

**Äußerungen im Rahmen der
Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.09.2019 bis 27.09.2019
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/021
- Niederkasseler Straße / Kanalstraße -

Stadtbezirk 4 - Stadtteil Niederkassel**

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

Im Nachgang zu der Veranstaltung „Stadtplanung zur Diskussion“ am 12.09.2019 gingen per E-Mail und über die Internetpräsenz der Stadt Düsseldorf zahlreiche weitere Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Aufgrund des Umfangs und der teilweisen mehrfachen Nennung von Themen werden diese Stellungnahmen hier nach Themen zusammengefasst wiedergegeben. Zum Teil wiederholen sich Punkte, die bereits in Teil A genannt wurden.

Die Beantwortung der eingegangenen Stellungnahmen bezieht sich auf konkrete sachliche Fragen, die zum vorgelegten Planungsentwurf gestellt wurden.

Anmerkungen zu politischen bzw. kirchlichen Themen können in diesem Rahmen nicht beantwortet / kommentiert werden.

1. Allgemeines

Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger:

*Nach Einsichtnahme in die überarbeiteten Planungen bzw. der Teilnahme an der Öffentlichkeitsbeteiligung am 12.09.2019 drücken viele Bürger*innen ihre Enttäuschung über den vorliegenden Planungsstand aus und fordern eine grundsätzliche Überarbeitung des Projektes. Ihrer Meinung nach würde die Lebensqualität im Stadtteil durch die Neuplanung beeinträchtigt und der dörfliche Charakter gehe verloren.*

Die Kritik bezieht sich insbesondere auf die bauliche Dichte der Neuplanung sowie zu erwartende Folgeprobleme wie etwa eine erhöhte Belastung durch zusätzlichen Verkehr, fehlende Plätze für Kindergärten und Schulen, negative klimatische Aspekte

oder gar eine Beeinträchtigung der Eigentumsrechte. Eine detaillierte, thematisch gegliederte Erörterung der eingegangenen Hinweise und Bedenken wird nachfolgend vorgenommen.

Einige Betroffene sehen hier die Kirchengemeinde / Kirchenverwaltung in der Verantwortung, über eine Reduzierung der wirtschaftlichen Erwartungen an das Projekt das Bauvolumen deutlich zu verkleinern.

*In diesem Zusammenhang wünschen sich die Bürger*innen eine stärkere Berücksichtigung ihrer Bedenken gegen das Bauvorhaben und die Einbindung in einen entsprechenden Dialog mit den Planungsbeteiligten.*

Antwort

Für die Entwicklung des ehemaligen Kirchengrundstücks St. Anna wurde, wie in der Landeshauptstadt Düsseldorf bei größeren Neubauentwicklungen üblich, ein qualitätssicherndes Verfahren (in Form eines Investorenauswahlverfahrens) unter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Das vorliegende Planungskonzept wurde von der Jury mit einer deutlichen Mehrheit der stimmberechtigten Mitglieder zur Weiterverfolgung ausgewählt.

Die Entwicklung eines Konzeptes mit einer städtischen Dichte war eine Vorgabe des Auswahlverfahrens, die nachvollziehbar ist, da der Stadtteil Niederkassel zur erweiterten Innenstadt gehört und die Schaffung von Wohnungsbau eine wichtige städtische Zielsetzung ist.

Im Rahmen der Überarbeitung in Folge des Investorenauswahlverfahrens wurden zahlreiche Anpassungen des Projektes vorgenommen, die u. a. den Empfehlungen des Juryprotokolls vom 19.12.2017 sowie des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung (APS) vom 14.11.2018 folgen und zu einer Reduzierung der baulichen Dichte und der Gebäudehöhen führen. Eine konkrete Erläuterung der vorgenommenen Anpassungen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Kapitel.

Die Planungsbeteiligten sind sich bewusst, dass die Umnutzung des Kirchengrundstücks Veränderungen für die Menschen im Stadtteil mit sich bringt. Auf die dadurch entstehenden Fragen zum Umgang mit diesen Veränderungen wird nachfolgend thematisch eingegangen.

2. Verfahren / Planungsrecht

Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger:

Im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren wird kritisiert, dass die politischen Beschlüsse im Rahmen des Verfahrens (Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

(APS) vom 29.09.2017 sowie 14.11.2018) nicht hinreichend berücksichtigt wurden und die Abwägung nicht im Interesse der Anwohnenden erfolgt ist. So lasse die Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs vom Dezember 2017 keine wesentlichen Änderungen erkennen bzw. sei nicht umfassend genug.

Darüber hinaus wurde die Wahl der Verfahrensart (sogenanntes „beschleunigtes Verfahren“ nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)) kritisiert, da diese keine ausführliche Umweltprüfung umfasst.

*Inhaltlich wünschen sich einige Bürger*innen die Erstellung und Einsicht in Gutachten. Hier wurden insbesondere Gutachten zum Verkehr, zu erwartenden Verkehrslärm sowie zur Grundwassersituation genannt.*

In einer Eingabe wurden detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan gewünscht, insbesondere zu den folgenden Themen: Gebäudehöhen, Gebäudetiefen, Geschossezahlen, Dachneigung, Tiefgarage, Balkonen & Gauben, Nutzung von Kapelle & Kita, Eingänge, Baumerhalt, Begrünung.

Im Hinblick auf die Öffentlichkeitsveranstaltung am 12.09.2019 wurde geäußert, dass keine Vorbereitung möglich war und entsprechende Vorabinformationen fehlten. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Veröffentlichung der Pläne im Internet gewünscht.

Antwort

Der politische Beschluss des APS vom 14.11.2018 umfasste einen Änderungsantrag, der folgende Anpassungen der zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Planung vorsah:

- Reduzierung der Geschossanzahl
- Prüfung der baulichen Dichte
- ansprechende, sich einfügende Planung
- weitgehender Erhalt des Baumbestandes
- angemessene Begrünung des Plangebietes
- Begutachtung der verkehrlichen Situation im Hinblick auf die Zu-/ Abfahrtsströme sowie die Parkplatzsituation.

Die Erläuterung, inwiefern diese Vorgaben in der überarbeiteten Planung berücksichtigt wurden, wird nachfolgend thematisch vorgenommen.

Die Umsetzung der baulichen Entwicklung erfolgt über ein geordnetes Bebauungsplanverfahren, in dem die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit haben,

ihre Meinung zum Projekt zu äußern. Die Entscheidung über das Projekt obliegt dem Rat der Stadt Düsseldorf.

Die Wahl des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) ist ein geeignetes Verfahren, da es sich bei dem Plangebiet um ein Grundstück der Innenentwicklung mit einer Fläche von 7.224 m² handelt. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst inklusive angrenzender Straßenverkehrsflächen lediglich 9.840 m² und liegt damit deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB. Umweltrelevante Themen wurden bereits im Vorfeld über entsprechende Gutachten geprüft (Artenschutzgutachten, Baumgutachten, Bodengutachten). Im Ergebnis konnten keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen oder bodenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Neuentwicklung des Plangebiets festgestellt werden.

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 sowie Regelungen über verbindliche Festsetzungen (zum Beispiel im Hinblick auf maximal zulässige Geschosse und Höhen). Darüber hinaus ist das Verfahren notwendig, um die Ziele der Neuplanung (unter anderem 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 und weiterer Parameter, wie etwa konkrete Bestimmungen zu Begrünung und Baumerhalt im Bebauungsplan erfolgen. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nicht verzichtet, obwohl diese im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB nicht verpflichtend ist. Die Beteiligung erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben über die Möglichkeit der Einsichtnahme in der Zeit vom 02.09. - 27.09.2019 durch Aushang im Stadtplanungsamt, die Internetpräsenz der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie die Abendveranstaltung am 12.09.2019. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsveranstaltung erfolgte, wie bei Bebauungsplanverfahren üblich, im Vorfeld über den Pressedienst der Landeshauptstadt Düsseldorf und eine öffentliche Ankündigung im Amtsblatt. Eine Veröffentlichung von Plänen vorab im Internet ist in diesem Zusammenhang bei der Stadt Düsseldorf unüblich und wurde dementsprechend gemäß dem üblichen Vorgehen gehandhabt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hatten die anwesenden Bürger*innen die Möglichkeit, die angepasste Planung an Plänen und Modell einzusehen und dazu mündliche sowie schriftliche Eingaben zu formulieren.

3. Nutzung

Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger:

*Mehrere Anwohnende wünschen sich den Erhalt und die Umnutzung des bestehenden Kirchengebäudes. Als Nutzungsvorschläge werden unter anderem eine Kindertagesstätte (Kita), eine Markthalle, ein Café, eine Gewerbeeinheit sowie ein Gemeinde- / Versammlungsraum genannt, in dem sich die Bewohner*innen des Stadtteils und Vereine (zum Beispiel die Schützen und die Tonnengarde) treffen können.*

Einige Beiträge befürworten darüber hinaus den Erhalt beziehungsweise die Erweiterung der bestehenden Kita an selber Stelle. Des Weiteren wird die Schaffung von Räumlichkeiten für einen Weiterbetrieb der Musikschule vorgeschlagen.

Die Integration zusätzlicher Angebote der Nahversorgung im Stadtteil, zum Beispiel eine Metzgerei oder Bäckerbetrieb, ist ein weiterer Punkt, der einigen Anwohnenden wichtig ist.

Wie im städtebaulichen Konzept vorgesehen, wird ein Gebetsort in Form einer kleinen Kapelle gewünscht. Dieser könnte nach Ansicht eines Anwohners deutlich größer ausfallen, um auch Schulgottesdienste der benachbarten Schulen zu ermöglichen.

*Die Schaffung von Wohnraum wird grundsätzlich von mehreren Bürger*innen begrüßt. Bezüglich der Wohntypologien werden Wohnangebote für Generationen übergreifendes Wohnen beziehungsweise Wohnen im Alter sowie für Familien gewünscht. Ein hoher Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen wird als sinnvoll erachtet, während der Bau hochpreisiger Wohnungen kritisiert wird.*

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 unter Einbeziehung der politischen Gremien (Beschlüsse des APS vom 29.09.2017 und 14.11.2018) getroffen worden und bestehen weiterhin. Dies entspricht den politisch beschlossenen Zielen der

Stadtentwicklung (Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF). 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 beziehungsweise die Schaffung einer größeren Freifläche, sind daher weder wirtschaftlich umsetzbar noch stadtentwicklungspolitisch zielführend. Der städtebauliche Entwurf sieht weiterhin eine Neuplanung mit den Nutzungen Wohnungsbau (davon 40% gemäß dem Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt als öffentlich geförderter beziehungsweise preisgedämpfter Wohnungsbau), Kita, Kapelle und einer kleinen Gewerbeeinheit (z.B. Café) vor. Ein Gemeinschaftssaal kann nach Entscheidung der Verantwortlichen nicht umgesetzt werden.

Die Integration einer kleinen Kapelle in das Nutzungskonzept an prominenter Lage an der Platzfläche Niederkasseler Straße / Kanalstraße ist fest eingeplant.

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

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

(Nachtrag März 2023: Nach projektinternen Abstimmungen mit möglichen Trägern ist gemäß aktuellem Planstand kein „Generationenwohnen“ vorgesehen.)

4. Bebauung

Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger:

Ortsbild / Einfügung / Bauweise

*Ein wesentlicher Teil der Kritik bezieht sich auf die Bebauungsstruktur des Projektes, die sich nach Meinung vieler Anwohnenden nicht gut in die Umgebung einfüge. So würde das Ortsbild Niederkassels durch die Neubebauung beeinträchtigt und der dörfliche Charakter des Stadtteils gehe verloren. Es wird angeführt, dass die Umgebung des Plangebietes von Mehr-/ und Einfamilienhäusern niedriger Bauweise geprägt sei. Einige Bürger*innen finden eine Blockrandbebauung daher grundsätzlich unpassend, kritisieren die Kompaktheit der mehrgeschossigen Bebauung und wünschen sich eine gelockerte Baukörperstellung.*

Vielfach wurde der Wunsch nach einer angemessenen Bebauung mit einer deutlichen Reduzierung der Gebäudevolumen, der Gebäudehöhen und der Anzahl der Wohneinheiten ausgedrückt.

Weiter wurde eine 3D-Darstellung des Pastor-Zentis-Weges gefordert.

Bauliche Dichte

Nach Meinung vieler Anwohnenden ist die bauliche Dichte der Neuplanung zu hoch. So lägen die Kennwerte des Projektes für das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 über den Dichtewerten der umgebenden Baufelder. Insbesondere die Geschossfläche wäre mit einem Wert von 1,3 zu hoch und würde den für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Maximalwert überschreiten.

Die Überarbeitung des Wettbewerbsbeitrages habe zu keiner wesentlichen Reduzierung der baulichen Dichte geführt. So sei die GRZ im Wesentlichen gleichgeblieben und die vorgenommene Verringerung der Firsthöhen habe zu keiner wesentlichen Reduzierung der Geschossflächen geführt. In vielen Beiträgen wird daher eine deutliche Reduzierung der geplanten Bauvolumen und Wohneinheiten gefordert, zum Teil um bis zu 50 %.

Gebäudehöhen

*Die Optimierung der Bebauungsstruktur bleibt hinsichtlich der Höhenentwicklung deutlich hinter den Erwartungen vieler Bürger*innen zurück. So seien die Gebäudehöhen der Neubebauung immer noch deutlich höher als die der jeweils gegenüberliegenden Bestandsbebauung, was dem Gebot des Einfügens widerspreche. Eine Verringerung der Geschossanzahl, wie im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 14.11.2018 gefordert, sei bislang nicht erfolgt. Es bestehe zudem die Befürchtung, dass überhöhte Gebäude als Präzedenzfälle für zukünftige Bauvorhaben in der Umgebung gemäß § 34 BauGB dienen könnten und somit das Ortsbild langfristig unwiderruflich beeinträchtigt würde.*

Es wird daher eine deutlichere Anpassung der vorliegenden Planung gefordert, unter anderem mit folgenden Änderungen:

- Reduzierung der Geschossigkeit zu allen Seiten*
- Konkrete Ausrichtung der Gebäudehöhen (Wand und First) an der gegenüberliegenden Bebauung*
- Deutliche Verringerung der Firsthöhe des geplanten Gebäudes an der Ecke Niederkasseler Straße / Kanalstraße; Anpassung mindestens an die Firsthöhe des schräg gegenüberliegenden Gebäudes Niederkasseler Straße 55 (53,00 m)*

- Reduzierung der Bebauung im Bereich Alt-Niederkassel / Pastor-Zentis-Weg auf zwei Vollgeschosse
- Reduzierung der Gebäudehöhen gegenüber dem Gebäude Pastor-Zentis-Weg 4. Darüber hinaus wurden in einem Beitrag Zweifel an der Darstellung der Geschoss-/Gebäudehöhen geäußert. So sei die Darstellung der Geschosshöhen auf den Grafiken zu niedrig angegeben und die Messung der Gebäudehöhen fragwürdig.

Abstandsflächen / Verschattung / Durchlüftung

Die Abstände zwischen den geplanten Gebäuden beziehungsweise den geplanten Gebäuden und der benachbarten Bebauung werden in einigen Beiträgen als zu gering empfunden. An der Einhaltung der entsprechenden Abstandsflächen und ihrer Darstellung werden Zweifel geäußert. Konkret wird eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse über eine Verschattung der Nachbarbebauung und der Kita-Freifläche sowie eine ungünstige Entwicklung hinsichtlich der Durchlüftung befürchtet.

Geländeniveau / Tiefgarage

Die Anhebung des Geländeniveaus in Verbindung mit einer Flächenversiegelung durch die Tiefgarage in Teilen des Plangebiets wird von einigen Bürger*innen kritisiert, da negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und die Bestandsbebauung bei Starkregenereignissen befürchtet werden.

Zur geplanten Tiefgarage wird eine Konkretisierung der Beschreibung im Hinblick auf die Größe, Versiegelung, Geschossigkeit sowie die Belüftung und Entlüftung gewünscht.

Dachformen

Bezüglich der asymmetrischen Dachformen wurde angemerkt, dass die hohen Dächer sich nicht in die Umgebung einfügen. In einer der Eingaben wurde kritisiert, dass die Giebelbreiten zu uniform und zu tief seien. Teilweise wurde auch die als zu steil empfundene Dachneigung der Neuplanung im Hinblick auf das Kriterium des Einfügens kritisiert. Hinsichtlich der Dachformen wurde vorgeschlagen, die in der Umgebung vorhandenen Dachneigungen stärker zu berücksichtigen und die Dachneigung der Neuplanung auf maximal 45° zu beschränken.

Fassadengliederung

Im Hinblick auf die Fassadenentwicklung wurde in einigen Beiträgen eine kleinteiligere Fassadengliederung und Materialität, insbesondere entlang der Niederkasseler Straße, zur Förderung des Einfügens in die Bestandsstrukturen gefordert. Explizit wird bezüglich der Gestaltungsvorgaben der nördlich angrenzende, rechtskräftige Bebauungsplan 5278/052 „Alt-Niederkassel“ gelobt.

Klimabewusstes Bauen

*Einige Bürger*innen empfehlen über die Anmerkungen zu Gestaltung und Wirkung der Gebäude hinaus, eine klimabewusste Umsetzung der Bebauung mit Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, sowie ökologischen und alternativen Baumaterialien zu prüfen.*

Antwort

Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes

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 den Investoren, der Kirchengemeinde, dem Stadtplanungsamt und den Anwohnenden auf Ortsebene begleitet.

Daraus resultierten zahlreiche Anpassungen der Bebauung, die nachfolgend erläutert werden. Die erfolgten Anpassungen der Überplanung wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2019 in der Präsentation und auf den dort ausgestellten Plänen sowie im Modell dargestellt.

Im Nachgang der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden weitere Anpassungen im rückwärtigen Bereich des Plangebietes (Alt-Niederkassel / Pastor-Zentis-Weg) vorgenommen, wodurch die Geschossigkeiten in diesem Bereich von 3 auf 2 reduziert wurden.

Ortsbild / Einfügung / Bauweise

Im Umfeld des Plangebietes existieren historische Bezüge und einzelne Gebäude, die der dörflichen Herkunft Niederkassels zuzuschreiben sind, wie etwa zwei Gebäude in der Straße Alt-Niederkassel (Nr. 2 und 8).

Im Lauf der Zeit hat sich Niederkassel jedoch wie viele andere, ursprünglich dörflich geprägte Stadtteile gewandelt und es kam zu einer zunehmenden Nachverdichtung, die der Nähe zur Innenstadt von Düsseldorf geschuldet ist.

Das häufig geschilderte Bild eines beschaulichen, dörflichen Charakters (dem ein überwiegender Anteil niedriger Bauten entspräche) stimmt daher in vielen Bereichen nicht mit der heute vorhandenen städtebaulichen Struktur überein, die den Ausgangspunkt für eine Beurteilung im Hinblick auf die Einfügung der Neuplanung bildet.

Die in der Umgebung vorhandene Bebauung ist heterogen und besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern mit einer Geschosshöhe von 3 - 5 Geschossen. Im weniger

dichten Bereich entlang Alt-Niederkassel sind vereinzelt Einfamilienhäuser mit 1 - 2 Geschossen vorhanden.

Der städtebauliche Entwurf stellt keine geschlossene Blockrandbebauung dar, sondern setzt sich aus sechs zum Teil L-förmigen Baukörpern zusammen, die sich in ihrer Typologie an Gebäuden orientieren, die für die historischen Baustrukturen Niederkassels charakteristisch sind. Wesentliches Merkmal des Entwurfs ist das Spiel mit den Gebäudehöhen und asymmetrischen Dachformen, wodurch eine abwechslungsreiche und differenzierte Antwort auf die unterschiedlichen Seiten des Grundstücks und eine Einfügung in die Umgebung ermöglicht wird.

Bauliche Dichte

Die gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten betragen für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

Die GRZ des städtebaulichen Entwurfs in der überarbeiteten Planung (Stand Frühzeitige Bürgerbeteiligung) beträgt 0,4.

Die GFZ der überarbeiteten Planung zum Stand der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung betrug 1,27; was einer Reduzierung um 0,11 gegenüber dem Wettbewerbsbeitrag (1,38) entspricht. Im Nachgang der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine weitere Reduzierung der GFZ auf 1,14 vorgenommen. Die gemäß § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete werden somit eingehalten und spiegeln eine angemessene Dichte wieder.

(Nachtrag März 2023: Im Folgenden wurden weitere Überarbeitungen des städtebaulichen Entwurfes vorgenommen, denen zufolge (Stand Februar 2023) die GRZ inklusive Terrassenflächen bei 0,46 liegt und die GFZ auf 1,18 reduziert wurde. Im Bebauungsplanentwurf werden entsprechend eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Erhöhung der GRZ gegenüber früheren Planständen ist unter anderem auf notwendige Anpassungen der Gebäudekubaturen und dem berücksichtigten Flächentausch zur Verbreiterung von Fahrbahn und Gehweg der Kanalstraße, die der Allgemeinheit zugutekommt, zurückzuführen. Durch die damit verbundene, rechnerische Verkleinerung der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksfläche ergibt sich eine rechnerisch anteilig höhere GRZ. Die gemäß § 17 BauNVO genannten Werte einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 stellen gemäß der zwischenzeitlich erfolgter Novellierung der BauNVO Orientierungswerte für Obergrenzen für die anzustrebende städtebauliche Dichte in allgemeinen Wohngebieten dar. Bezüglich der GRZ ist eine Überschreitung der Orientierungswerte

für eine städtebauliche und wirtschaftliche Umsetzbarkeit erforderlich. Die Gründe für die Überschreitung werden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ausführlich dargelegt. Durch die Einhaltung des Orientierungswertes der GFZ für allgemeine Wohngebiete wird insgesamt eine der BauNVO folgende Wohnungs- und Bebauungsdichte angestrebt.)

Der Wunsch nach einer Reduzierung des Bauvolumens um bis zu 50% erscheint angesichts des Gebotes der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß § 1a BauGB, der Nähe des Plangebiets zur Düsseldorfer Innenstadt, der aktuellen Wohnungsknappheit in Düsseldorf sowie des Gebots zur Flächensparnis nicht angemessen und würde einem Siedlungscharakter entsprechen, der nicht zum Standort passt.

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen der Neuplanung liegen zum Teil über den Gebäudehöhen der Nachbarbebauungen. Durch die Form der asymmetrischen Satteldächer, die wesentlicher Bestandteil des Entwurfs sind, ergeben sich bei vergleichbarer Geschossigkeit höhere Firsthöhen. Die Raumwirksamkeit der Gebäude ist jedoch geringer als bei vergleichbar hohen Gebäudekubaturen mit Flachdach.

Im Falle des höheren Gebäudes am Platz an der Ecke Niederkasseler Straße / Kanalstraße, ist eine städtebauliche Akzentuierung vorgesehen, die Teil des Entwurfs ist und diesen besonderen Ort betonen soll.

Eine Reduzierung der Geschossanzahl gegenüber dem Wettbewerbsbeitrag wurde im Bereich Alt-Niederkassel / Pastor-Zentis-Weg vorgenommen. Dort wurden insgesamt 3 Gebäude um bis zu 2,25 m in der Höhe reduziert. In einer weiteren Überarbeitung nach der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Geschossanzahl / die Gebäudehöhen am Pastor-Zentis-Weg nochmals reduziert, sodass nun die drei Gebäudekörper an Alt-Niederkassel, an der Ecke Alt-Niederkassel / Pastor-Zentis-Weg und am Pastor-Zentis-Weg von vormals drei auf zwei Vollgeschosse reduziert wurden (Hinweis zum Begriff der Vollgeschossigkeit: Vollgeschosse sind

gemäß § 2 Absatz 6 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

Eine Überprüfung der Berechnung der Geschossigkeiten und Gebäudehöhen bestätigte die in der Öffentlichkeitsveranstaltung präsentierten Werte.

(Nachtrag März 2023: In Folge weiterer Anpassungen an der Planung beträgt die Reduzierung der Gebäudehöhen im Bereich Kanalstraße / Alt-Niederkassel / Pastor-

Zentris-Weg (Gebäude 2 - 5) gegenüber dem Wettbewerbsstand zwischen 1,9 und 2,4 m. Die Gebäude 3 - 5 wurden von drei auf zwei Vollgeschosse reduziert.)

Abstandsflächen / Verschattung

Die Abstände zur Nachbarbebauung wurden geprüft und entsprechen den gesetzlichen Vorgaben.

Um die Besonnung der Nachbarbebauung weiter zu optimieren, wurden im Rahmen der Überarbeitung im rückwärtigen Bereich Alt-Niederkassel / Pastor-Zentis-Weg sowie am Eckgebäude Alt-Niederkassel / Kanalstraße die Abstände zur Nachbarbebauung vergrößert sowie die Ausrichtung der Dachformen angepasst. (Nachtrag März 2023: Die Abstandsflächen der Neubauten untereinander werden unterschritten. Aufgrund dessen ist im Jahr 2020 / 2021 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Besonnungsstudie erstellt worden, welche zu dem Schluss kommt, dass die Mindestanforderungen der DIN EN 17037 (Tageslicht in Gebäuden) bei der aktuellen Planung (durchgesteckte Grundrisse, Anordnung der Fenster und Gebäudeöffnungen etc.) eingehalten werden können. Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.)

Die Kita-Freifläche ist nach Südwesten orientiert, daher ist eine ausreichende Besonnung zu erwarten.

(Nachtrag März 2023: Eine Ausreichende Besonnung der Kita und der dazugehörigen Freiflächen wurden ebenfalls durch die Besonnungsstudie bestätigt.)

Geländeniveau / Tiefgarage

Der städtebauliche Entwurf sieht die Entwicklung einer eingeschossigen Tiefgarage vor. Nach Auskunft des für das Bodengutachten von 2018 verantwortlichen Gutachterbüros entsteht durch die Realisierung der Tiefgarage keine nachteilige Entwicklung bezüglich des Grundwasserspiegels für die Anwohnenden. Die Bedenken diesbezüglich werden jedoch im Verfahren weiterhin berücksichtigt und, sofern erforderlich, entsprechend untersucht.

Die Tiefgarage bietet entsprechend den Vorgaben der Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder nach § 48 Bauordnung NRW (Stellplatzsatzung) Platz für ca. 90 Stellplätze. Details zur baulichen Realisierung, wie etwa die Konzeption der Be- und Entlüftung, werden im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert.

Die nicht überbauten Tiefgaragendecken werden nach den Vorgaben der Stadt Düsseldorf, des Freiflächenkonzepts und der gültigen „FLL Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) ausgeführt.

Dachformen

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, deren Neigung jedoch 45° nicht überschreitet. Eine Anpassung wurde für die Dachgauben in zweiter Reihe vorgenommen. Da diese für die umgebende Bebauung untypischen sind, wurden sie durch Dachflächenfenster ersetzt.

(Nachtrag März 2023: Darüber hinaus ist im Bebauungsplan eine Begrenzung des zulässigen Anteils von Dachgauben und Zwerchgiebeln je Gebäudeseite vorgesehen, um die mögliche optische Anmutung eines weiteren Geschosses zu vermeiden.)

Fassadengliederung

Der Entwurf entspricht einer modernen Interpretation der Bestandsstruktur und folgt damit den Vorgaben der Auslobung des Investorenauswahlverfahrens. Eine abwechslungsreiche Gliederung der Gebäudefassaden entsteht durch die farblich changierende Ziegelsteinfassade der verschiedenen Baukörper sowie einem Wechselspiel von Vor- und Rücksprüngen, unterschiedlichen Öffnungsgraden sowie Trauf- und Giebelständigkeit.

(Nachtrag März 2023: Eine zusätzliche vertikale Fassadengliederung der Gebäudekörper durch Gebäudefugen sowie eine farbliche Abstufung entlang der Niederkasseler Straße wurde im Rahmen einer Überarbeitung in den Entwurf aufgenommen. Darüber hinaus wird es im städtebaulichen Vertrag, der zwischen Investor und Stadt Düsseldorf abgeschlossen wird, eine Anlage für die Sicherung einer qualitativen Fassadengestaltung geben.)

Klimabewusstes Bauen

Das Architekturkonzept sieht eine Fassadengestaltung mit Klinkerriemchen vor, die gegenüber einer Putzfassade eine hochwertigere, langlebigere und damit nachhaltigere Gestaltung der Gebäudefassaden darstellen. Weitere klimarelevante Aspekte der baulichen Realisierung, wie etwa eine zeitgemäße, energetisch optimierte Gebäudedämmung, werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

(Nachtrag März 2023: Fassaden- und Dachbegrünungen sind im Einklang mit dem architektonischen Konzept vorgesehen und werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Integration von Ladestationen für die Elektromobilität in der Tiefgarage ist vorgesehen.)

5. Erschließung & technische Infrastruktur & Lärm

Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger:

Verkehrliche Erschließung

*Bereits jetzt ist die Erschließungssituation rund um das Plangebiet aus Sicht vieler Bürger*innen problematisch und es fehle ein belastbares Verkehrskonzept für den Stadtteil. Die Anwohnenden befürchten eine weitere Verschlechterung der Verkehrssituation durch die Neuplanung und sehen keine Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktur für zusätzliches Verkehrsaufkommen.*

So seien die vorhandenen Erschließungsstraßen häufig überlastet und in den Spitzenzeiten zwischen ca. 7:30 – 8:30 Uhr sowie zwischen ca. 15:30 – 16:30 Uhr komme es in der Niederkasseler Straße und der Kanalstraße zu erheblichen Verkehrsstörungen aufgrund des Hol- und Bringverkehrs zu Schulen und Kita.

Die engen Straßenprofile der Niederkasseler Straße und der Kanalstraße führten darüber hinaus regelmäßig zu Verkehrsstauungen, da ein Zweirichtungsverkehr in einigen Bereichen nicht möglich sei, insbesondere im Begegnungsfall mit größeren Fahrzeugen des ÖPNV, der Feuerwehr oder der Müllabfuhr. Eine Anpassung und Verbreiterung der Straßenprofile sei daher notwendig.

*Die im Konzept vorgestellte Verbreiterung der Kanalstraße auf 5,50 m, die einen Zweirichtungsverkehr in der Kanalstraße ermöglichen würde, erscheint einigen Bürger*innen dagegen als nicht zeitgemäß. Es wird befürchtet, dass hierdurch zusätzlicher (Durchgangs-)Verkehr angezogen wird und Verkehrsstauungen durch ein Parken in zweiter Reihe entstehen.*

Zur Reduzierung der genannten Verkehrsprobleme schlagen die Anwohnenden verschiedene Maßnahmen vor, wie zum Beispiel Geschwindigkeitsbegrenzungen, Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und -ordnung, die Prüfung eines Einbahnstraßensystems sowie die Prüfung von Fahrverboten für Zweit-/Drittautos. In einigen Beiträgen wird eine Verkehrsberuhigung der Kanalstraße gewünscht, da sie eine wichtige Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zum Rhein darstelle. Für die Straße Alt-Niederkassel wird darüber hinaus eine Wendemöglichkeit vorgeschlagen.

Verkehrssicherheit

*Bezüglich der Verkehrssicherheit wird in mehreren Beiträgen auf die Gefahrensituation für Kinder sowie Schüler*innen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen hingewiesen und ein Konzept für deren Verkehrssicherheit gefordert. Problematisch werden die geplanten Stellplätze im Kreuzungsbereich am Platz Ecke Niederkasseler Straße / Kanalstraße gesehen. Hier wird vorgeschlagen, die Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen.*

Ruhender Verkehr

*Mit Sorge blicken einige Bürger*innen auf die Organisation des ruhenden Verkehrs. Sie erwarten eine Verschärfung des bestehenden Stellplatzmangels, da es im Bereich des Plangebiets zu wenige öffentliche Stellplätze für Anwohnende sowie Besucher*innen gebe. Es sei daher kein Raum für zusätzliche Fahrzeuge vorhanden und eine Prüfung realer Bedarfe durch eine Auswertung vergleichbarer Neubauquartiere notwendig.*

Nach Meinung eines Anwohners wird der Wegfall bestehender Anwohner- und Besucherstellplätze nicht ausreichend kompensiert. Es wird zudem aufgrund der in der Präsentation der Abendveranstaltung am 12.09.2019 dargestellten Unterlagen die Vermutung geäußert, dass auch im Teilstück der Kanalstraße zwischen den Straßen Alt-Niederkassel und Am Deich Stellplätze wegfallen werden.

*Die Anzahl der in der Tiefgarage für die neuen Bewohner*innen geplanten Stellplätze ist nach Ansicht vieler Bürger*innen nicht ausreichend; sie befürchten ein erhöhtes Parkaufkommen im Umfeld. In den Stellungnahmen wird daher vorgeschlagen, die geplante Tiefgarage zweigeschossig auszuführen. Es wird ein Bedarf zwischen 40 - 120 zusätzlichen Stellplätzen gesehen. Zudem sei die Unterbringung von Besucherstellplätzen in der Tiefgarage zu prüfen. In anderen Beiträgen dagegen wird eine Reduzierung des Stellplatzangebotes zu Gunsten der Förderung einer nachhaltigen Mobilität gefordert.*

*Durch die geplante Tiefgaragenzufahrt in der Kanalstraße werden zusätzliche Verkehrsprobleme befürchtet, etwa ein Rückstau auf der Kanalstraße oder die mögliche Gefährdung von Fußgänger*innen, die durch eine entsprechende Zufahrtsregelung der Tiefgarage vermieden werden könnte.*

*Um die Stellplatzproblematik insbesondere in den Spitzenzeiten zu entschärfen, wird in vielen Beiträgen die Einrichtung von Stellplätzen beziehungsweise einer Kurzparkzone für den Hol- und Bringverkehr zu Kita und Schule gefordert. Ergänzend dazu wird ein zusätzlicher „Notparkplatz“ für das Abholen kranker Kinder von der Kita vorgeschlagen. Diese Stellplatzflächen könnten nach Ansicht einiger Anwohnenden abends das Angebot öffentlicher Stellplätze erweitern. Darüber hinaus wäre die Einrichtung entsprechender Kurzparkzonen für Lieferdienste notwendig. Die bislang im Plan dargestellten, oberirdischen Stellplätze für Fahrräder reichen nach Ansicht der Bewohner*innen nicht aus. Sie schlagen vor, mehr oberirdische Stellplätze vorzusehen sowie zusätzliche Stellflächen für E-Bikes und Lastenfahrräder zu prüfen. Ein ergänzendes Angebot von Mietangeboten für Fahrräder und Autos (sogenanntes „Bikesharing“ beziehungsweise „Carsharing“) wird darüber hinaus als sinnvoll angesehen.*

Fuß- und Radwege

Zur Verbesserung der Bedingungen des Radverkehrs wird der Ausbau des Radwegenetzes im Bereich des Plangebiets gewünscht.

*Eine großzügige Planung der Fußwege mit breiten Bürgersteigen, insbesondere im Vorbereich der Häuser an der Niederkasseler Straße, ist ein weiteres Anliegen der Bürger*innen. Das Wegenetz zur inneren Erschließung des Plangebiets wird in einem Beitrag als nicht ausreichend eingeschätzt, ein öffentlicher Fußweg durch die Wohnbebauung sei wünschenswert.*

Technische Infrastruktur

Im Hinblick auf die technische Infrastruktur werden Zweifel an der Kapazität der Leitungsnetze für die Neuplanung geäußert. Einige Anwohnende befürchten, dass die Nachbarbebauung durch veränderte Grundwasserverhältnisse negativ von möglichen Starkregenereignissen betroffen sein könnte. Sie wünschen sich daher ein Gutachten zum Hochwasserschutz sowie ergänzende Informationen bezüglich der Planung der Kanalarbeiten.

Lärm

*Um die Lärmbelastung der Anwohnenden durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bewerten zu können, wird in einem Beitrag ein Schallschutzgutachten gefordert. Einige Bürger*innen sehen die Lage des geplanten Kita-Standortes als ungünstig an, da der Lärm der Kinder im Innenbereich der Wohnbebauung für Konfliktpotenzial sorgen könne.*

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität durch den zunehmenden Verkehr wird ebenfalls als mögliche Einschränkung genannt.

Antwort

Verkehrliche Erschließung

Nach einer Einschätzung des Amts für Verkehrsmanagement der Stadt Düsseldorf und einer im Jahr 2020 erstellten ergänzenden Verkehrsuntersuchung durch ein externes Fachbüro können die zukünftigen Verkehrsmengen unter Einbeziehung der geplanten Neubebauung 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.

(Nachtrag März 2023: Im Rahmen einer Vor- und Entwurfsplanung durch ein Verkehrsplanungsbüro auf Grundlage der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement wird eine Fahrbahnbreite von 5,10 m für die erwarteten Verkehrsmengen zur Herstellung eines verträglichen Verkehrsflusses als ausreichend betrachtet und im weiteren Verfahren weiterverfolgt.)

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

In Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Verkehrsmanagement sollen (losgelöst vom Bebauungsplanverfahren) weitere Verbesserungsmöglichkeiten bezüglich der oben genannten Verkehrsprobleme (zum Beispiel Beseitigung von Engstellen; Maßnahmen der Verkehrsberuhigung- und -ordnung; Wendemöglichkeit Alt-Niederkassel) geprüft werden.

Verkehrssicherheit

Die Sicherheit der Schul- und Kita-kinder wird durch entsprechende Maßnahmen (Verkehrswacht, Pläne für sichere Schulwege) gewährleistet. Die mehrfach kritisierten Stellplätze (in Form von Querparkplätzen) am nördlichen Ende des Platzes wurden zu Gunsten von Längsparkplätzen an der Kanalstraße aus der Planung entfernt. Weitere mögliche Auswirkungen der Neuplanung auf die Verkehrssicherheit werden geprüft und entsprechend berücksichtigt.

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der gemäß den Vorgaben der Stadt Düsseldorf (Stellplatzsatzung) notwendigen privaten Stellplätze für die Neubebauung wird in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen. Eine zweigeschossige Ausführung der Tiefgarage mit zusätzlichen Stellplätzen ist nicht vorgesehen, da dies für die Einhaltung der rechtlich vorzusehenden Stellplatzanzahl nicht erforderlich ist und aufgrund erheblicher Mehrkosten unwirtschaftlich wäre.

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

Besucherstellplätze sind in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement im öffentlichen Straßenraum nachzuweisen und entsprechen den Vorgaben. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze soll durch die Neuplanung weitestgehend erhalten bleiben. Das Teilstück der Kanalstraße zwischen den Straßen Alt-Niederkassel und Am Deich gehört nicht zum Plangebiet, die dort vorhandenen Stellplätze bleiben daher unverändert. Entsprechend werden die dort vorhandenen Stellplätze in den Plänen nicht dargestellt.

Eine ergänzende Ausweisung von Kurzzeit-Parkplätzen sowie Stellflächen für Lieferdienste zur Minderung des hohen Parkdrucks erscheint grundsätzlich sinnvoll, ist aufgrund fehlender Flächen hier jedoch schwierig zu realisieren.

Die dauerhafte Einrichtung einer Hol- und Bringzone für die geplante Kita wird geprüft.

(Nachtrag März 2023: Die Hol- und Bringzone ist in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement im Sinne der Mobilitätswende und der angestrebten Reduzierung des Hol- und Bringverkehrs mit dem Auto nicht vorgesehen.)

Der Bedarf privater Fahrradabstellanlagen für die Neubebauung wird gemäß Stellplatzsatzung in der Tiefgarage sowie über 10% oberirdische Fahrradstellplätze und 20 oberirdische Fahrradstellplätze für die Kita abgedeckt. Die Integration von zusätzlicher Infrastruktur für E-Bikes / Lastenräder wird geprüft.

Fuß- und Radwege

Der bestehende und mit etwa vier Meter Breite bereits großzügig dimensionierte Bürgersteig im Bereich der Niederkasseler Straße bleibt unverändert. Der südliche Gehweg entlang der Kanalstraße wird im Zuge der Verbreiterung der Kanalstraße gegenüber der Bestandssituation verbreitert.

Der Ausbau des Radwegenetzes wird im Rahmen der übergeordneten Radwegeplanung geprüft. Demnach ist entsprechend der Übersichtskarte des Radhauptnetzes der Stadt Düsseldorf die Niederkasseler Straße als Radhauptnetz und die Kanalstraße als Bezirksnetz abgebildet.

Die Durchwegbarkeit des Grundstücks für Fußgänger*innen wird möglich sein und ist im Bebauungsplan durch ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.

(Nachtrag März 2023: Die Dimensionierung des östlichen Gehwegs entlang der Niederkasseler Straße bleibt grundsätzlich unverändert. Durch geplante neue Baumstandorte, die Anlage von Unterflurcontainern und die Verlegung eines Altkleidercontainers wird der nutzbare Fußweg punktuell verringert. Dies wurde mit dem zuständigen Amt für Verkehrsmanagement abgestimmt.)

Technische Infrastruktur

Die Kapazitäten der Kanalisation / Leitungsnetze für die Neuplanung werden im Rahmen der Bauleitplanung in Verbindung mit der dann feststehenden städtebaulichen Konzeption geprüft und gegebenenfalls angepasst. Nach Rücksprache mit dem Fachplanungsbüro, welches für die Erstellung des Bodengutachtens zuständig war, ist eine negative Beeinflussung der Nachbargrundstücke durch den Bau einer Tiefgarage auf dem Grundstück St. Anna sehr unwahrscheinlich, da sich der Wasserspiegel weiträumig ausgleicht.

Lärm

Mögliche Auswirkungen der Neuplanung im Hinblick auf die Lärmbelastung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

(Nachtrag März 2023: Die Auswirkungen wurden in einem schalltechnischen Gutachten geprüft. Hierzu wurde für repräsentative Punkte in der Umgebung die Geräuschbelastung aus Straßenverkehr im Bestand der zukünftigen Geräuschbelastung gegenübergestellt.

Die prognostizierten Pegelerhöhungen im Umfeld liegen zwischen 0,1 und 1,0 dB(A). Eine solche Pegelerhöhung liegt deutlich unterhalb der Relevanzschwelle, wie sie beispielsweise in der Verkehrslärmschutzverordnung definiert ist. Auch an der Rampe der geplanten Tiefgarage werden die Immissionsrichtwerte an der bestehenden Bebauung eingehalten.)

6. Grün- / Freiflächen & Klima

Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger:

Grün- und Freiflächen

*Das vorgelegte Planungskonzept sieht nach Einschätzung einiger Bürger*innen zu wenige Grün- und Freiflächen vor. Sie befürchten negative Auswirkungen auf das Klima, die Regenwasseraufnahme und die Biodiversität durch eine zu hohe Versiegelung und fordern eine Erhöhung des Grünflächenanteils. In diesem Zusammenhang wird ein Vergleich des Grünflächenanteils zwischen dem Ist-Zustand und der Neuplanung sowie die Festlegung des Grünflächenanteils im Bebauungsplan gewünscht. Ergänzend zum jetzigen Planungsstand wird eine Begrünung der straßenseitigen Vorbereiche der Gebäude in der Kanalstraße gefordert.*

Grünvernetzung / Baumerhalt

*Ein wichtiger Punkt für die Anwohnenden ist eine stärkere Grünvernetzung und der Erhalt von Bestandsbäumen. Viele Bürger*innen halten eine Fällung von Bäumen unter anderem aus Klimaschutzgründen für falsch und fordern, möglichst viele*

schützenswerte Bäume zu erhalten; wenigstens jedoch die im APS am 14.11.2018 festgehaltene Vorgabe umzusetzen („weitgehender Baumerhalt“ und „angemessene Begrünung“).

In einem Beitrag wird bedauert, dass der Entwurf keine Pflanzung von Straßenbäumen vorsieht. In einem weiteren Beitrag wird die Frage aufgeworfen, ob eine Pflanzung mittel- / großkroniger Bäume über der Tiefgarage gewährleistet werden kann.

Platz

*Mehrere Bürger*innen bedauern den Wegfall des Kirchenvorplatzes und wünschen sich einen großen, begrünten Dorfplatz als Versammlungsstätte für verschiedene Anlässe wie etwa für Dorffeste, kirchliche Feiern, Brauchtum wie den Martinsumzug, Vereine (unter anderem Schützen und Tonnengarde), Aufführungen oder für einen wöchentlichen Markt.*

Der geplante öffentliche Platz erscheint Ihnen in diesem Zusammenhang als zu klein. Bezüglich seiner Größe wird die Frage gestellt, ob er ausreichend groß für Veranstaltungen sei.

Im Hinblick auf die Gestaltung des Platzes werden Bänke als Sitzmöglichkeiten, eine Erhöhung des Grünflächenanteils, die Ergänzung eines Wasserspiels sowie eine Abgrenzung durch Sitzbänke und Bepflanzung zur Niederkasseler Straße vorgeschlagen. Eine Platzierung von Wertstoffcontainern am Platz sollte nach Meinung eines Anwohners vermieden werden.

Freifläche Kindertagesstätte (Kita)

*Die neugeplante Kita-Freifläche ist nach Ansicht einiger Bürger*innen nicht zufriedenstellend. Sie sei ungünstig gelegen, einsehbar, schlecht durchlüftet und bekomme nicht genügend Sonnenlicht. Darüber hinaus sei die Größe der Freifläche nicht ausreichend - für eine Genehmigungsfähigkeit wären laut Vorgabe des Landschaftsverband Rheinland (LVR) 1.200 m² erforderlich. In einigen Beiträgen wird kritisiert, es sei keine ausreichende Begrünung durch schattenspendende Bäume geplant. Viele Bürger*innen schlagen vor, die bestehende Kita-Freifläche an der Straße Alt-Niederkassel / Pastor-Zentis-Weg zu erhalten und zu vergrößern.*

Klima & Ökologie

*Einige Bürger*innen wünschen sich, dass Aspekte des Umwelt- und Klimaschutzes im Rahmen der Neuplanung stärker berücksichtigt werden. Sie befürchten einen negativen Einfluss der Neuplanung auf das Mikroklima (Erwärmung / Durchlüftung) und fordern eine Untersuchung dieser Themen in einem Klimagutachten. Darüber*

hinaus sollen die Auswirkungen der Neubebauung auf die örtliche Fauna geprüft werden.

Antwort

Grün- und Freiflächen

Der Entwurf sieht zahlreiche Grünflächen der privaten Gärten sowie die große, begrünte Freifläche der Kita im Innenbereich des Grundstücks vor. Darüber hinaus werden die Spielflächen im Innenbereich sowie Feuerwehraufstellflächen mit teildurchlässigen Oberflächen gestaltet.

Die Bestandssituation weist mit dem großen, gepflasterten Kirchenvorplatz einen beträchtlichen Anteil versiegelter Flächen auf. Insgesamt erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen durch die Planung gegenüber dem Bestand um maximal 10 %, wobei im weiteren Verfahren verschiedene qualitative Begrünungsmaßnahmen in der Planung zu berücksichtigen sind. Der Anteil teilversiegelter Flächen erhöht sich durch die geplante Unterbauung der Fläche mit einer Tiefgarage um bis zu 2%. Durch eine intensive, qualitative Begrünung dieser Flächen soll dies jedoch kompensiert werden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft, wozu auch eine Begrünung des straßenseitigen Vorbereichs der Gebäude entlang der Kanalstraße zählt.

(Nachtrag März 2023: Eine Gegenüberstellung der bilanzierten Flächenversiegelung der ursprünglichen Nutzung und der laut Bebauungsplanentwurf planungsrechtlich ermöglichten Bebauung (siehe oben genannte Werte) ist dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen. Eine Begrünung in Form eines Gebäudevorbereichs / einer Vorgartenzone entlang der Kanalstraße wird insbesondere zu Gunsten einer größtmöglichen Kita-Außenfläche im Quartiersinneren nicht weiterverfolgt. Jedoch wird durch einen Gebäudeversprung am östlichen Teil der Kanalstraße (Haus 2) die Anlage eines Grünstreifens ermöglicht. Ebenso erfährt die Kanalstraße eine Begrünung durch die an der Nordfassade von Haus 1 festgesetzte Fassadenbegrünung.)

Grünvernetzung / Baumerhalt

Der städtebauliche Entwurf verfolgt das Ziel, die größtmögliche Anzahl an Bäumen zu erhalten und sieht die Integration der im Verfahren als verpflichtend zu erhaltenden Bestandsbäume vor. In der überarbeiteten Planung konnten zwei zusätzliche Bäume erhalten werden. Somit wurde ein Großteil der Bäume im Randbereich des Grundstücks erhalten.

(Nachtrag März 2023: In Folge vertiefender Untersuchungen durch Baumgutachter in Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt erweisen sich auch einige der ursprünglich zum Erhalt vorgesehenen Bäume als nicht mit der Planung vereinbar. Gegenüber früheren Darstellungen ergaben die Untersuchungen, dass vier Bäume im Bereich der heutigen Kita-Außenflächen an Alt-Niederkassel nicht erhaltenswert sind, da sie sowohl zu nah an der geplanten Baugrube stehen als auch direkt an der Grundstücksgrenze, wodurch bereits heute ein stark eingeschränkter Wurzelbereich vorhanden ist. Darüber hinaus bestehen teilweise Pflegerückstände und Vitalitätsdefizite. Insgesamt können nach vertiefenden Untersuchungen und Wurzelsuchschachtungen sechs Bäume erhalten werden).

Ein Erhalt von Bestandsbäumen im Innenbereich des Grundstücks wäre aufgrund der notwendigen Tiefgarage grundsätzlich nicht mit einer urbanen Bebauung in Einklang zu bringen und kann daher nicht umgesetzt werden. Im Bereich der Kita-Freifläche sowie in den Randbereichen der Grundstücksfläche sind Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen, um im Zusammenspiel mit Rasen sowie Stauden- und Heckenpflanzungen einen möglichst hohen und qualitativen Durchgrünungsgrad des Grundstücks zu erreichen. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen für wegfallende Bäume werden entsprechend den Vorgaben des Planungsrechts im weiteren Verfahren vorgenommen und sollen vorwiegend im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung vorgesehen werden.

Entlang der Niederkasseler Straße und der Kanalstraße ist entsprechend den Empfehlungen des übergeordneten Grünordnungsrahmenplan II (GOP II) für den Stadtbezirk IV die Neupflanzung von Straßenbäumen im Wechsel mit Stellplätzen in Abstimmungen mit den Anforderungen der Feuerwehr und unterirdisch verlaufenden Leitungen zu prüfen.

(Nachtrag März 2023: Gemäß der Abstimmung mit der Feuerwehr, dem Amt für Verkehrsmanagement sowie dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt können entlang der nördlichen Kanalstraße vier, entlang der östlichen Niederkasseler Straße drei zusätzliche Straßenbäume realisiert werden).

Platz

Der Platz an der Ecke Niederkasseler Straße / Kanalstraße ist für die Nutzung durch die Öffentlichkeit bestimmt. Mit einer Größe von ca. 530 m² weist er eine für den Ort angemessene Größe auf. Im Zusammenspiel mit dem angrenzenden Gehweg / Straßenraum wäre bei besonderen Gelegenheiten auch die Durchführung von größeren Veranstaltungen möglich.

Das Gestaltungskonzept sieht unter anderem Sitzmöglichkeiten und die Anordnung neuer Fahrradstellplätze sowie die Integration des Ehrenmals mitsamt einer

Heckenpflanzung vor, die in Abgrenzung zur Kanalstraße verortet werden. Die erhaltene Zeder soll in ein großzügiges Baumbeet mit Rundbank eingefasst werden, um den Grünflächenanteil zu erhöhen. Die Integration eines Wasserspiels in die Platzfläche ist mangels geeigneter Flächen leider nicht möglich, da die Platzfläche durch die zu erhaltene Zeder mit einem ausreichend großen Pflanzbeet, Aufenthaltsflächen sowie weiteren privaten und öffentlichen Nutzungsansprüchen geprägt ist.

Freifläche Kita

Die Gruppenräume der Kita sowie die Kita-Freifläche sind nach Süden orientiert. Die Orientierung entspricht damit den gesetzlichen Vorgaben, eine ausreichende Besonnung ist in der Besonnungsstudie nachgewiesen worden.

Die Größe der Kita-Freifläche ist in weiteren Überarbeitungsschritten auf eine optimalere Flächenausnutzung hin angepasst und vergrößert worden und in Abstimmung mit dem Jugendamt für einen urbanen Standort angemessen, die Genehmigungsfähigkeit wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im weiteren Verfahren gewährleistet.

Klima & Ökologie

Durch die Integration von Dach- und Fassadenbegrünung kann ein Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Situation und des Mikroklimas geleistet werden.

(Nachtrag März 2023: Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Begrünung von insgesamt etwa 500 m² Fassadenfläche mittels Rankhilfen vorgesehen. Zusätzlich wird im Einklang mit dem architektonischen Konzept auf geeigneten Dachflächen extensive Dachbegrünung vorgesehen. Aufgrund der geplanten Satteldächer sind auf den Dächern der Gebäude 3 und 5 jeweils Teilflächen für eine nach planerischen, technischen und finanziellen Maßgaben vertretbare Dachbegrünung festgesetzt. Darüber hinaus werden nach fachlicher Prüfung insgesamt 5 Bäume zum Erhalt festgesetzt.)