

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/028**  
**- Hansaallee / Schwalmstraße -**  
**- Stadtbezirk 4 - Stadtteil Oberkassel -**

<b>Städtebauliche Aspekte</b> .....	3
1 Planungsanlass .....	3
2 Örtliche Verhältnisse.....	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	3
2.2 Bestand .....	4
2.3 Umgebung .....	4
2.4 Verkehr und Erschließung.....	5
2.5 Infrastruktur .....	6
2.6 Grünstrukturen .....	6
3 Gegenwärtiges Planungsrecht .....	7
3.1 Regionalplan.....	7
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	7
3.3 Landschaftsplan .....	8
3.4 Bebauungsplan .....	8
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	9
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen .....	9
4.2 Rahmenplan Einzelhandel.....	9
4.3 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW) .....	10
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	10
5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren .....	10
5.2 Städtebauliches Konzept Wettbewerb (Siegerentwurf) .....	12
5.3 Städtebauliches Konzept Überarbeitung.....	13
5.4 Freiraumkonzept und Wegeführung .....	15
5.5 Verkehrskonzept .....	16
5.6 Entwässerung .....	17
5.7 Anpassung des Planungsrechts.....	18
6 Verfahren.....	18
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB .....	18

## **Städtebauliche Aspekte**

### **1 Planungsanlass**

An den Schnittstellen zwischen den Stadtteilen Oberkassel, Heerdt und Lörick liegt das ehemals durch einen Technologiekonzern genutzte und nun teilweise leerstehende Plangebiet. Die aktuell bestehende Nutzung wird in absehbarer Zeit aufgegeben. Durch den Wegfall der ehemaligen Nutzung entsteht in integrierter und gut erschlossener Lage das Potenzial für die Entwicklung eines neuen urbanen, lebendigen und autoarmen Stadtquartiers. Ziel ist es, ein innovatives und zukunftsfähiges Ensemble zu schaffen, welches sich bestmöglich in die bestehende städtebauliche Situation integriert und ein harmonisch funktionierendes urbanes Wohngebiet mit teilweiser gewerblicher Nutzung herausbildet.

Durch die Neuschaffung von Wohnungen, Gewerbe- und Büroflächen sowie einer Kindertagesstätte auf einer größtenteils ungenutzten, im Bestand stark versiegelten Fläche erfolgt eine Nachverdichtung im Innenbereich gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB und es wird damit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Weiterhin wird mit der Planung auf den Bedarf an zentral gelegenem und gut angebundenem Wohn- und Gewerberaum in bereits erschlossenem Siedlungsbereich reagiert.

Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität und eines schlüssigen Gesamtkonzeptes wurde durch die Flächeneigentümerin in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Düsseldorf Mitte 2021 ein zweistufiger, städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Im Februar 2022 wurde der Entwurf der Planungsgemeinschaft der Büros Baumschlager Eberle Architekten mit Planstatt Senner GmbH als Wettbewerbssieger juriert. Dieser wurde auf Basis der Empfehlungen des Preisgerichts, sowie der Anregungen aus der Politik und seitens der Bürger\*innen überarbeitet und dient so als Grundlage für das Bauleitplanverfahren.

### **2 Örtliche Verhältnisse**

#### **2.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberkassel, Stadtbezirk 4 und umfasst die größtenteils ungenutzten Gewerbe- und Verwaltungsgebäude eines Technologiekonzerns, der den Standort zum Herbst 2022 aufgibt. Die Fläche des Plangebiets beläuft sich auf rund 3,15 ha. Im Westen wird das Plangebiet

abschnittsweise durch den öffentlichen Fußweg Pastor-Busch-Weg, im Nordwesten von einem durch eine Kita genutzten Gelände, im Nordosten durch die Maasstraße und den Spielplatz „Maasplatz“, im Südosten durch die Schwalmstraße und im Süden bzw. Südwesten durch die Hansaallee begrenzt. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2.2 Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand durch die größtenteils ungenutzten Gewerbe- und Verwaltungsgebäude eines Technologiekonzerns geprägt, der den Standort zum Herbst 2022 aufgeben hat. Im Süden entlang der Hansaallee befindet sich das ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befinden sich eine Villa und weitläufige Stellplatzflächen. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes liegt ein Bereich mit zweigeschossigen Wohngebäuden an der Maasstraße 1 – 19 (ungerade Hausnummern). Bei den genannten Wohngebäuden handelt es sich um Wohn- und Siedlungsbauten des Architekten Fritz Hillebrand, die zwischen 1919 und 1921 errichtet und im Dezember 1996 samt den südlichen Grundstückseinfriedungen in die Denkmalliste der Stadt Düsseldorf eingetragen wurden.

## 2.3 Umgebung

Im Westen verläuft zwischen dem Plangebiet und der Brüsseler Straße / B7 ein öffentlicher Fußweg, welcher durch einen bewachsenen Verkehrsgrünstreifen zur in Dammlage befindlichen Brüsseler Straße hin abgegrenzt ist. Ebenfalls befindet sich hier eine Kindertagesstätte. Unmittelbar nordwestlich der Brüsseler Straße liegt der Büropark Hansastern als Teil des Bürostandortes Seestern, der sich vom Albertussee im Westen entlang der Brüsseler Straße bis an die Lütticher Straße im Norden erstreckt. Ebenfalls unmittelbar westlich der Brüsseler Straße befindet sich das Areal um den Prinzenpark mit Gesundheitseinrichtungen (radiologische Gemeinschaftspraxis, Kinderwunschzentrum) sowie Büro- und Gewerbeflächen. Südlich hiervon befindet sich der Vodafone-Campus mit prägnantem Hochhaus.

Nordöstlich des Plangebietes grenzt neben den denkmalgeschützten Wohngebäuden Maasstraße Nr. 1 - 19 die öffentliche Kinderspielfläche „Maasplatz“ an. Nordwestlich entlang der Maasstraße befindet sich eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung. Teilweise sind entlang der Maasstraße auch dreigeschossige Gebäude vorzufinden (vgl. Hausnummern 6, 8, 25 und 36).

Im Südosten des Plangebiets befindet sich die Schwalmstraße mit angrenzender Wohnbebauung. Die Geschossigkeit der Bebauung nimmt in Richtung Norden, bzw.

Nordwesten von fünf auf vier bis hin zu zwei Geschossen ab. Die an der Hansaallee orientierte fünfgeschossige Bestandsbebauung weist eine relative Firsthöhe von ca. 23 m auf.

Südwestlich verläuft die Hansaallee mit Stadtbahn und stadtbildprägenden Lindenbäumen entlang des Plangebietes. Auf der südwestlichen Seite der Hansaallee befindet sich das neugeschossige Gebäude (Hansaallee 65) mit einer Höhe der Dachoberkante von 62,5 m über Normalhöhennull. Die Gebäudehöhe entspricht rund 28 m. In östlicher Richtung befindet sich nebenliegend eine fünf- bis sechsgeschossige, (Hansaallee 55, 57, 59, 61) sowie eine viergeschossige Wohnbebauung (Hansaallee 49, 51, 53).

#### 2.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird über die Hansaallee und die Schwalmstraße erschlossen. Über die B7 / Brüsseler Straße besteht eine sehr gute Anbindung an die A52 in Richtung Roermond, über die A44 an die A3 und an die A46 sowie über die B 8 an den Flughafen. Die Hansaallee ist als zweispurige Hauptverkehrsstraße mit separatem Radfahrstreifen ausgebaut. Über den Fahrradweg ist das Plangebiet direkt an das Düsseldorfer Radhauptnetz angeschlossen. Über den Niederkasseler Kirchweg, welcher sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet, gibt es eine Anbindung an das Bezirksradnetz. Die öffentliche Fußwegeverbindung Pastor-Busch-Weg am westlichen Plangebietsrand verläuft zwischen der nördlich der Brüsseler Straße gelegenen Haltestelle „Am Seestern“ und schließt an die Hansaallee an.

Das Plangebiet ist über die unmittelbar an der Hansaallee liegenden Stadtbahnhaltestellen „Prinzenallee“ und „Heerdter Sandberg“ an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit den Stadtbahnlinien U 74, U 76 und U 77 angebunden. Die Linie U 77 fährt von hier aus bis nach Düsseldorf-Holthausen. Die U 76 verkehrt über Meerbusch zwischen Krefeld und Düsseldorf-Holthausen. Die Linie U 74 verkehrt zwischen Meerbusch und Düsseldorf-Holthausen. Die Fahrzeit von der Haltestelle „Heerdter Sandberg“ bis zum Düsseldorfer Hauptbahnhof beträgt 13 Minuten. Zudem besteht die Anbindung an die Buslinie 805 in Richtung Düsseldorf-Handweiser und Düsseldorf Lierenfelder Straße. Somit besteht insgesamt eine gute Anbindung an das städtische ÖPNV-Netz.

Für den ruhenden Individualverkehr bestehen entlang der umliegenden Straßen verschiedene Parkmöglichkeiten.

## 2.5 Infrastruktur

Das weitere Umfeld des Plangebiets ist durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro und Dienstleistung geprägt. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich in südöstlicher Richtung entlang der Hansaallee Richtung Luegallee das „Große Stadtteilzentrum“ Oberkassel, welches sowohl Versorgungsmöglichkeiten im nahversorgungs- als auch im zentrenrelevanten Sortimentsbereich bietet.

Nordwestlich am Pastor-Busch-Weg, direkt angrenzend an das Plangebiet liegt eine Kindertagesstätte. Die Kita befindet sich in einer ehemaligen Kirche (Baujahr 1929 bis 1931), die als Gebäude für die Religionsausübung im Dezember 1987 in die Denkmalliste der Stadt Düsseldorf eingetragen wurde (Pastor-Busch-Weg 9).

Darüber hinaus gibt es eine weitere Kitanutzung in einem Gebäudekörper auf dem Grundstück am Pastor-Busch-Weg (Pastor-Busch-Weg 7). Im näheren Umfeld sind sowohl eine griechische als auch eine japanische Schule sowie mehrere Kindertagesstätten, zwei Gymnasien und eine Realschule verortet.

An medizinischer Infrastruktur sind eine Kinderarztpraxis und eine Apotheke in 100 m bis 200 m fußläufiger Entfernung vorhanden. Weitere Arztpraxen und Apotheken sind innerhalb von 1,5 km zu erreichen.

## 2.6 Grünstrukturen

In der Umgebung des Plangebiets finden sich, neben dem unmittelbar nordöstlich benachbarten Spielplatz an der Maasstraße, verschiedene Grün- und Freiräume.

Zwischen dem westlich verlaufenden Fußweg und der Brüsseler Straße liegt ein zugewachsener Streifen Abstandsgrün. Die Hansaallee ist durch Bäume zwischen den mittig liegenden Bahngleisen und den Fahrstreifen für den motorisierten Individualverkehr alleinartig geprägt. Weiter südöstlich der Hansaallee liegt der Belsenpark.

Im Plangebiet selbst sind an der nord- und südwestlichen Grenze sowie in einem kleinen Bereich an der Schwalmstraße einige wenige Grünstrukturen vorhanden.

Das Plangebiet ist laut Grünordnungsrahmenplan (Stadtbezirk 4, 2005) nicht Teil einer übergeordneten Grünverbindung. Die Entwicklungskarte des Bereiches sieht den Erhalt der Gehölzstrukturen an Brüsseler und Lütticher Straße, der Alleen mit Leitfunktion an Hansaallee und Niederkasseler Kirchweg sowie der Wegeverbindung parallel zur Brüsseler Straße vor, die nach Norden an eine für den Stadtbezirk bedeutsame Grünvernetzung in Richtung Rheinaue anknüpft.

### 3 Gegenwärtiges Planungsrecht

#### 3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Flächen sind überlagert mit der Darstellung Grundwasser- und Gewässerschutz.

Die Brüsseler Straße, die nah der nordwestlichen Grenze des Plangebiets verläuft, ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt. Die südwestlich an das Plangebiet angrenzende Hansaallee ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.



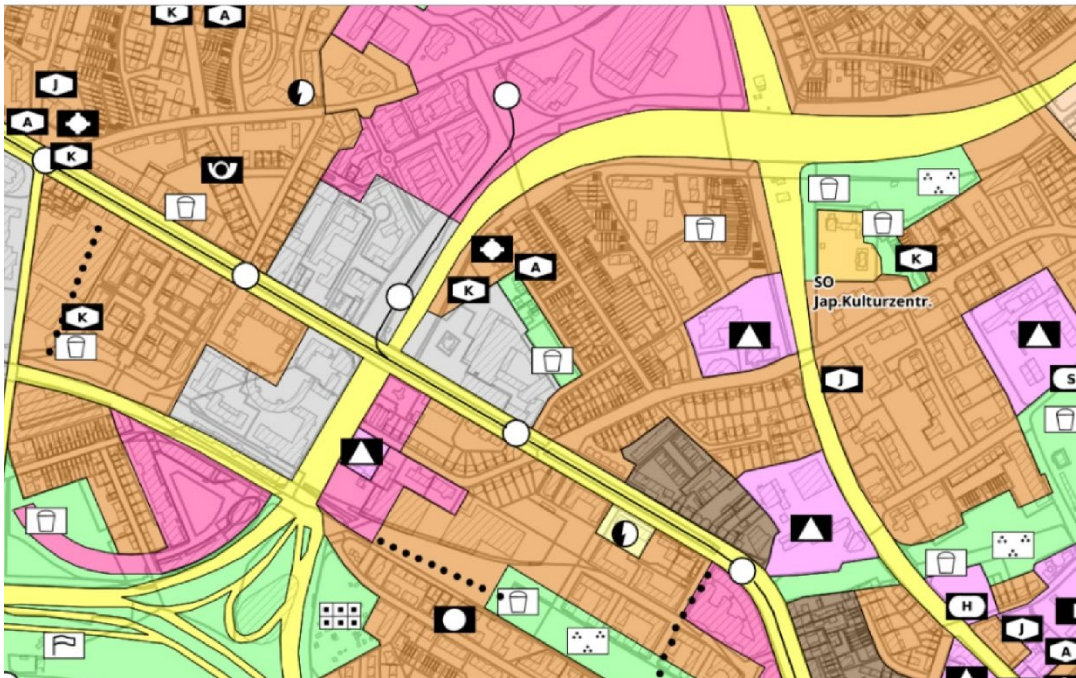
Auszug des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf  
Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, bearbeitet durch ISR

#### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet sowie einen kleinen Teil im Nordosten als Grünfläche dar. Die südöstlichen Flächen des Plangebiets werden von den Darstellungen einer Richtfunktrasse gekreuzt.

Nordwestlich des Plangebiets sind gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen mit dem Symbol für „Kindertagesstätte, Kindergarten“ dargestellt. Nordöstlich des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Südöstlich des Plangebiets grenzt die Darstellung von Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Südlich, bzw. südwestlich des Plangebiets ist die Hansaallee als Straßenverkehrsfläche mit Stadtbahn und einem Haltestellensymbol dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04/028 ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Mit der 208. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung Gewerbegebiet in gemischte Baufläche geändert werden. Des Weiteren erfolgt in diesem Rahmen nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 04/028 teilweise eine Änderung der Darstellung Grünfläche in die Darstellung Wohnbaufläche.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf (August 2022)  
Quelle: Stadt Düsseldorf

### 3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Düsseldorf.

### 3.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Hansaallee / Brüsseler Straße Nr. 5178/029 vom 22.07.1972. Dieser setzt das Gebiet als Gewerbegebiet (GE) fest. Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gegliedert.

Im festgesetzten GE1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von  $\leq 0,6$  und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von  $\leq 1,0$  festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse variiert hier zwischen III und VII. Bei der größten überbaubaren Teilfläche zwischen Werksstraße und Hansaallee ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Im Übrigen sind die eingetragenen Zahlen der



Vollgeschosse zwingend. Zudem sind die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen und in einem untergeordneten Teilbereich entlang der Hansaallee über eine Baulinie festgesetzt. Gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen sind entlang der Schwalmstraße mit 4 m Tiefe festgesetzt sowie in der südwestlichen Ecke des Plangebiets an der Hansaallee / Pastor-Busch-Weg.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind „nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig“. Im GE 2 ist die GRZ auf ein Höchstmaß von 0,4 sowie die GFZ auf ein Höchstmaß von 0,8 begrenzt. Zwei zulässige Vollgeschosse sind hier zwingend einzuhalten. Darüber hinaus ist das gesamte Flurstück 231 [2022: 268, 269, 341, 339, 338] an drei Seiten auf einer Tiefe von 5, bzw. 7 m gärtnerisch zu gestalten.

Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist eine öffentliche Grünfläche, sowie nordwestlich ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Katholisches Gemeindezentrum) festgesetzt.

Die Hansaallee, die Brüsseler Straße, der Pastor-Busch-Weg, die Maasstraße sowie die Schwalmstraße sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

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

##### 4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplans Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde am 13.12.2018 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB (Baugesetzbuch), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Das vorliegende Plangebiet liegt nicht im Bereich einer definierten Gewerbe- oder Industriezone. Auch im Umfeld des Plangebiets werden keine solchen Zonen definiert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04/028 kommt es somit weder zu einer Überplanung noch zu einem Heranrücken schutzwürdiger Nutzungen.

##### 4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016, der vom Rat der Stadt am 07.07.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, ist ebenfalls bei allen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Im

Zentrenkonzept, das Bestandteil des Rahmenplans Einzelhandel ist, sind die zentralen Versorgungsbereiche und deren Abgrenzungen beschrieben.

In südöstlicher Richtung entlang der Hansaallee Richtung Luegallee befindet sich das Stadtteilzentrum Luegallee, welches als großes Stadtteilzentrum (Zentrenkategorie C) eingestuft ist und dem Stadtbezirk 4, Stadtteil Oberkassel zugeordnet wird. Dieser zentrale Boulevard gilt als die wichtigste Straße des linksrheinischen Stadtgebietes und bildet dessen Mittelpunkt. Das Stadtteilzentrum zeichnet sich sowohl durch ein gut gestaltetes Stadtbild als auch einen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereich aus. Es ist gut an den ÖPNV angebunden.

Zu beachten ist, dass der Rahmenplan Einzelhandel 2016 keine Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorsieht, um die Stadtteilzentren selbst zu sichern.

#### 4.3 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF mehrheitlich 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 Ratsbeschluss zur Anpassung der Quotierungsregelung vom 07.04.2022 sind insgesamt 50% der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus muss dabei mindestens 30% betragen und kann auf bis zu 40% erhöht werden, der Anteil des preisgedämpften Wohnungsbaus muss mindestens 10% betragen und kann entsprechend bis auf 20% erhöht werden. Die Summe der Anteile des öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus muss in jedem Fall 50% ergeben.

Die Vorgaben des weiterentwickelten Handlungskonzeptes ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF werden vollumfänglich umgesetzt. Die konkrete Absicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

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

### 5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren

Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität lobte die Flächeneigentümerin in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Düsseldorf einen zweistufigen

städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb aus. Es nahmen fünf Teams aus Architekt\*innen/Stadtplaner\*innen sowie Landschaftsarchitekt\*innen teil.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurde die Öffentlichkeit mehrfach beteiligt. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung im hybriden Format (Präsenz + Online) bildete den Auftakt der Beteiligung der Nachbarschaft und interessierten Öffentlichkeit am Verfahren. Nach der ersten Entwurfsphase der Planungsbüros und anschließenden Jurysitzung wurden die Wettbewerbsarbeiten der Öffentlichkeit mittels Videos vorgestellt, Ideen und Anregungen der Bürger\*innen wurden festgehalten. Nach Abschluss der zweiten Arbeitsphase wurden die finalen Entwürfe der Öffentlichkeit erneut vorgestellt und Rückfragen beantwortet. Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wurden die eingereichten Arbeiten in digitaler Form öffentlich ausgestellt.

Leitziel des Wettbewerbes war, das Areal an der Hansaallee / Schwalmstraße in ein lebendiges, gemischtes urbanes Quartier zu entwickeln, welches die Nutzungen Wohnen, Gewerbe, Büro sowie die Ansiedelung einer Grundschule und einer Kita nachhaltig miteinander verbindet.

Das Thema Nachhaltigkeit sollte hohe Berücksichtigung finden. Verbunden hiermit sind innovative Bauweisen, Reduktion der urbanen Hitzebelastung durch entsprechende architektonische Maßnahmen und Begrünung, CO<sub>2</sub>-neutrale Wärme- und Kälteversorgung durch alternative Heiz- und Kühlkonzepte, hohe Freiraumqualität und eine gute Durchmischung von Nutzungen.

Es sollten durch neue Konzepte die städtebaulichen Voraussetzungen für Klima- und Ressourcenschutz geschaffen werden. Dazu beitragen soll eine umweltfreundliche und energiesparende Mobilität. Das Thema neue Mobilitätsformen sollte aufgegriffen werden und dazu beitragen, das Gebiet optimal in die städtische Infrastruktur einzubeziehen.

Ziel der Aufgabenstellung des Wettbewerbes war, dass das neue Quartier gut in die bestehenden Strukturen eingebunden wird und gleichzeitig wegweisend für zukünftige und urbane Lebensformen ist.

Als Sieger aus dem städtebaulichen Wettbewerb wurde im Februar 2022 der Entwurf der Planungsgemeinschaft der Büros Baumschlager Eberle Architekten aus Hamburg mit Planstatt Senner Landschaftsarchitekten aus Überlingen zur weiteren Bearbeitung empfohlen.

## 5.2 Städtebauliches Konzept Wettbewerb (Siegerentwurf)

Das prämierte Konzept sieht die Entwicklung eines urbanen, gemischtgenutzten Quartiers mit einer prägnanten baulich-räumlichen Struktur und eigenständiger Identität vor.

Das Bestandsgebäude an der Hansaallee 190 im Süden des Plangebiets bleibt als identitätsstiftendes Bauwerk bestehen und erfährt durch Aufstockung eine Weiterentwicklung. Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude nimmt von der Hansaallee / Brüsseler Straße zur im Nordosten an der Maasstraße und Südosten an der Schwalmstraße gelegenen Bestandsbebauung ab, so dass ein angemessener städtebaulicher Übergang gegeben ist. Die Anordnung der Gebäude erfolgt in offenen und geschlossenen Blockstrukturen und sieht einen 9-geschossigen Hochpunkt an der Hansaallee, nordwestlich des Bestandsgebäudes vor. Durch die versetzte Anordnung der Blockstrukturen und schmale Zuwegungen (Breite: 10 m) entstehen im Quartier vier kompakte Platzflächen, die als Orte des Aufenthalts bespielt werden können. Die Anordnung der Gebäude und die entstehenden Freiflächen verleihen dem Quartier eine abwechslungsreiche und lebendige städtebauliche Struktur.

Das Konzept sieht eine breite Nutzungsmischung vor; hierunter Büronutzungen kleinteilige Läden, Cafés, Gastronomie- und Handwerksbetriebe, Wohnen, eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Der durch die Wohnnutzung erzeugte Bedarf an Infrastruktur wird somit teilweise im Plangebiet selbst gedeckt.



Abbildung: Lageplan Siegerentwurf, Baumschlager Eberle Architekten / Planstatt Senner Landschaftsarchitekten (Stand: Februar 2022)

### 5.3 Städtebauliches Konzept Überarbeitung

Der Siegerentwurf wurde im Nachgang zum Wettbewerbsverfahren auf Basis der Juryempfehlungen, der Beschlüsse und Anregungen aus der Politik, Anregungen der Bürger\*innen und unter Berücksichtigung weiterer Fachbelange konkretisiert und weiterentwickelt:



Abbildung: Lageplan Städtebauliches Konzept Überarbeitung, Baumschlager Eberle Architekten / Planstatt Senner Landschaftsarchitekten (Stand: Oktober 2022)

In Reaktion auf die erhaltenen Anregungen erfolgte im Baufeld Ecke Hansaallee / Schwalmstraße eine Reduzierung der baulichen Höhe von sechs auf fünf Geschosse an der Schwalmstraße. Der Baukörper wird zudem allseitig geschlossen. Es wurde überdies geprüft, ob ein Platz an der Ecke Hansaallee / Schwalmstraße realisiert werden kann. Zugunsten einer guten Ausnutzbarkeit und grünen Gestaltung der Plätze im Quartiersinnern, die zu einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen, wird darauf verzichtet.

Die Breite der Quartierszugänge wurde auf Empfehlung der Jury sowie der Politik überprüft. Zur Integration von mehr Freiraum im Quartier wurden die Wege von 10 m auf 12 m erweitert. Ziel ist es, eine angemessene Durchgrünung des Quartiers zu ermöglichen, bei gleichzeitiger Berücksichtigung weiterer Belange wie Versorgungsleitungen, Brandschutz, Belichtung und der Möglichkeit zur Bepflanzung der Flächen im urbanen Raum.

Ebenfalls wurde die Verortung des Hochpunktes im Baufeld A an der Hansaallee unmittelbar neben dem Bestandsgebäude überdacht. Im Rahmen der Qualifizierung des Entwurfes wurde der Hochpunkt unmittelbar neben der Brüsseler Straße eingeplant. Dieser Hochpunkt markiert den weithin sichtbaren Quartiersauftakt als Gegenstück zum bestehenden mehrgeschossigen Baukörper auf der anderen Seite der Hansaallee. Gleichzeitig ist er überwiegend für gewerbliche Nutzungen (z.B. in Form von Büros) vorgesehen und schirmt den Verkehrslärm der Brüsseler Straße in Richtung des gesamten geplanten Wohngebietes ab. Ebenfalls hat er eine schallschützende Funktion gegenüber der bestehenden Bebauung im Umfeld.

Mit Umsetzung dieses Hochpunkts entlang der Brüsseler Straße soll auch eine schallabschirmende Wirkung gegenüber den Verkehrslärmeinwirkungen der Brüsseler Straße konkret für die übrigen, dahinterliegenden Gebäudekörper des Baufelds A erzielt werden. In diesem 6-geschossigen, u-förmigen Gebäudekörper können somit neben gewerblichen und Büronutzungen auch Wohnnutzungen umgesetzt und das Wohnraumangebot insgesamt erhöht werden. Insgesamt soll der Innenhof in Baufeld A zweigeschossig überbaut werden, um hier gewerblichen und z.B.

Veranstaltungsnutzungen Entfaltungsmöglichkeiten zu bieten. Wobei die Baumasse im Baufeld E gegenüber dem Entwurfsstand zum Wettbewerb reduziert wurde. Das Gebäude in Baufeld A wird im 1. OG bis an den Gehweg der Hansaallee herangezogen und die Gebäudefront wird gegenüber dem Wettbewerbsstand geschlossen, um Verkehrslärmeinträge in den Innenhof zu vermeiden. Im Erdgeschoss wird ein Arkadengang entstehen, der um die Ecke fortgeleitet in das Quartier hineinführt.

Die Errichtung des Hochpunktes stellt einen städtebaulichen Akzent an der verkehrsbelebten Ecke Hansaallee / Brüsseler Straße dar, der den Auftakt des neuen Quartiers markiert.

Da im Nachgang zum Wettbewerbsverfahren entschieden wurde, dass eine Schulnutzung am Standort nicht weiter erforderlich ist, wurden die im Wettbewerb vorgesehenen Grundstückszuschnitte und Gebäudekörper der vormals geplanten Grundschule und der Kindertagesstätte angepasst. Es entstehen zwei Baufelder (B1 und B2), deren Baukörper einander zugewandt eine qualitätvolle und grüne Innenhofsituation ausbilden. Der Innenhof ist durch die Anordnung der Gebäude überwiegend ruhig und lässt eine Durchquerung in Richtung der bestehenden Kitafläche und des Pastor-Busch-Wegs zu. Es ist geplant, in diesem Bereich des Plangebietes neben der Kindertagesstätte einen Standort für ambulante Pflegeeinrichtungen und ergänzenden Wohnraum zu schaffen. Die Kita wird aufgrund

der Neuplanung um eine Gruppe auf eine 4-Zügigkeit erhöht. Darüber hinaus werden 2 ambulante Wohngruppen realisiert. Die Kindertagesstätte wird so ausgerichtet, dass ihre gen Süden gerichteten Freiflächen und Gruppenräume eine optimierte Sonneneinstrahlung erfahren.

Die Planung wird hinsichtlich der Nutzungsvielfalt und -möglichkeiten im weiteren Verfahren konkretisiert: So sollen z.B. Räumlichkeiten für Zusammenkünfte oder Veranstaltungen der Nachbarschaft sowie Atelier- und Ausstellungsflächen realisiert werden. Unmittelbar nach Ende der gewerblichen Nutzung wird das Gelände mit Zwischennutzungen zu sozial fairen Konditionen belebt. Dazu gehören z.B. Atelierräume für Künstler und Ausstellungsräume.

Insgesamt kann durch die vorgenommenen Anpassungen eine Erhöhung der Bruttogrundfläche erreicht werden und die Anzahl der Wohneinheiten von rund 320 im Wettbewerbsverfahren auf rund 440 Wohneinheiten erhöht werden. Entsprechend wird sich auch der Anteil des öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus im Quartier erhöhen.

In Bezug auf die Nutzung sollen in den verkehrslärmzugewandten Gebäuden sowie im Bereich der belebten Erdgeschosszonen vorwiegend weniger sensible soziale und gewerbliche Nutzungen entstehen. Wohnnutzungen sollen insbesondere in den Obergeschossen und rückwärtigen ruhigeren Baufeldern umgesetzt werden. In Bereichen, wo die Innenhoffassaden nach Westen und / oder Süden ausgerichtet sind, so zum Beispiel im rückwärtigen nördlichen Baufeld, ist die Wohnnutzung auch an den lärmbelasteten Straßen angedacht, da hier schallschützende Fassaden und Freiflächen im Innenhof zu erwarten sind. Die Realisierung schallangepasster Grundrisse ist voraussichtlich erforderlich. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

#### 5.4 Freiraumkonzept und Wegeführung

Das zentrale Thema des urbanen Raums – die Kommunikations- und Begegnungsfläche – wird durch die Ausgestaltung eines „Grünen Quartiers“ unterstrichen. Die differenzierte Abfolge von Plätzen, Höfen und Wegen, welche von Arkaden in den Erdgeschosszonen gefasst werden, schafft im Zusammenspiel mit Bäumen, Grünflächen und begrünten Fassaden eine hohe atmosphärische Dichte und unterschiedliche Identitäten. Es entsteht eine Vielzahl an Orten mit unterschiedlichen Qualitäten: zwischen Baukörpern gelegene Zuwegungen bieten schattige Bewegungsflächen auch in Hitzezeiten, kompakte, urbane Plätze mit schattenspendenden Baumgruppen und grünen Spielflächen dienen dem Aufenthalt in

der Gemeinschaft, geschützte Innenhöfe bieten ruhige Treffpunkte mit privaterem Charakter. Der urbane Raum wird als ein offenes und verbindendes Kontinuum konzipiert. Dieser städtische Außenraum bildet die Plattform für Begegnung und Kommunikation.

Maßnahmen zur Begrünung wie Baum-, Strauchpflanzungen und sonstige Bepflanzungen in den Bewegungs- und Platzbereichen, Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie Fassadenbegrünung leisten einen Beitrag zum Mikroklima, zur Biodiversität und zur Retention von anfallendem Niederschlagswasser. Die Standardvorgaben der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Substrataufbau und Substratvolumen für Tiefgaragendächer, Gebäudedächer und Bäume werden umgesetzt. Zum derzeitigen Planungsstand ist davon auszugehen, dass im Plangebiet insgesamt 21 der bestehenden 24 Bäume aufgrund abgängiger Qualität oder Lage im Bereich der geplanten Bebauung ersetzt werden. Dabei wurden die Gebäude in Baufeld B im Planstand Überarbeitung so ausgerichtet, dass gegenüber dem Planstand Wettbewerb 2 Bäume mehr erhalten werden können.

Die Neuplanung sieht die Anpflanzung von 128 Bäumen innerhalb des Gebietes vor. Dies entspricht einer Verbesserung der Baumbilanz um 104 zusätzliche Bäume.

Im Rahmen eines Grünordnungsplans III werden Empfehlungen für die Grünordnung im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

## 5.5 Verkehrskonzept

Die oberirdischen Bewegungsflächen im Quartier sollen autoarm entwickelt werden, um qualitativ hochwertige, belebte und beispielbare Freiräume zu ermöglichen. Eine Befahrung durch motorisierten Individualverkehr soll lediglich durch Rettungsfahrzeuge und vereinzelte Anlieferungen ermöglicht werden. Hierzu ist eine Zugangsbeschränkung (z.B. Poller) an den Quartierseingängen vorgesehen. Die Andienung durch Müllfahrzeuge ist im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Durch die vielfach vernetzte und zugleich aufgelockerte Wegestruktur zwischen den Gebäudeblöcken ist das Quartier für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen durchlässig und geöffnet.

Ziel der städtischen Verkehrsplanung ist es, den motorisierten Individualverkehr zu minimieren. So sollen Kinder mit dem Rad, dem ÖPNV oder zu Fuß zur Kindertagesstätte gelangen. Die Einrichtung für Hol- und Bringverkehr ist daher nach Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement noch nicht final beschlossen. Erforderliche Stellplätze für Mitarbeitende werden in einer Tiefgarage angeordnet.



Der ruhende Verkehr für die geplanten Nutzungen soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Das städtebauliche Konzept sieht eine Zufahrt im Bereich des Baufelds an der Ecke Hansaallee / Brüsseler Straße sowie eine Zufahrt im Bereich des Baufelds an der Ecke Hansaallee / Schwalmstraße vor. Ziel der Planung ist es grundsätzlich, die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten an der Hansaallee anzuordnen, um die Nebenstraßen nicht mit Ziel- und Quellverkehr zu belasten. Im weiteren Verfahren wird zudem die Realisierung einer Quartiersgarage geprüft.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf plant entlang der Hansaallee die Einrichtung einer Radleitroute. Die Auswirkungen dieser Planung auf die am Standort vorhandenen öffentlichen Stellplätze sowie die geplanten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind im Rahmen des Planverfahrens in Verbindung mit einer konkretisierten Planung zur Radleitroute zu klären.

In der Tiefgarage sollen sowohl private Stellplätze als auch (öffentliche) Besucherstellplätze untergebracht werden. Die Organisation der Tiefgarage wird mit Konkretisierung der Planung weiter ausgearbeitet.

Im Rahmen des Planverfahrens soll die Errichtung einer Mobilitätsstation an der Ecke Hansaallee / Schwalmstraße geprüft werden. Durch ein Mobilitätsangebot mit unter anderem Car- und Bikesharing, E-Mobilität und Fahrradinfrastrukturen soll der Wandel in der Mobilitätsentwicklung unterstützt und der Anteil an KFZ-Verkehr und -Stellplätzen insgesamt reduziert werden.

Das Quartier befindet sich gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Düsseldorf in einer sehr guten ÖPNV-Lage. Über die bestehenden Bushaltestellen und Stadthaltestellen an der Hansaallee ist das Plangebiet angebunden. Weitere Haltestellen befinden sich im Umfeld.

## 5.6 Entwässerung

Die Flächen des Plangebietes verbleiben in privater Hand. Es ist ein Anschluss der Entwässerungsanlagen an die Anlagen in der Hansaallee vorgesehen. Der Vorhabenträger sieht die Entwicklung von Retentionsflächen im Plangebiet vor, um anfallendes Niederschlagswasser möglichst lange im Plangebiet zu halten. Ebenfalls ist geplant, Niederschlagswasser zu nutzen, um Neupflanzungen zu bewässern. Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung zudem die Anpassung an den Klimawandel.

## 5.7 Anpassung des Planungsrechts

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04/028 – Hansaallee / Schwalmstraße – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des überarbeiteten Siegerentwurfes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet (MU) festzusetzen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die 208. Änderung des Flächennutzungsplans.

## **6 Verfahren**

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

Nach entsprechendem Beschluss durch die Politik wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vorbereitet und durchgeführt.

Folgende Voruntersuchungen wurden zur Vorbereitung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs erstellt:

- Artenschutz: Dipl. Biol. Anja Greins & M.Sc. Biodiv. Marius de Beer:  
Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe I), zum Rückbau der Gebäude auf dem Grundstück Hansaallee 190 in Düsseldorf vom Juni 2021
- Bäume: Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH: Baumerfassung / -bewertung nach GALK - Empfehlungen zur Beurteilung von Stadtbäumen vom Juli 2021
- Boden: Feuerwehr und Rettungsdienst Landeshauptstadt Düsseldorf:  
Überprüfung von (Bau-) Grundstücken auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, Düsseldorf Hansaallee 190 vom 15.09.2017
- Boden und Grundwasser: AECOM Deutschland GmbH: Phase II  
Umwelttechnische Untersuchung vom 08.05.2018 sowie Phase II a eingrenzende Untersuchung vom 12.05.2020
- Denkmal: Bauaufsicht Landeshauptstadt Düsseldorf: Denkmalnegativauskunft über Flurstück 273 und 274, Düsseldorf Hansaallee 190 und 198 vom 19.05.2020
- Schall: ISRW-Klapdor GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Vorbereitung eines Wettbewerbsverfahrens, zur Neugestaltung im Bereich Hansaallee 190 und Bundesstraße 7 vom 31.05.2021

Folgende ergänzende Voruntersuchungen wurden zur Vorbereitung der Bauleitplanung erstellt:

- Besonnung: Lohmeyer GmbH, Quartier Hansaallee Düsseldorf,  
Besonnungssituation - Stellungnahme, 05.08.2022
- Schall: ISRW-Klapdor GmbH: Rasterlärmkarte und Gebäudelärmkarte vom 11.08.2022