

**Bericht zur  
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB  
vom 16.01.2023 bis 03.02.2023  
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/028 und zur  
Flächennutzungsplanänderung Nr. 208  
- Hansaallee / Schwalmstraße -**

**Stadtbezirk 4 - Stadtteil Oberkassel**

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 16.01.2023  
bis 03.02.2023**

**1. Bericht über die Durchführung der Veranstaltung**

**„Stadtplanung zur Diskussion“**

Ort: Ehemaliges Verwaltungsgebäude an der Hansaallee,  
Hansaallee 190, 40547 Düsseldorf  
Zeit: 24.01.2023, 18:00 Uhr - 19:25 Uhr  
Anwesend: Herr Bezirksbürgermeister Tups  
ca. 50 Bürgerinnen und Bürger  
10 Mitarbeiter\*innen der Verwaltung

Der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks, Herr Tups, eröffnet die Versammlung, begrüßt alle Bürgerinnen und Bürger und freut sich auf eine gute Diskussion. Er begrüßt weiter die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung. Herr Tups gibt Herrn Baackmann, Stadtplanungsamt, das Wort.

Herr Baackmann stellt den Prozess zur Aufstellung eines Bebauungsplans vor und erläutert, an welcher Stelle sich das Verfahren mit der „Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ derzeit befindet. Er weist hierbei insbesondere auf die weiteren Möglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung am Planverfahren hin. Bis zum 03.02.2023 können schriftlich Stellungnahmen eingereicht werden.

Im Anschluss erläutert Herr Arnold, Stadtplanungsamt, die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung geändert.

Herr Ketabi, Stadtplanungsamt, stellt anschließend den Bebauungsplanvorentwurf vor. Dieser basiert auf dem überarbeiteten Siegerentwurf von Baumschlager Eberle mit Planstatt Senner, der aus dem städtebaulichen Wettbewerb (2021 – 2022) unter Beteiligung der Bürger\*innen hervorgegangen ist. Der Städtebauliche Entwurf wurde im Nachgang des Wettbewerbsverfahrens unter Berücksichtigung von Anregungen der Jury, von Bürgerinnen und Bürgern, der Politik und der Fachbehörden der Stadt Düsseldorf bereits angepasst. Im Nachgang des Wettbewerbs wurde durch die Schulentwicklungsplanung mitgeteilt, dass die im Wettbewerb eingeplante Grundschule in der Planung nicht weiter zu berücksichtigen ist, da der Bedarf an anderen Standorten abgedeckt wird. Es ist ein gemischtes Quartier mit verschiedenen Wohnungen, gewerblichen Nutzungen und einer Kita sowie zugehörige Freiflächen vorgesehen. Durch den Wegfall der Schule konnte die Ausrichtung der Kita durch eine Verlagerung optimiert und ambulante Pflegegruppen sowie verschiedene Wohnnutzungen integriert werden. Während im derzeitigen Planstand mit ca. 800 neuen Arbeitsplätzen gerechnet werden kann, sind ca. 440 Wohnungen geplant, wovon nach den derzeitigen Vorgaben des Handlungskonzepts Wohnen (HKW) ca. 220 Wohnungen ausgestaltet werden.

Im Anschluss gibt Herr Bezirksbürgermeister Tups das Wort an das Auditorium und bittet um Fragen, die von der Verwaltung beantwortet werden.

#### 1.1. Thema: Dach- und Fassadenbegrünung

- a. Es wird nach dem Begrünungskonzept des Gebietes gefragt.

*Antwort: Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass ein Quartier mit einem ökologischen zukunftsweisenden Konzept entwickelt wird. Auch die zu realisierende Dach- und Fassadenbegrünung wirkt sich hinsichtlich*

*Temperatur, Verdunstung und Feinstaub günstig auf das Quartier aus. Zusätzlich sind Solarpaneele in Kombination mit Dachbegrünung geplant. Trotz der Tiefgarage sollen wurzelnde Bäume auf der Bodenebene realisiert werden. Es wird eine hohe Qualität des Begrünungskonzeptes projekt- und stadtseitig sichergestellt.*

- b. Es wird hinterfragt, ob die Bepflanzung der Tiefgaragenfläche mit Bäumen möglich ist, oder ob nur Rasenflächen möglich sind.

*Antwort: Mit der Höhenlage der Tiefgarage (TG) ist geplant, zwischen TG und Oberfläche ein ausreichendes Substrat Erde von 130 cm Überdeckung und 50 m<sup>3</sup> für TG-Bäume einzubringen. Somit werden diese gesichert. Es besteht die Anforderung, die Bäume im Gebiet im Einklang mit der erforderlichen Erschließung zu pflanzen. Auch die Anleiterbarkeit auf den Rettungswegen durch die Feuerwehr wurde bereits vorab geprüft, sodass hier keine Konflikte mit den Baumstandorten entstehen. Aus den genannten Gründen wurden die Abstände zwischen den Gebäuden im Quartier vergrößert.*

- c. Es gibt eine Rückfrage bezüglich der Umsetzbarkeit von Fassadenbegrünungen hinsichtlich des Fassadenmaterials („Kunststofffassaden“ bzw. Wärmedämmverbundfassaden).

*Antwort: Es sind geschlossene Systeme mit hochwertigen Materialien geplant, die eine Fassadenbegrünung zulassen. Die weitere Ausgestaltung des Fassadenaufbaus erfolgt im späteren Verfahren.*

- d. Die geplante Fassadenbegrünung wird gelobt. Es wird der Wunsch geäußert, dass die Stadt eine Fassadenbegrünung verbindlich vorschreiben soll. Diese würde erhebliche Aufenthaltsqualität (insbesondere im Bodenbereich) fördern und sichern.

*Antwort: Die Vorgabe der Fassadenbegrünung wird zugesagt. Sie wird im Grünordnungsplan und als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.*

## 1.2. Thema: Verkehrsplanung

- a. Es wird auf das aktuelle Problem hingewiesen, dass die Schwalmstraße als Durchfahrt genutzt wird. Es wird nachgefragt, wie sichergestellt werden kann, dass die Straße nur von Anliegern genutzt wird.

*Antwort: Der Durchfahrtsverkehr hängt nicht ursächlich mit der Neuentwicklung zusammen. Zukünftig soll die Erschließung des Gebietes von der Hansaallee über die Tiefgaragenzufahrten geregelt werden. Es soll keine Zufahrt für den Individualverkehr über die Schwalmstraße mehr geben, wie es bei der vorigen Nutzung der Fall war, da es sich oberirdisch um ein autofreies Gebiet handeln soll. Übergeordnet handelt es sich hier um ein Thema, das den Gesamtbezirk betrifft und das vom Amt für Verkehrsmanagement noch zu betrachten ist.*

- b. Es besteht eine Rückfrage zur Anzahl der geplanten Stellplätze in der Tiefgarage und dem Umgang mit Regelungen wie Anwohnerparken.

*Antwort: Aktuell kann mit ca. 500 Stellplätzen gerechnet werden, was einem angemessenen Stellplatzschlüssel entspricht. Es besteht insgesamt eine gute ÖPNV- und Radweganbindung. Sofern es weitere Mobilitätsangebote wie eine Mobilitätsstation oder Carsharing im Quartier geben wird, kann dies positiv angerechnet und die Stellplätze reduziert werden. Denkbar ist auch eine Mobilitätsstation als verpflichtende Voraussetzung für gewerbliche Nutzungen. Eine solche Mobilitätskonzeption berührt unmittelbar die Themen Nachhaltigkeit und „Social Governance“, die bei neuen Gebäuden einzuhalten sind. Es wird zugesichert, dass diese Themen im städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Es wird zudem ausdrücklich festgehalten, dass ausreichend Stellplätze für das Quartier realisiert werden müssen, damit kein sogenannter „Parkdruck“ im Umfeld und für die Nachbarschaft entsteht – dies wird verwaltungsseitig geprüft.*

- c. Es wird danach gefragt, wie das Parken der zukünftigen Bewohner\*innen im Umfeld (Schwalm- und Maasstraße) verhindert und wie dies kontrolliert werden kann. Ebenfalls wird erläutert, dass die Anwohnenden in der Vergangenheit an den Kosten für eine neue Pflasterung beteiligt wurden.

*Antwort: Diese Aspekte sprechen für die Einrichtung von Anwohnerparken. Ein Fehlverhalten (Falschparken) kann jedoch nicht über den Bebauungsplan geregelt werden. Die Stadtverwaltung ist hiermit informiert und prüft diesen Sachverhalt sowie weitere Veranlassungen.*

- d. Die Anbindung der drei Kitas (bestehende sowie Neuplanung) wird auf Grund des erhöhten Verkehrsaufkommens hinterfragt. Eine Erschließung über den Pastor-Busch-Weg wird angeregt, um die Anfahrt durch die umliegende Wohnbebauung zu vermeiden.

*Antwort: Dieser Weg ist eine Rad- und Fußwegeverbindung, die auch im übergeordneten Grünordnungsplan abgebildet ist und bleibt als solche bestehen. Ein Ausbau zugunsten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ist nicht geplant.*

- e. Es wird danach gefragt, wie vermieden wird, dass die neue Kita nicht ebenfalls über die bisherige Route „Maasstraße“ angefahren wird und ob es Absperrungen oder „Sammelstellen“ geben wird.

*Antwort: Für die Gesamtstadt besteht eine Unterversorgung an Kitaplätzen. Daher sind die bereits bestehenden Nutzungen stadtseitig weiterhin benötigt. Die geplante Kita wird Stellplätze in der Tiefgarage zumindest für die Mitarbeitenden und körperlich Beeinträchtigte erhalten. Eine sogenannte „Kiss & Ride Zone“ ist nicht geplant, um Individualverkehr zu vermeiden.*

- f. Es wird auf die schwierige Verkehrssituation für Fahrradfahrende im Umfeld, z.B. entlang der Hansaallee, hingewiesen.

*Antwort: Es wird auf die geplante Radleitroute hingewiesen, die auf der Hansaallee ausgebaut werden soll. Darüber hinaus können Radverkehrsangelegenheiten außerhalb des Plangebiets nicht in dem Bebauungsplanverfahren gelöst werden.*

- g. Es wird auf die Notwendigkeit eine Grundschule im Carrée aufmerksam gemacht, auch vor dem Hintergrund der für Kinder unsicheren Erreichbarkeit der bestehenden Grundschulen (Niederkasseler sowie

Wickrather Straße). Kinder können demnach aufgrund der verkehrlichen Situation nicht sicher alleine zur Schule gelangen.

*Antwort: Wie in der Vorstellung der Planung mitgeteilt, wurde die Entscheidung getroffen, dass im Plangebiet keine Grundschule benötigt wird. Unabhängig davon muss die sichere Erreichbarkeit von Grundschulen außerhalb des Plangebiets selbstverständlich gegeben sein. Die Stadtverwaltung ist hiermit informiert und prüft diesen Sachverhalt sowie weitere Veranlassungen.*

### 1.3. Thema: Nutzungen

- a. Es wird nach dem Fortbestand der vorhandenen Kita und der Planung einer neuen Kita gefragt.

*Antwort: Die bestehenden Kitanutzungen in der Umgebung bleiben bestehen, sind jedoch bereits heute ausgelastet. Es wird eine neue Kita im Plangebiet entstehen. Nach derzeitigem Planstand wird diese voraussichtlich 4 Gruppen beinhalten.*

- b. Es herrscht Verwunderung über den Wegfall der Schule im Quartier.

*Antwort: Das Thema ist mit dem Schulverwaltungsamt aus Vorsorgegründen in den städtebaulichen Wettbewerb hineingenommen worden. Einen Schulneubau hat das Fachamt im Nachgang aufgrund der Bedarfsdeckung an anderen Standorten für nicht erforderlich gehalten und daher wieder herausgenommen. Durch die darauffolgende Umplanung konnte auch die Kita optimiert (Südausrichtung) und weiterer, gemischter Wohnungsbau integriert werden.*

- c. Es wird gefragt, wie bestimmte Nutzungen im Gebiet sichergestellt werden können (beispielsweise die Büronutzung im Hochpunkt an der Brüsseler Straße) und geäußert, dass kein weiteres Hotel gewünscht ist.

*Antwort: Das Verfahren befindet sich in der Vorstufe der Planung. Geplant ist ein Urbanes Gebiet, in dem unterschiedliche Nutzungen zulässig sind.*

*Es sind gewerbliche und Wohnnutzungen geplant. Es ist kein städtisches Planungsziel, dass an diesem Standort ein Hotel errichtet werden soll.*

- d. Es wird gefragt, wie sichergestellt werden kann, dass Leute dort wohnen werden und kein Leerstand zu Spekulationszwecken entstehe (Vergleich Wohnungen am Belsenpark, nahe der Ria-Thiele-Straße).

*Antwort: Dieses benannte Gebiet am Belsenpark wurde gerade erst baulich abgeschlossen. Dem entstehenden Quartier muss Zeit gegeben werden, bis alle Wohnungen bezogen werden. Ein andauernder Leerstand ist auch nicht im Sinne von Investoren, da dies nicht wirtschaftlich ist. Hier im Verfahren wurde bereits mit der Zwischennutzung der vormals gewerblich genutzten Gebäude gestartet. Im städtebaulichen Vertrag werden außerdem Fristen zur Realisierung des Bauvorhabens getroffen, die bei Nichteinhaltung Vertragsstrafen nach sich ziehen können.*

- e. Es wird eine Rückfrage zur geplanten Nahversorgung gestellt.

*Antwort: Hierzu besteht noch kein konkretes Konzept, grundsätzlich ist die Möglichkeit für Nahversorgungsnutzungen jedoch gegeben. Es muss bedacht werden, dass sich z.B. ein Bäcker dort „halten können“ muss. Die Stadt unterstützt die Realisierung solcherlei Nutzungen gerne und sieht durch Mantelbevölkerung auch eine Chance für die Gestaltung in einem neuen Gebiet. Großflächiger Einzelhandel ist vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung im Stadtbezirk 4 im Plangebiet nicht vorgesehen.*

#### 1.4. Thema: Geplante Bebauung

- a. Es wird angeregt, die Gesimshöhen entlang der Schwalm- und Maasstraße hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit der gegenüberliegenden Straßenseite zu überprüfen.

*Antwort:*

*Der heute vorliegende Vorschlag ist in dem genannten Bereich an der Schwalmstraße (Gebäude Ecke Hansaallee) bereits niedriger als im Wettbewerb. Das Stadtplanungsamt befindet sich im Austausch mit der Unteren Denkmalbehörde und der Bestand an der Maas- und*

*Schwalmstraße wird in der Planung berücksichtigt. Die Anregung wird an die Projektseite weitergegeben und die Planung überprüft.*

- b. Die Hochhaus-Positionierung und die damit verbundene Höhenentwicklung im Bereich der Brüsseler Straße wird begrüßt. Es wird nach möglichen Auswirkungen auf das gegenüberliegende, kleinere Hochhaus an der Hansaallee 65 gefragt.

*Antwort: Den Hochpunkt an der Brüsseler Straße hält die Stadtverwaltung für richtig. Sofern ein Hochhaus zu schmal gebaut wird, und die enthaltene Erschließung nicht im Verhältnis zu den nutzbaren Büro- oder Wohnflächen steht, kann dies ein wirtschaftliches Risiko darstellen. Die aktuelle Planung des Hochpunktes kann die nachhaltige und wirtschaftliche Nutzung vorbereiten und steht im Einklang mit der Hochhausbauverordnung. Über Grund ist das Hochhaus rund 54 m hoch. Es ist höher als das gegenüberliegende denkmalgeschützte Hochhaus an der Hansaallee. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass hierdurch negative Auswirkungen ausgelöst werden. Viel prägender für den Bereich ist die Brüsseler Straße.*

- c. Es wird nach Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) Werten gefragt.

*Antwort: Gegenüber dem Wettbewerb mit rund 54.000 m<sup>2</sup> gab es eine Massenerhöhung zu nun rund 66.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF). Die Werte werden weiterhin diskutiert.*

- d. Es gibt eine Rückfrage zum mit Kopfsteinpflaster geplanten Bodenbelag (der in der Präsentation in einer Visualisierung dargestellt wurde).

*Antwort: Es handelt sich hierbei um eine erste Idee, um zu zeigen, dass der Anspruch einer nicht vollständigen Versiegelung besteht. Es soll ein Material genutzt werden, das auch die Möglichkeiten der Versickerung bietet – Stichwort: „Schwammstadt“.*

#### 1.5. Thema: Zeitschiene, nächste Schritte

- a. Es wird nach der geplanten Zeitschiene bis zum Beginn der Nutzung gefragt.

Antwort: *Nächstes Jahr soll, ein zügiges Voranschreiten des Planverfahrens vorausgesetzt, das Baurecht geschaffen sein. 2024 könnte dann der Rückbau beginnen. Wenn es schnell geht, kann mit einem Einzug ab 2026 gerechnet werden.*

- b. Es wird erfragt, ob die Herstellung der neuen Bebauung zügig nach dem Rückbau erfolgen wird.

Antwort: *Es ist eine Zwischennutzung gestartet, damit kein „unbelebter Ort“ entsteht. Die Vertragspartner\*innen sollen vor dem Hintergrund der aktuellen schwierigen Rahmenbedingungen (Baupreise, Handwerker\*innenverfügbarkeit) nicht wirtschaftlich überfordert werden. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass bestimmte Bereiche unter realistisch umsetzbaren Vorgaben in Teilen entwickelt werden müssen. Zielsetzung ist eine schnelle Entwicklung. Es wird bereits mit Interessierten gesprochen.*

- c. Es wird danach gefragt, wo die aktuellen Unterlagen eingesehen werden können.

Antwort: *Die Unterlagen können, wie in der heutigen Präsentation dargestellt, vom Montag den 16.01.2023 bis einschließlich Freitag den 03.02.2023 als Planausgang sowie zusätzlich online eingesehen werden.*

Planaushang im Stadtplanungsamt:

*Zeitraum: 16.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023.*

*Ort: Stadtplanungsamt, Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf, 4. OG.*

*Montag bis Donnerstag: 8.30 Uhr bis 15 Uhr, Freitag: 8.30 Uhr bis 13 Uhr.*

*Darüber hinaus gibt es eine formelle Verfahrensseite, auf der die Unterlagen online einsehbar sind (s.u.). Ergänzende Informationen, wie die im Rahmen des Bürgerabends gezeigte Präsentation, sind über eine andere Seite (Projektübersicht) veröffentlicht und abrufbar (s.u.).*

Online:

[www.o-sp.de/duesseldorf/plan/beteiligung.php](http://www.o-sp.de/duesseldorf/plan/beteiligung.php) (formelles Planverfahren)

[www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/projektuebersicht/bebauungsplaene/hansaalleeschwalmstrasse](http://www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/projektuebersicht/bebauungsplaene/hansaalleeschwalmstrasse) (Projektübersicht)

## 1.6. Thema: Vertragswerk, Eigentumsstruktur

- a. Es besteht eine Rückfrage zum städtebaulichen Vertrag und welche Inhalte darin geregelt werden.

*Antwort: Der Vertrag wird voraussichtlich die Themen Kita, Schulfolgekosten, Infrastrukturfolgekosten, Verkehrsplanung und Gestaltung sowie Begrünungsmaßnahmen (in Form eines Grünordnungsplans als Anhang) regeln. Er wird im Anschluss an die 2. Trägerbeteiligung nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch erarbeitet und zwischen Projektträger\*in und Stadt Düsseldorf abgeschlossen. Es sollen keine Regelungen getroffen werden, die zu Lasten der Öffentlichkeit gehen. Daher sollen dem/der Projektträger\*in die Kosten, die durch das Planvorhaben entstehen, auferlegt werden.*

- b. Es besteht eine Rückfrage zur Eigentumsstruktur und danach wie viele Miet-, bzw. Eigentumswohnungen geplant sind.

*Antwort: Der Projektentwickler ist ZAR WEB. Es steht noch nicht fest, ob es sich um vermietbaren Wohnraum oder Eigentum handeln wird. Bisher besteht die Tendenz, dass es in einer Hand bleibt. Es ist eine vollständige Berücksichtigung des HKW und damit nach derzeitigen Planstand insgesamt mindestens 50 % geförderte und preisgedämpfte Wohnungen vorgegeben, was für eine entsprechende Anzahl an Mietwohnungen innerhalb des öffentlich geförderten Wohnungsbaus spricht. Eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen wird es voraussichtlich auf Dauer geben.*

- c. Es wird nach einer Übernahme von Flächen innerhalb des Plangebiets, z.B. für Wohnungsbau, durch die Stadt gefragt.

*Antwort: Theoretisch ist dies möglich. Die Stadt befindet sich jedoch in einem kooperativen Verfahren mit der Projektseite, wo stadtseitig kein Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Die private Realisierung wird unterstützt und die gute Qualität stadtseitig gesichert.*

Der Bezirksbürgermeister Tups dankt am Ende der Veranstaltung der Verwaltung für die Teilnahme und Erläuterungen. Er bedankt sich weiterhin bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse und die erfolgten Fragen und Stellungnahmen und wünscht allen noch einen schönen Abend. Die Veranstaltung wird um 19:25 Uhr beendet.

## **2. Schriftlich vorgebrachte Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

Es wurden im Zeitraum vom 16.01.2023 bis 21.02.2023 folgende schriftlichen Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

1. Es wird darauf hingewiesen, dass ein hohes Verkehrsaufkommen auf den Straßen rund um das Plangebiet (Saarwerdenstraße, Maasstraße) sowie auf der Schwalmstraße, die sich zum Teil innerhalb des Plangebietes befindet, vorliegt. Im Besonderen wird auf den Hol- und Bringverkehr der im Bestand vorhandenen Betreuungseinrichtungen für kleine Kinder hingewiesen, der sich durch die Realisierung einer weiteren Kita im Plangebiet verstärken könne.

### Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass die zukünftige Erschließung des Gebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) von der Hansaallee aus über die Tiefgarage aus erfolgen soll. Es soll keine Zufahrt für den MIV über die Schwalmstraße mehr geben, wie es bei der vorigen Nutzung der Fall war, da es sich oberirdisch um ein autofreies Gebiet handeln soll. Darüber hinaus ist keine oberirdische „Drop-Off-Zone“, in der Eltern halten und ihre Kinder abliefern können, für die neue Kindertageseinrichtung geplant. Für die Kita-Mitarbeiter\*innen sind Parkplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Zusammenhang mit der Neuentwicklung wird im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht. Der bestehende Durchfahrtsverkehr und das hohe Verkehrsaufkommen auf den Straßen rund um das Plangebiet hängt nicht ursächlich mit der Neuentwicklung zusammen und kann daher nicht auf Ebene dieses Bebauungsplans geregelt werden. Was den Hol- und Bringverkehr der umliegenden Kindertageseinrichtungen (insbesondere in Form sogenannter „Elterntaxis“) betrifft, so würde ein verändertes Verhalten der Verkehrsteilnehmenden zugunsten vermehrter Nutzung von ÖPNV, Fahrradfahren und zu Fuß gehen das beschriebene Verkehrsaufkommen entschärfen.

2. Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass die im Plangebiet vorgesehenen Tiefgaragenstellplätze nicht genutzt und die Fahrzeuge in den umliegenden Straßen abgestellt werden. Das Fehlen behördlicher Überwachungsmaßnahmen wird erwähnt.

Antwort:

Die Planung sieht ca. 500 Stellplätze in der Tiefgarage vor, was einem angemessenen Stellplatzschlüssel entspricht. In der Praxis ist davon auszugehen, dass die Nutzer\*innen des Plangebiets einen witterungsgeschützten Stellplatz in der Tiefgarage innerhalb des Plangebiets einer Parkplatzsuche in den umliegenden Straßen vorziehen werden. -Es besteht zudem insgesamt eine gute ÖPNV-, Rad – und Fußwegeanbindung zur Nutzung des sogenannten Umweltverbunds. Ergänzend hierzu wird darüber hinaus ein Mobilitätskonzept für das Plangebiet zur Bündelung verschiedener Maßnahmen (z.B. Integration einer Mobilitätsstation und Förderung des Umweltverbunds) erstellt. Es wird somit sichergestellt, dass ausreichend Stellplätze und darüber hinaus alternative Mobilitätsangebote für das neue Quartier realisiert werden, damit durch die Neuplanung kein sogenannter Parkdruck im Umfeld und für die Nachbarschaft entsteht. Darüber hinaus gehende Regelungen für das Umfeld des Plangebietes einschließlich behördlicher Überwachungsmaßnahmen werden nicht auf Ebene dieses Bebauungsplanes getroffen, wurden jedoch vom Amt für Verkehrsmanagement zur Kenntnis genommen und können bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden

3. Es wird angeregt, den Pastor-Busch-Weg für den Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtungen zu nutzen.

Antwort:

Dieser Weg ist eine Geh- und Radwegeverbindung, die auch im übergeordneten Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 4 abgebildet ist und bleibt als solche bestehen. Ein Ausbau zugunsten des MIV ist nicht geplant. Vergleiche auch Antwort zu Nummer 1.2d (aus dem Kapitel 1 – Veranstaltung „Stadtplanung zur Diskussion“ – im Folgenden mit „Veranstaltung“ abgekürzt).

4. Es wird zu einer Begutachtung der Verkehrsverhältnisse vor Ort eingeladen und angeregt, die durch die Planung zu erwartende Verkehrszunahme zu prüfen.

Antwort:

Die Verkehrssituation ist der Verwaltung grundsätzlich bekannt. Im Rahmen der Erstellung des Verkehrsgutachtens wird die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und die aktuelle Situation untersucht. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes wird unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung sowohl mit, als auch ohne Planung, im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht.

5. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die geplante Bebauung bezüglich Höhe und Dichte nicht in die bestehende Bebauung im naheliegenden „Saarwerden-Viertel“ einfüge.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht eine auf die bauliche Umgebung eingehende, abgestufte Höhenentwicklung des Quartiers in Richtung der Maasstraße vor. Im Übergang zur denkmalgeschützten Bestandsbebauung ist eine maximal dreigeschossige Bebauung geplant, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird. Auch in Richtung Spielplatz Maasstraße sind maximal dreigeschossige Gebäude vorgesehen. In Richtung Westen entlang der Schwalmstraße steigt die Gebäudehöhe auf ein verträgliches Maß mit einer überwiegenden Vier- bis Fünfgeschossigkeit an. An der Ecke Hansaallee/Schwalmstraße befindet sich im Bestand ein fünfgeschossiges Eckgebäude. Dieses als Orientierung nehmend, wird die geplante Bebauung an der Schwalmstraße voraussichtlich um ein Geschoss von sechs auf fünf Geschosse an der Ecke zur Hansaallee reduziert. Die Nachbarbebauung im Bestand reduziert sich in Richtung der Maasstraße gegenüber der geplanten Bebauung von fünf bis auf zwei Geschosse. Das oberste Geschoss des Baufeldes D wird um ca. 1,5 Meter vom darunterliegenden Geschoss zurückversetzt, um die Höhenwirkung zu reduzieren. So wird die geplante Bebauung dem zweigeschossigen Bestand in Folge der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung erneut angepasst. Die beschriebenen Anpassungen der Gebäudehöhen werden mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt.

Erst entlang der Hansaallee sind nunmehr, in das Plangebietsinnere orientiert, sechs Geschosse geplant.

Ein Hochpunkt mit 14 Geschossen wird an der Brüsseler Straße ermöglicht. Für das Plangebiet ist eine der innerstädtischen, gut erschlossenen Lage entsprechende Dichte geplant. Diese unterscheidet sich städtebaulich von der kleinteiligen Bebauung, die im „Saarwerden-Viertel“, vorzufinden ist, das nördlich der Maasstraße verortet ist. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits im Bestand versiegelte Fläche, die es gemäß der Innenentwicklung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bestmöglich zur Schaffung von neuen Wohnraums, Gewerbeflächen und einer Kita zu nutzen gilt. Dabei werden sowohl ausreichend Grünflächen geschaffen, als auch zusätzliche Maßnahmen zur Förderung des Kleinklimas (z.B. Fassadenbegrünung, Dachbegrünung) im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der Abstände zum Saarwerden-Viertel sowie der

Höhenabstaffelung der geplanten Gebäude ist von keiner negativen Beeinträchtigung des Viertels auszugehen.

6. Es werden negative Auswirkungen für die Anwohner\*innen hinsichtlich einer gefährdeten Luftzirkulation sowie einer Zunahme der Verkehrsbelastung befürchtet.

Antwort:

Aktuell ist das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt und durch eine zusammenhängende Bebauung aus Hallen sowie einem Verwaltungsgebäude entlang der Hansaallee geprägt. Es findet eine starke nächtliche Überwärmung statt, Kaltluftvolumenströme sind nachts entlang des Pastor-Busch-Weges zu verzeichnen (vgl. Klimaanalysekarte des Klimaatlas NRW vom LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) von 2023, siehe: [www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte](http://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte)). Im Vergleich zur bisherigen Flächennutzung weist die Neuplanung eine deutliche Zunahme des Bauvolumens aus. Dem gegenüber steht eine geplante Reduzierung des Versiegelungsgrads und ein höherer Durchgrünungsgrad mit zahlreichen Baumstandorten und begrünten Plätzen innerhalb des zukünftigen Quartiers. Gebäudebezogen ist die Anlage von Retentions Gründächern, Solargründächern und Fassadenbegrünung sowie die Verwendung heller Baumaterialien vorgesehen. Das geplante Niederschlagswassermanagement mit großflächigen Retentionsflächen, Zisternen und Baumrigolen sowie weiteren Versickerungs- und Verdunstungsanlagen ist als wichtiger Baustein für eine klimaangepasste Planung zu bewerten. Im Gegensatz zum Großteil der dicht zusammenhängenden Bestandsbebauung, die durch überwiegend versiegelte Flächen verbunden ist, sind in der Planung zwischen den Baukörpern freie Flächen in Form von Wegen und begrünten Plätzen sowie rückwärtig Gärten vorgesehen. Die geplanten Gebäude reichen darüber hinaus nicht in den bestehenden Kaltluftvolumenstrom entlang des Pastor-Busch-Weges hinein. Durch die Gebäudeabstände sowie das eingeplante Grün- und Freiflächensystem im Übergang zum Bestand wird die Luftzirkulation ermöglicht. Insgesamt werden die zahlreichen genannten Maßnahmen darüber hinaus zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Vergleich zur Bestandssituation führen. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wird die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich des Verkehrs nachgewiesen.

7. Es wird auf die Möglichkeit der Nachbarschaft hingewiesen, rechtliche Mittel gegen das aktuelle Bebauungskonzept auszuschöpfen.

Antwort:

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist eine gerichtliche Überprüfung möglich. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Einwender\*innen eine gerichtliche Überprüfung vorbehalten.

8. Es wird auf die befürchteten Zusatzverkehre, den erhöhten sogenannten „Parkdruck“ sowie die heute bereits intensiven Hol- und Bringverkehre zu den bestehenden Kitas hingewiesen. Es wird der Vorschlag gemacht, die Schwalmstraße zur Hansaallee zu schließen.

Antwort:

Hinsichtlich der Verkehrssituation in der Schwalm-, und Maasstraße wird auf die Antworten zu Kapitel 1 (Veranstaltung) Nr. 1.2a und b sowie Kapitel 2 (Schriftlich vorgebrachte Äußerungen, im Folgenden mit „Schriftl. Äußerungen“ abgekürzt) Nr. 1 verwiesen. Eine Schließung der Schwalmstraße zur Hansaallee ist derzeit nicht geplant.

9. Der in der Planung vorgeschlagene Weg, der die Maasstraße bzw. den Spielplatz mit dem Plangebiet fußläufig verbindet und somit der Erreichbarkeit der neuen Kita dienen könnte, wird aufgrund möglicher zusätzlicher Hol- und Bringverkehre in der Maasstraße in Frage gestellt.

Antwort:

Der geplante Weg öffnet das neue Quartier in Richtung des Bestandes und fördert die Erreichbarkeit des Spielplatzes per Fuß und Rad. Eine Durchfahrt zugunsten des MIV ist hier nicht vorgesehen. Dies kann in der Umsetzung durch bauliche Maßnahmen (wie z.B. Poller) gesichert werden. Hinsichtlich der Verkehrssituation in der Maasstraße wird auf die Antwort zu Kapitel 2 (Schriftl. Äußerungen) Nr. 1 verwiesen.

10. Es wird um die Überprüfung der Größe bisher geplanten frei zugänglichen Kinderspielflächen gebeten.

Antwort:

Die Freianlagenplanung mitsamt der Spielplätze und Spielflächen wurde überprüft und ausdifferenziert. Es erfolgt eine Abstimmung der erforderlichen, frei zugänglichen sowie privaten Kinderspielflächen mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt (Amt 68), um die korrekten Größen in den Grünordnungsplan der Stufe III zu übernehmen.

11. Vor dem Hintergrund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten und der gewerblichen Flächen wird um die Erhöhung der PKW-Stellplatzanzahl in der Tiefgarage gebeten.

Antwort:

Hinsichtlich der Stellplatzanzahl und der Tiefgarage wird auf die Antwort zu Kapitel 2 Schriftl. Äußerungen Nr. 2 verwiesen. Eine zusätzliche Erhöhung der Stellplatzanzahl in der Tiefgarage ist somit nicht erforderlich und im Sinne der angestrebten Mobilitätswende auch nicht Ziel der Planung.

12. Es wird um den Erhalt der Bäume zwischen dem Spielplatz Maasstraße und dem Zugang zum Plangebiet zwischen Baufeld D und B2 im Bereich des im städtebaulichen Entwurf gezeigten Weges gebeten.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf zeigt eine Wegeverbindung neben dem Spielplatz an der Maasstraße. Der Weg ist nicht Teil des gegenständlichen Geltungsbereiches. Im weiteren Verfahren wird die Ausgestaltung des Weges zum möglichst umfassenden Erhalt der bestehenden Vegetation geprüft.

13. Es wird angeregt, die Gebäudehöhen entlang der Schwalmstraße an Baufeld D und E zu prüfen und herunterzusetzen.

Antwort:

Hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen im Vergleich zum Bestand wird auf die Antwort zu Kapitel 2 (Schriftl. Äußerungen) Nr. 5 verwiesen. Die Gebäude werden hinsichtlich ihrer Höhe geprüft und angepasst.

14. Das Erfordernis einer Büronutzung wird in Frage gestellt.

Antwort:

Planerisches Ziel ist die Realisierung eines Urbanen Gebiets, das eine gemischte Nutzung innerhalb des Plangebietes zulässt. Eine Büronutzung innerhalb des Hochpunktes im Baufeld A (an der Brüsseler Straße / B7 verortet), wie in der Planung vorgestellt, stellt lediglich ein Beispiel einer möglichen gewerblichen Nutzung an dieser Stelle dar.

15. Es wird angeregt, die Größe der geplanten Kita von 4 auf 3 Gruppen herunterzusetzen, da somit auch ein verringertes Verkehrsaufkommen zu erwarten sei.

Antwort:

Es handelt sich hierbei eine dem Bedarf der geplanten Wohneinheiten entsprechende städtische Vorgabe, die eingehalten werden muss. Daher wird bei derzeitiger Planung von ca. 440 Wohneinheiten die Anzahl der Kitagruppen bei 4 verbleiben.

16. Es wird darum gebeten, die Gebäudehöhen entlang der Schwalmstraße zu reduzieren.

Antwort:

Hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen im Vergleich zum Bestand wird auf die Antwort zu Kapitel 2 Schriftl. Äußerungen Nr. 5 verwiesen. Die Gebäude werden hinsichtlich ihrer Höhe geprüft und angepasst.

17. Es wird die Vorgabe einer Dach- und Fassadenbegrünung angeregt.

Antwort:

Hinsichtlich des Begrünungskonzeptes zum Plangebiet wird auf die Antworten zu Kapitel 1 (Veranstaltung) Nummer\_1.1 a und d verwiesen. Im Bebauungsplan wird die Dach- und Fassadenbegrünung verbindlich festgesetzt.