarlandschaft. Das Landschaftsschutzgebiet soll in gleicher Größe erhalten bleiben, aber voraussichtlich nicht genau an gleicher Stelle. Wichtig bei der Neuplanung ist dabei der Bezug zur geschützten Schwarzbachau. Hier ist im weiteren Verfahren eine Biotypenkartierung vorgesehen, die als Grundlage für die Neuplanung dienen kann. Im Rahmen des noch zu erstellen Grünordnungsplans werden dann auch Ersatz- und Neupflanzungen sowie Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Die Inselbebauung ermöglicht dabei weiterhin die Durchlüftung des Gebietes. Auf der Grundlage des „Schwammstadt-Prinzips“ sollen im Planungsgebiet Retentionsmulden als naturnahe Landschaftselemente in der flachen Topografie kleinteilig positioniert werden. Regenwasser, welches auf der Erschließungsstraße anfällt, wird in einen begleitenden, abgedichteten Graben in Richtung des Regenklärbeckens geleitet. Dort wird das Wasser gereinigt und anschließend in den Schwarzbach geleitet. Oberflächenwasser der Erschließungsräume soll im jeweiligen Anger in Rigolen gespeichert werden. Die Machbarkeit wird zunächst in einem Versickerungsgutachten geprüft werden (hier auch hinsichtlich der Lage in der Wasserschutzzone). Im Anschluss werden ein Entwässerungskonzept und darauf aufbauend ein Starkregenvorsorgekonzept erstellt.

Variante Erhalt des Sportplatzes

Die Erarbeitung des Wettbewerbsergebnisses erfolgte in enger Abstimmung zwischen der Planungsgemeinschaft aus Venus Architekten GmbH, Greenbox Landschaftsarchitekten und BeL - Sozietät für Architektur und der Verwaltung der Stadt Düsseldorf. In der mehrmonatigen Bearbeitungszeit fanden mehrere Ämterrunden statt, in denen die Planung Schritt für Schritt optimiert wurde. Die Verwaltung sieht das Ergebnis (Masterplan) als eine Grundlage für die anstehenden Bauleitplanverfahren an.

Zur Umsetzung müsste jedoch der heutige Sportplatz des Theodor-Fliedner-Gymnasiums überplant werden. Dieser wurde im Jahr 2016 errichtet und wird zum Zeitpunkt der Realisierung der Planung (hier sind die Zeitdauer für Bebauungsplan, Änderung des Flächennutzungsplans und Umlegung sowie Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen) standardmäßig Erneuerungsbedarf aufweisen. Zugleich lässt die Neuplanung aufgrund der Flächenbedarfe jedoch nur wenig Spielraum zu, die Nutzungen liegen alle sehr dicht nebeneinander. Zudem sind bislang keine Ersatzflächen für die Beachvolleyballfelder und das Basketballfeld eingeplant.

Die Verwaltung hat daher zusätzlich eine Variante erarbeitet, in der der heutige Sportplatz des Gymnasiums an Ort und Stelle verbleibt. Die Gesamtschule wird hier nördlich des Gymnasiums geplant. Die neue Schule ist damit sogar deutlich besser erschlossen - sie liegt direkt an der Haupterschließung mit Zufahrt zum Mobility Hub und neben der neuen Sporthalle. Die Planung ermöglicht einen großzügigen Eingangsbereich mit Kiss & Ride Zone.

Überplant wird in dieser Variante die Sporthalle des Theodor-Fliedner-Gymnasiums mit zugehörigen Klassenräumen. Für die Sporthalle wird nun ein Ersatzbau an der Kalkumer Schloßallee vorgesehen. Neue Ersatz-Klassenräume können dort angrenzend oder im Zuge des geplanten Ersatzbaus des Pavillons ganz im Westen des Plangebietes auf dem Schulgelände selbst errichtet werden (siehe Hinweise in der Planzeichnung). Die großzügige Planung erlaubt auf diese Weise auch die Anlage einer weiteren öffentlichen Sportfläche.

Die Verwaltung ist hinsichtlich der Masterplanung im Austausch mit der Grundstückseigentümerin der Schulflächen des Gymnasiums. Die Masterplanung erfolgt in Abstimmung und wird im weiteren Verfahren optimiert.

Vorstellung Masterplan und Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Masterplan wird in einer Öffentlichen Veranstaltung den Bürger*innen vorgestellt und diesen dort die Gelegenheit gegeben, die Vor- und Nachteile Masterplanung zu besprechen und Ideen und Anregungen abzugeben.

Im weiteren Verlauf wird im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für beide Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 05/015 - Nördlich Kalkumer Schloßallee - und 73. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Kalkumer Schloßallee) Gelegenheit für Eingaben und Anregungen gegeben.

Ziel der Beteiligungen ist es, die Themen herauszufiltern, die in separaten Workshops detaillierter vertieft werden sollen. Denn auf Grund der vielfältigen Themen sowie des hohen öffentlichen Interesses an der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes soll die bisher im Wettbewerbsverfahren erfolgte intensive Beteiligung der Öffentlichkeit - ergänzt um weitere Akteur*innen - fortgesetzt werden und die formelle Bauleitplanung - über das gesetzlich geforderte Maß hinaus - somit ergänzen. Die Dokumentation bzw. weiter vertiefende Ausarbeitung kann dann die Grundlage bilden für die gestalterische Ausarbeitung der einzelnen Bebauungsinseln. Beispielhafte Themen könnten z.B. sein: Mobilität, Grün- und Freiräume, Leben im Quartier.

Zeit und Ort der Veranstaltung sowie der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden rechtzeitig über die Presse, das Amtsblatt und die Projektwebsite bekannt gegeben. Die frühzeitige Behördenbeteiligung soll parallel stattfinden.

Weiteres Vorgehen im Anschluss

Der Masterplan stellt einen Arbeitsstand dar, der noch weiter qualifiziert werden muss. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wird dieser auf Machbarkeit hin fachlich und gutachterlich auf unterschiedlichen Ebenen und durch mehrere Fachbereiche untersucht. Somit können sich durch gutachterliche Untersuchungsergebnisse und eingehende fachliche Stellungnahmen, aber auch durch Anregungen der Eigentümer*innen und aus der Öffentlichkeit im Verfahren weitere Änderungen ergeben.

Die Öffentlichkeit erhält im Zuge der öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne am Ende der Bauleitplanverfahren erneut die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise zur Planung abzugeben.

Die Plattform zur kontinuierlichen Bereitstellung von Informationen zum Planungsprozess für die Öffentlichkeit wird weitergeführt und ist unter www.dialog-kalkumer-schlossallee zu erreichen.

Anlagen:

1. Anlagen Sachdarstellung
2. Kurzbeschreibung 3(1)
3. Masterplan
4. Masterplan Variante
5. Plandarstellung
6. Details Masterplan