

**Bericht zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 23.06.2025 bis 14.07.2025
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nummer 05/015 - Nördlich Kalkumer Schloßallee -
und zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Kalkumer Schloßallee -**

Hintergrund

Bei dem Plangebiet Nördlich Kalkumer Schloßallee handelt es sich um eine Fläche, die bereits seit Jahrzehnten eine Baulandreserve der Landeshauptstadt Düsseldorf ist. Der Westteil ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, der Ostteil zu großen Teilen als Sportfläche. Die betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum diverser Institutionen und Privatpersonen, ein Teil im Eigentum der Landeshauptstadt Düsseldorf. Es ist beabsichtigt, nach Abschluss der Bauleitplanung ein Umlegungsverfahren einzuleiten. Das Plangebiet ist zudem Leitprojekt des politisch beschlossenen RegioNetzWerks und Teil einer notwendigen Zurverfügungstellung von Wohnraum und Raum für die Daseinsvorsorge. Die Verwaltung wurde im Sommer 2021 seitens der Politik beauftragt, ein Wettbewerbsverfahren für dieses Gebiet einzuleiten. Hierfür wurden vom Rat der Stadt Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt.

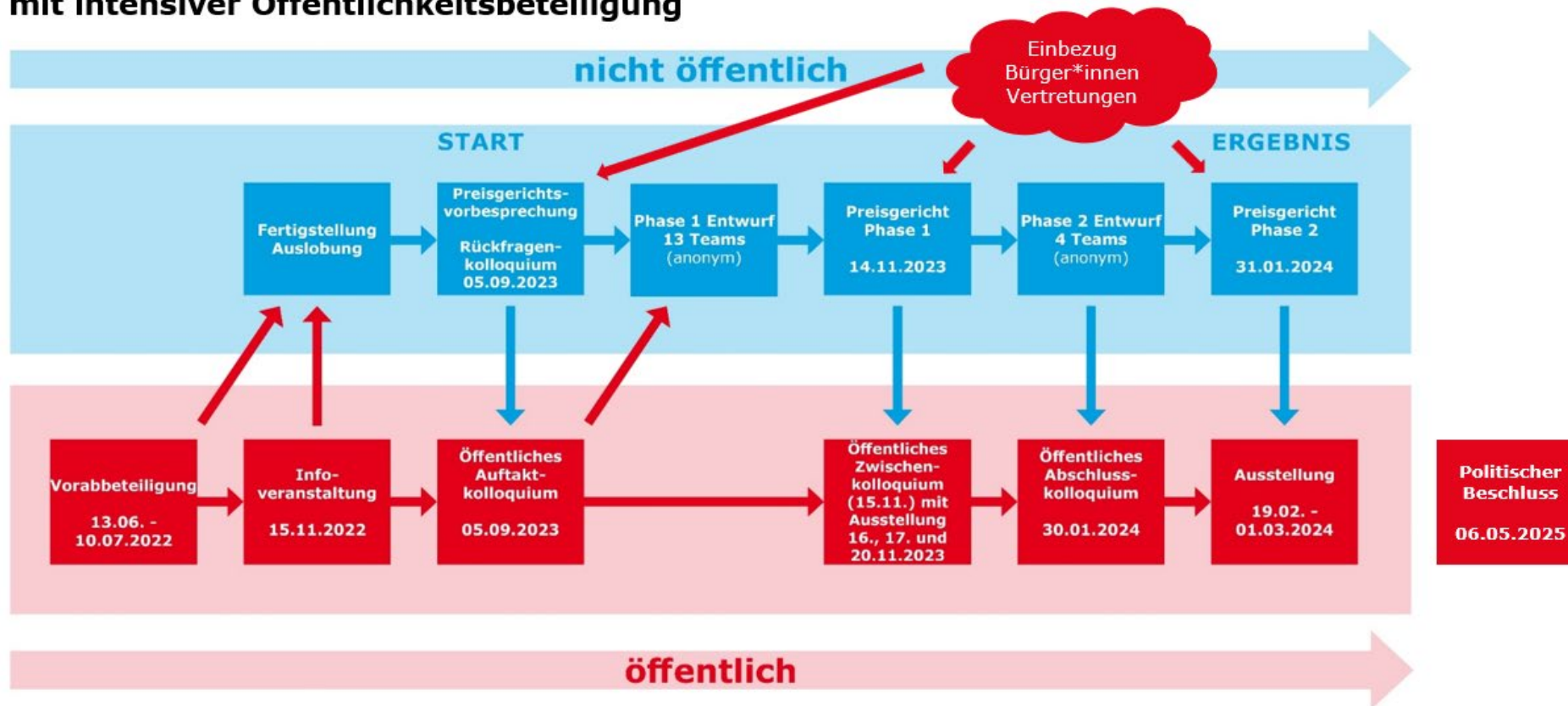
Es soll ein zukunftsweisendes „Mehrgenerationen-Quartier“ entstehen. Innovative Wohnformen für alle Generationen, Schul- und Sportflächen, ergänzende Nutzungen sowie eine hochwertige freiraumplanerische Gestaltung sollen das Areal zu einer lebendigen Nachbarschaft formen.

Zielsetzung für die Qualitätssicherung ist die Umsetzung eines „Klima-Quartiers“ (klimagerecht, ökologisch angepasst, nachhaltig geplant). Das Projekt soll unter der Prämisse des Klimaschutzes und der Klimafolgeanpassung mit besonderem Augenmerk auf den Naturraum und den Siedlungsrand entwickelt werden. Dabei wird den Belangen der Landschaft und den Umweltschutzgütern besondere Aufmerksamkeit eingeräumt und ein Optimum nachhaltiger Energieversorgung angestrebt.

Die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes erfolgte im Rahmen eines zweiphasigen anonymen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs mit intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung im Vorfeld und bei der Entwicklung der Konzepte. Am 31. Januar 2024 wählte das Preisgericht - bestehend aus Vertreter*innen der Verwaltung, Politik, externen Expert*innen und Berater*innen, darunter auch fünf Bürger*innen, - den Entwurf von Venus Architekten GmbH aus Hamburg mit Greenbox Landschaftsarchitekten aus Köln und Bel - Sozietät für Architektur aus Köln - als besten Entwurf und damit als Grundlage für die sich anschließende Bauleitplanung aus.

Abbildung 1: Beteiligung der Öffentlichkeit im Wettbewerb

Zweiphasiger städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb mit intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung



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

Das Konzept sieht eine inselförmige Bebauung vor, die im Ergebnis nicht nur im Vergleich wenig Fläche versiegelt, sondern auch die Durchlüftungsfunktion des Gebietes aufrechterhält. Vor dem Start in die Bauleitplanung wurde der Entwurf auf Basis der Anregungen

aus der Öffentlichkeit, der Vorprüfung und des Preisgerichtes optimiert und weiter qualifiziert. Hierzu wurde das erstplatzierte Team, die Planungsgemeinschaft Nördlich Kalkumer Schloßallee, mit der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes zu einem Masterplan beauftragt. Dabei entstanden zwei Varianten. Diese wurden den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Mit Vorlage APS/035/2025 beschloss der zuständige Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung den Masterplan in zwei Varianten als Grundlage für die weitere Bearbeitung und beauftragte die Verwaltung, auf dieser Basis die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan-Vorentwurf Nummer 05/015 - Nördlich Kalkumer Schloßallee - sowie die 73. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen und damit die beiden Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Informationsveranstaltung

Nach Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lud die Stadtverwaltung interessierte Bürger*innen am 13. Juni 2025 zu einer Informationsveranstaltung im Theatersaal der Internationalen Schule an der Niederrheinstraße 336 in Kaiserswerth ein.

Nach einer Einleitung von Herrn Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller, verbunden mit einem Rückblick und der Einladung zur Beteiligung folgte die Vorstellung des Masterplans in zwei Varianten durch Frau Beigeordnete Cornelia Zuschke. Sie bettete das Areal Nördlich Kalkumer Schloßallee in den Gesamtzusammenhang der Projekte im Düsseldorfer Norden ein und stellte Zielsetzung und Besonderheiten sowie die besonderen Qualitäten des Vorhabens, aber auch des Stadtbezirks 5, dar. Dabei wurde verdeutlicht, dass der Erhalt von Grün- und Freiflächen ein wesentliches Kriterium bleibt und durch die Inselplanung gesichert werden kann.

Im Anschluss konnten die Anwesenden Fragen stellen und sich an Thementischen austauschen.

Rund 100 interessierte Menschen nutzten die Möglichkeit, im Rahmen dieser Informationsveranstaltung einen Überblick über die städtebauliche Entwicklung und vertiefte Einblicke in den aus dem Wettbewerbsentwurf heraus weiterentwickelten Masterplan zu erhalten. An drei Thementischen diskutierten die Menschen vor Ort mit Fachleuten engagiert über die zukünftigen Nutzungen im Gebiet, die Freiraumgestaltung und die Mobilität.

So konnte noch vor Start der offiziellen Beteiligung ein informeller Austausch und Dialog zwischen Öffentlichkeit und Verwaltung ermöglicht werden.

Schriftlich vorgebrachte Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan-Vorentwurf Nummer 05/015 - Nördlich Kalkumer Schloßallee - sowie die 73. Änderung des Flächennutzungsplans fand vom 23. Juni 2025 bis 14. Juli 2025 statt. Die Unterlagen standen sowohl als Aushang im Stadtplanungsamt als auch online auf der Homepage der Stadt Düsseldorf zur Verfügung. Zur Beantwortung von Fragen und auch zur Aufnahme von Stellungnahmen vor Ort standen mehrere Mitarbeitende der Stadtverwaltung zur Verfügung.

Über die Beteiligungsplattform gingen zum Bebauungsplanvorentwurf rund 50 Anregungen ein. Zur Änderung des Flächennutzungsplans gingen fünf Stellungnahmen ein, davon waren vier von den gleichen Absender*innen und wortgleich mit den auch beim Bebauungsplan eingegangenen Schreiben.

Dazu gehörten ausführliche Stellungnahmen der Initiativen Grüner Norden Düsseldorf und des Vereins Stadt Land Fluss Düsseldorfer Norden e.V.. Die Aktionsgemeinschaft Grüner Norden Düsseldorf verteilte ein Flugblatt mit einer Zusammenfassung unterschiedlicher Argumente gegen das Bauvorhaben Nördlich Kalkumer Schloßallee und der Forderung, das Projekt zu stoppen. Dieses Flugblatt wurde von rund 40 Personen unterschrieben.

Darüber hinaus gab eine Person im Stadtplanungsamt persönlich Hinweise zur Planung ab. Zudem wurden eingehende Emails mit Anregungen als Stellungnahme gewertet. Insgesamt liegen somit von rund 100 Personen Nachrichten vor, davon zu überwiegender Teilen wort- und/oder inhaltsgleich.

Sämtliche vorgetragenen Anregungen wurden sorgfältig geprüft. Die einzelnen Themen und Fragestellungen wurden zu Blöcken zusammengefasst und von der Verwaltung nach einem ämterübergreifenden Austausch beantwortet. Alle Inhalte, auch Verweise auf ältere Schreiben, wurden in einem gemeinsamen Dokument für den Bebauungsplanvorentwurf Nummer 05/015 und die 73. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt.

Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den beiden Bauleitplanverfahren um einen Prozess handelt.

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

Die Öffentlichkeit erhält im Zuge der öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erneut die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise zur Planung abzugeben.

Die Plattform zur kontinuierlichen Bereitstellung von Informationen zum Planungsprozess für die Öffentlichkeit wird weitergeführt und ist unter www.dialog-kalkumer-schlossallee (Weiterleitung zu <https://stadtgestalten.duesseldorf-marketing.de/de-DE/folders/noerdlich-kalkumer-schlossallee>) zu erreichen.

Abbildung 2: Ablaufschema

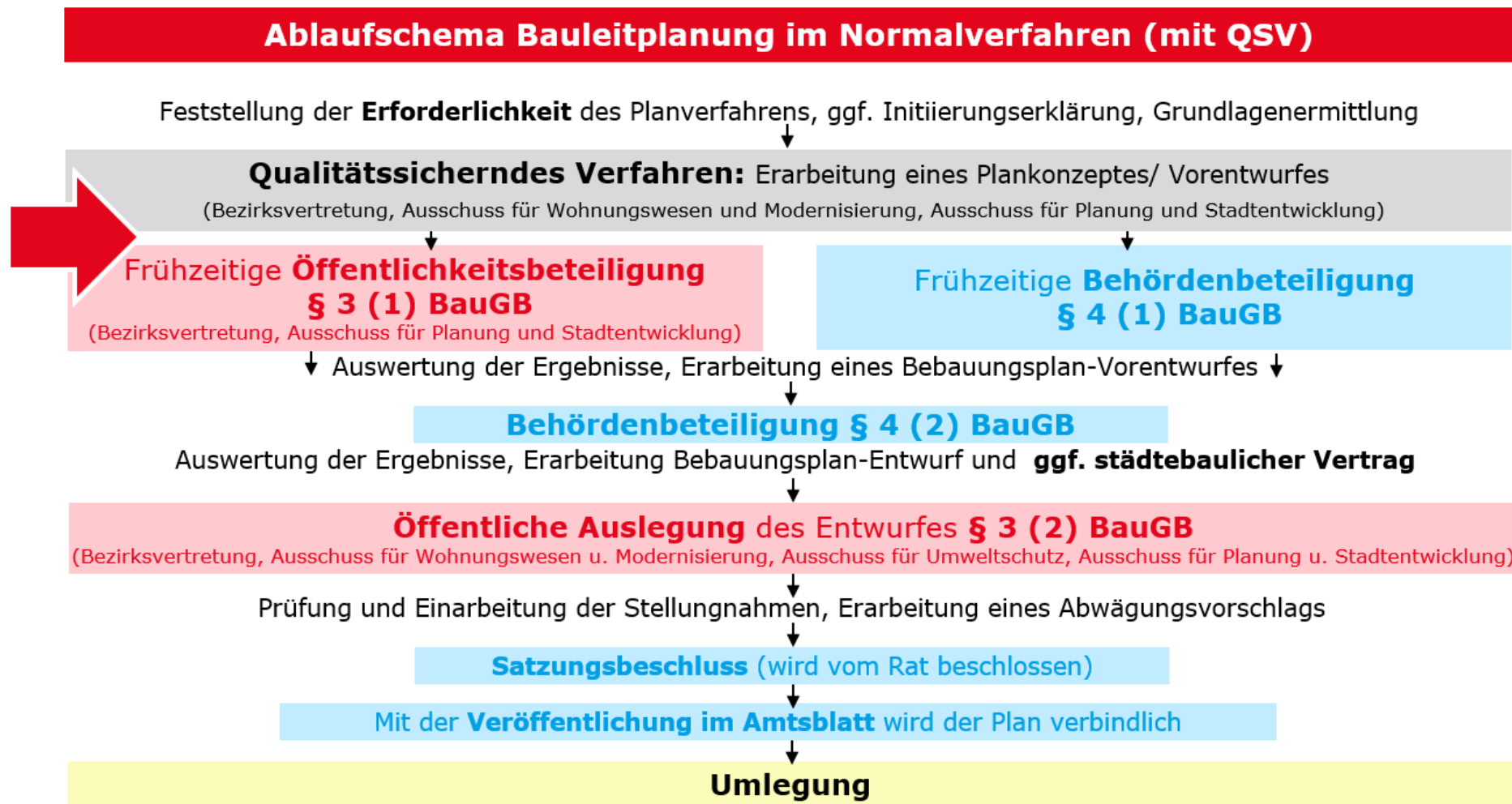
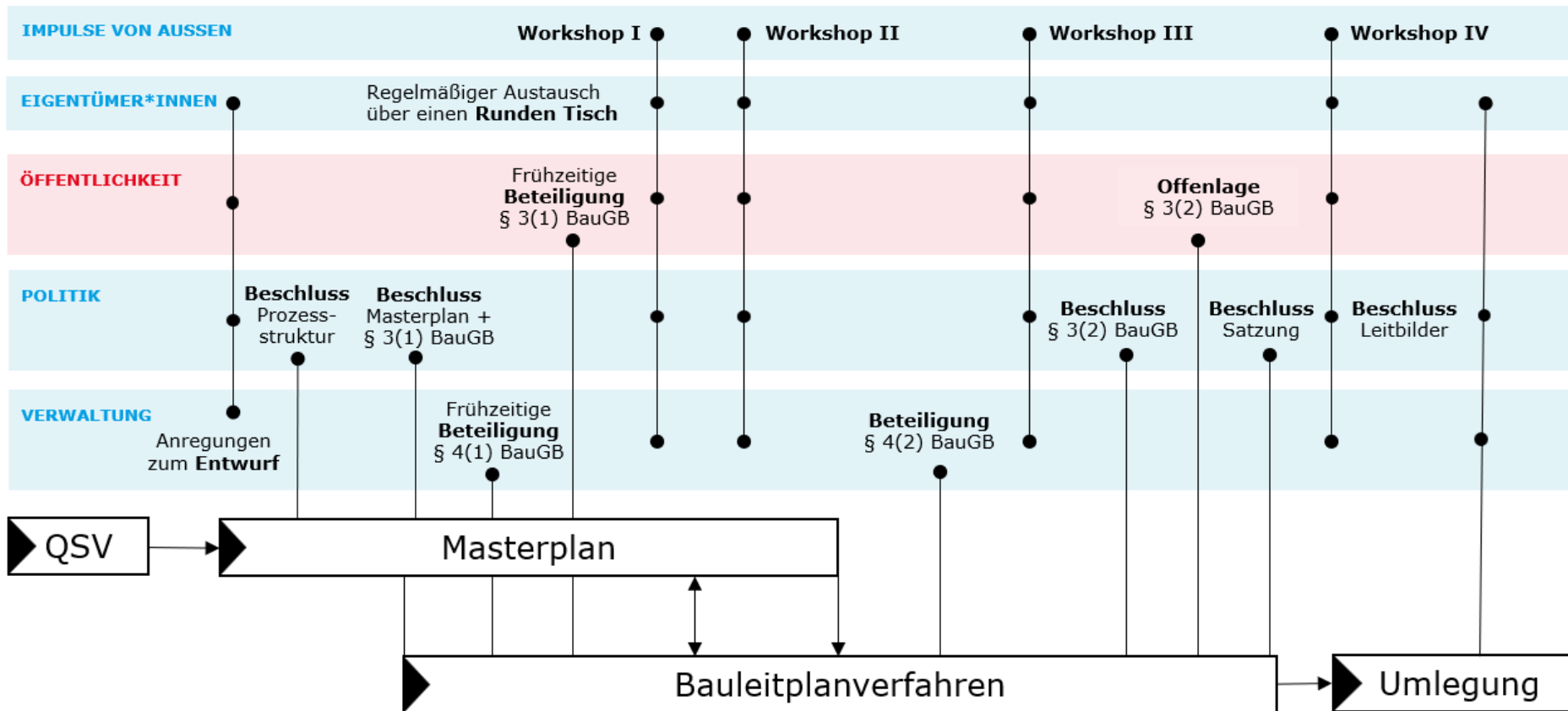


Abbildung 3: Prozessstruktur

Prozessstruktur



AUSWERTUNG

1. Alternativen zur Planung

Es wird gefordert, die Planung in der aktuellen Form zu stoppen und alternative Lösungen weiter zu verfolgen. Dazu werden diverse Vorschläge eingebracht und Hinweise gegeben.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ein neues Quartier entstehen soll. Dabei werden auch an die neuen Wohnungen Forderungen gestellt, unter anderem sollen gemäß Baulandmodell 50 % geförderter Wohnungsbau entstehen. Dies kann in Bestandswohnungen, die heute leer stehen, nicht ohne weiteres ermöglicht werden. Zudem sind im Plangebiet auch großflächige Nutzungen wie eine neue Schule, Sportanlagen und eine Pflegeeinrichtung vorgesehen, für die genügend große freie Flächen benötigt werden. Für diese Nutzungen besteht im Stadtbezirk selbst Bedarf, so dass eine Verlagerung in andere Bezirke nicht zielführend ist.

<p>1.1 Innentwicklung sollte vor Außenentwicklung priorisiert werden, um Freiflächen zu erhalten. Es wird mehr Grün in den Städten benötigt, nicht weniger. Es wird auf die Paragraphen 1 Absatz 5, 1 a Satz 2 und 13a Baugesetzbuch verwiesen.</p>	<p>Die Stadt Düsseldorf hat in den letzten Jahren gemäß dem Leitbild der Innen- vor Außenentwicklung die Umnutzung brachliegender Flächen forciert und tut dies weiterhin. Der jahrelang verfolgte Leitsatz ist jedoch an seine Grenzen gekommen. Es wurden bereits fast alle Brachflächen umgewandelt und neu nutzbar gemacht, wie zum Beispiel Neue Stadtquartiere Derendorf (ehemaliges Bahngelände), Living Circle (ehemaliges Bürogebäude), Karolinger Höfe (ehemals Auto Becker), Ulmer Höh` (ehemaliges Gefängnis), Nördlich Westfalenstraße (ehemaliges Betriebsgelände, ...), um nur einige zu nennen.</p> <p>Mit unterschiedlichen Ansätzen, wie dem Potenzialflächenkataster, erfolgte darüber hinaus eine weitere Nachverdichtung.</p> <p>Heute sind die innerstädtischen Stadtteile bereits stark verdichtet. Aus diesem Grund wurde die Entsiegelungskampagne "Grau raus, Grün rein" entwickelt: Ziel der Aktion ist es, gepflasterte oder anderweitig versiegelte Bereiche im Stadtgebiet zu reduzieren und stattdessen durch Pflanzen zu ersetzen. Hierfür bietet die Stadt eine unkomplizierte Förderung an. Auch für neue Stadtoasen werden Flächen gesucht.</p> <p>Eine weitere Nachverdichtung ist nur noch sehr behutsam möglich, der Bedarf an Wohnraum jedoch weiterhin ungebrochen. Selbstverständlich soll dies jedoch nicht zur Folge haben, dass umfangreiche Außenbereichsflächen bebaut werden. Die wenigen noch bestehenden Baureserveflächen, zu denen auch die Fläche Nördlich Kalkumer Schloßallee gehört, wurden sorgfältig ausgewählt und in ihrem Umfang begrenzt. Gerade durch die Inselbebauung verbleiben weiterhin Freiräume und Grünflächen.</p>
---	---

<p>1.2 Es wird die Umnutzung von Industriebrachen vorgeschlagen. Benannt werden unter anderem Gerresheimer Glashütte / Glasmacherviertel, Ulmer Höh, Vallourec, Böhler Gelände, Werft68, Grand Central. Vorgeschlagen als Alternative werden zudem die Geflüchtetenunterkünfte in Lohausen (Leuchtenberger Kirchweg) und Angermund (Östlich Zur Lindung) sowie die Flächen Am Fettpott.</p>	<p>Sämtliche benannte Brachflächen befinden sich bereits in der Umnutzung oder im Verfahren zur Umnutzung. Die Geflüchtetenunterkunft in Lohausen kann, sofern keine Anforderlichkeit mehr besteht, zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die Unterkunft in Angermund wird mit Realisierung des Bebauungsplans Östlich Zur Lindung überplant. Bei der Fläche Fettpott wird die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geprüft. Keine der weiteren genannten Flächen liegt in Stadtbezirk 5. Das Plangebiet Nördlich Kalkumer Schloßallee ist die einzige, geeignete und genügend große Fläche im Stadtbezirk 5.</p>
<p>1.3 Es können Baulücken gebaut werden; benannt wird ein Privatgrundstück.</p>	<p>Die Stadt Düsseldorf bemüht sich seit Jahren intensiv, brachliegende und ungenutzte Grundstücke zu aktivieren. Das 2023 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossene Potenzialflächenkataster ist ein zentraler Baustein der Wohnungsbauoffensive und des Düsseldorfer Baulandmodells und soll neue Impulse gegen die Stagnation im Wohnungsbau setzen. Um der hohen Wohnraumnachfrage nachhaltig und effizient nachkommen zu können - unter gleichzeitiger Berücksichtigung wohnungspolitischer, Umwelt- und Klimaziele der Stadt sowie der Interessen der (anliegenden) Bürger*innen-, liegt der Fokus dabei auf großen Potenzialflächen, auf denen eine städtebaulich integrierte und ressourcenschonende Entwicklung möglich ist. In den letzten Jahren wurden aber auch kleinere Baulücken stärker in den Blick genommen. Das Kataster wurde ergänzt und intensiv überprüft. Um die Aktivierung von privaten Baulücken verstärkt zu unterstützen, soll zukünftig unter Einbezug der Eigentümer*innen eine bessere Vermittlung zwischen Bauinteressierten und Eigentümer*innen erfolgen. Baulücken befinden sich in der Regel im Privateigentum. Eigentümer*innen sind - mit Ausnahme besonderer gesetzlicher Fälle - nicht verpflichtet, ihr Grundstück zu bebauen, auch wenn planungsrechtlich Baurecht besteht. Das in § 176 BauGB geregelte Baugebot ist ein sehr weitreichendes Instrument und kann und sollte daher nur in Ausnahmefällen zum Einsatz kommen.</p>
<p>1.4</p>	<p>Auf dem sogenannten Dreiecksparkplatz ist genau dies geplant. Hier soll auf dem heutigen Parkplatz ein Lebensmittelmarkt entstehen. Auch auf der anderen Seite wurde ein Teil der Fläche bereits mit der neuen Feuerwache für die freiwillige</p>

<p>Nachverdichtung ist auch durch Aufstockung und Überbauung möglich. Benannt werden die Parkplätze in Kaiserswerth.</p>	<p>Feuerwehr in Kaiserswerth überbaut. Sonstige Parkplätze sind zu klein für eine solche Nutzung.</p>
<p>1.5 Es sollte weitreichende Änderungen im Baurecht für Städte und Ballungsräume geben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baurecht zur Nutzung der bestehenden Bausubstanz ändern. • Erschließung von Baulücken / Bauruinen: was mehr als 5 Jahre leer steht, muss an die Stadt verkauft werden. • Umrüstung von Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien als Pflicht nach mehrjährigem Leerstand mit Anreizprogramm, welches die Nutzungsänderung durch Subventionen unterstützt. • Baurecht / Nutzungsrecht für Gewerbeimmobilien ändern: Mischnutzung statt reiner Gewerbeimmobilien und Einplanung von Umrüstungsmöglichkeiten. 	<p>Die Möglichkeit zur Änderung des Baurechts wird durch die Stadt Düsseldorf bereits umfangreich genutzt; zum Beispiel durch die Ermöglichung neuer Wohnbau- / gemischt genutzter Gebiete am Vogelsanger Weg. Darüber hinaus bleibt es aber auch erforderlich, reine Gewerbe- und Industriegebiete zu erhalten, um dort auch Nutzungen vorhalten zu können, die mit Wohnungsbau nicht verträglich sind. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf regelt die Nutzungsverteilung im gesamten Stadtgebiet. Im Flächennutzungsplan sind beispielsweise auch Gewerbe- und Industriegebiete dargestellt, die sich in der Regel nicht zur Ansiedlung von Wohnungsbau eignen und für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden. Die Flächenstrategie für produktions- und handwerksgeprägte Branchen stellt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß Baugesetzbuch die Grundlage zur Entwicklung der Gewerbe- und Industriegebiete dar.</p> <p>Dementsprechend kann auch nicht jede Gewerbeimmobilie zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die Landeshauptstadt steht Eigentümer*innen und Investor*innen beratend zur Seite.</p> <p>Darüber hinaus kann nur der Bundesgesetzgeber diese bisher so nicht vorgesehenen Instrumente im BauGB kodifizieren.</p>
<p>1.6 Es gibt in Düsseldorf einen hohen Wohnungsleerstand. Es wird gefragt, wieso dann neu gebaut werden soll. Zudem wird nicht ausreichend gegen Airbnb / Kurzzeitnutzung vorgegangen.</p>	<p>Der hohe Leerstand, aber auch die Kurzzeitvermietung sind Themen, mit denen sich die Stadt Düsseldorf aktiv auseinandersetzt. Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 10. März 2022 eine Neufassung der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (Wohnraumschutzsatzung) beschlossen, die freifinanzierten Wohnraum vor zweckfremder Nutzung (hierzu zählt neben Kurzzeitvermietung auch Leerstand) schützt. Mit dem am 1. Juli 2021 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz NRW - WohnStG NRW) wurden die Handlungsmöglichkeiten gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum erweitert. Zweckentfremdung von Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet Düsseldorf grundsätzlich verboten, nur ausnahmsweise kann eine Genehmigung erteilt werden. Zweckentfremdung entsteht durch Abriss, Leerstand, Umwandlung und Kurzzeitvermietung von Wohnraum.</p>

	<p>Länger als 6 Monate andauernder Leerstand muss dem Amt für Wohnungswesen angezeigt werden. Dabei sind die Gründe des Leerstands anzugeben und nachzuweisen sowie die Lage im Objekt (soweit nur einzelne Wohnungen betroffen sind), Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete. So sollen die Wohnungen schnell wieder auf den Markt kommen. Entsteht der Leerstand aufgrund von Umbau- oder Sanierungsarbeiten, so ist dieser im Rahmen einer erweiterten Anzeige dem Wohnungsamt bekannt zu geben. Die im Fachbereich Wohnungsaufsicht bekannten Leerstände ergeben sich aus eigenen Ermittlungen und Anzeigen Dritter.</p> <p>Eine Kurzzeitvermietung ist anzeige- und registrierungspflichtig. Für einen Zeitraum von 90 Tagen (für Studierende 180 Tage) im Kalenderjahr kann Wohnraum ohne Genehmigungspflicht für Zwecke der Kurzzeitvermietung genutzt werden. Wird eine Genehmigung für die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung erteilt, wird mit der Genehmigung eine Wohnraum-Identitätsnummer vergeben. Diese kann befristet erteilt werden.</p> <p>Liegt für eine zweckfremd genutzte Wohnung keine Genehmigung vor und kann diese auch nicht erteilt werden, so wird gegen den/die Eigentümer*in oder Nutzungsberechtigte/n ein ordnungsbehördliches Verfahren mit dem Ziel der Rückführung des Wohnraums in den allgemeinen Wohnungsmarkt eingeleitet. Ebenso können für Verstöße gegen die Wohnraumschutzsatzung Bußgelder erhoben werden.</p> <p>Darüber hinaus können diese Maßnahmen nicht die Neuplanung obsolet machen.</p>
<p>1.7 Die Leerstandsquote von Büroräumen ist sehr hoch. Es wird gefragt, wieso diese nicht umgenutzt werden.</p>	<p>Es gibt bereits einige erfolgreiche Umnutzungsprojekte (zum Beispiel Living Circle, die umgenutzte ehemalige Bürozentale von Thyssen an der Grafenberger Allee). Es eignen sich jedoch nicht alle Gebäude für eine Umnutzung, da aufwendige Umbauten (zum Beispiel zur Herstellung von förderfähigem Wohnungsbau, nachträgliche Aufrüstung von Fahrstühlen, gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen und/oder Dämmung et cetera) teuer sind und sich ein Neubau gegebenenfalls eher lohnen würde. Zudem können die sich aus der</p>

	<p>Umnutzung ergebenden Infrastrukturbedarfe (Spielflächen, Kita-Plätze et cetera) nicht immer vor Ort gedeckt werden. Grundsätzlich ist die Landeshauptstadt aber bemüht, leerstehende Büroräume zu reaktivieren. Dies allein wird jedoch nicht reichen, den Bedarf zu decken.</p>
<p>1.8 Düsseldorf ist selbst Kostentreiber in der Baubranche: Düsseldorf steigerte die Grunderwerbssteuer von 2 % auf 6,5 %, ferner wurde die Grundsteuer deutlich erhöht.</p>	<p>Es handelt sich hier nicht um eine verfahrensrechtliche Eingabe. Es sei darauf hingewiesen, dass die Grunderwerbssteuer bundeslandweise individuell festgelegt wird. NRW hat dabei einen der höchsten Sätze (6,5 %). Die Stadt Düsseldorf selbst hat den Satz also nicht erhöht, sondern das Bundesland hat diesen Satz festgelegt. Der Satz lag vorher bei 3,5 %. Die Grundsteuer ist eine der wichtigsten Einnahmequellen der Gemeinden. Diese Mittel werden benötigt, um in die öffentliche Infrastruktur wie beispielsweise Schulen, Straßen, Brücken, Radwege, Grünflächen et cetera investieren zu können.</p>
<p>1.9 Es wäre sinnvoller, stattdessen in Duisburg neuen Wohnungsbau zu schaffen.</p>	<p>Auch in Duisburg werden neue Wohngebiete geschaffen, die sogar deutlich größer sind (Projekt "6-Seen-Wedau: auf über 60 Hektar Fläche werden 3.000 Wohneinheiten geplant). Die Städte müssen unabhängig voneinander Wohnraum schaffen, arbeiten aber in Städtepartnerschaften und Netzwerken (zum Beispiel RegioNetzWerk) eng zusammen. Grundsätzlich trägt jede Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Zuständigkeit selbst die Verantwortung für die Bauleitplanung in ihrem Stadtgebiet. Eine Zusammenarbeit ist zwar sinnvoll, aber die jeweiligen Probleme können letztlich nicht in andere Kommunen verlagert werden.</p>
<p>1.10 Die Bebauung des Geländes sollte auf die umliegenden Felder ausgeweitet werden. Es wird vorgeschlagen, den Lückenschluss zwischen Kaiserswerth und Kalkum mit verdichteter Bebauung längs der Schloßallee zu planen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Obwohl diese Flächen tatsächlich auch als Baulandreserven im Regionalplan festgelegt sind, ist eine Erweiterung der Bebauung über das Plangebiet hinaus nicht beabsichtigt. Innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung von Grün- oder landwirtschaftlichen Flächen dafür gesorgt, dass sich die Bebauung nur auf die im Entwurf vorgesehenen Bereiche beschränken wird. Die Stadt Düsseldorf will die zwischen den Stadtteilen liegende, prägende freie Landschaft erhalten, so dass auch die direkte Umgebung des Schlosses Kalkum weiterhin als Landschaftsraum erlebbar bleibt.</p>

<p>1.11 Es wird eine Neuplanung für eine den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragende Bebauung unter maßgeblicher Einbeziehung der Wissenschaft (Expert*innen der Raumplanung sowie der Quartiers- und Stadtteilentwicklung) angeregt.</p>	<p>Bereits im Wettbewerb haben Expert*innen unterschiedlicher Disziplinen das Preisgericht beraten (unter anderem Zukunftsforschung, Mobilität, Nachhaltigkeit und Klima, Soziale Nachhaltigkeit / Quartiersentwicklung) und haben die neuesten Erkenntnisse eingebracht. Darüber hinaus erfolgt eine fortlaufende Beteiligung der Fachämter und Behörden.</p>
--	--

2. Eigentum, Flächenverfügbarkeit und Investitionen

<p>2.1 Die Stadt besitzt nur etwa 14 % der betroffenen Flächen. Ohne gesicherte Flächenverfügbarkeit ist eine sozial ausgewogene, bezahlbare Wohnraumentwicklung nicht realisierbar. Hohe Entschädigungen und unklare Umlegungsverfahren führen zu einem haushaltsrechtlich und wirtschaftlich hochriskanten Projekt.</p>	<p>Die Stadt ist im Eigentum von circa 16 % der Flächen im Plangebiet und befindet sich im Austausch, auch hinsichtlich eines Ankaufs oder erbbaurechtlichen Verträgen mit den anderen Grundstückseigentümer*innen. Die vorliegende Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht für das Plangebiet und die Umgebung erleichtert den Ankauf von weiteren Flächen zu den gesetzlich vorgesehen Bodenpreisen und fördert damit auch die Entwicklung der Flächen. Die Stadt kann zudem auch weitere Grundstücke aus dem Plangebiet Östlich Zur Lindung als Einwurfmasse in das Umlegungsverfahren einbringen. Durch spätere Festsetzungen im Bebauungsplan und mögliche vertragliche Regelungen kann die Umsetzung des Baulandmodells inklusive der beabsichtigten Quote von förderfähigem Wohnungsbau ermöglicht werden. Investitionen in Grundstücke und Wohnungsbau werden nicht als Risiko bewertet, sondern dienen dem Allgemeinwohl und einer umsetzungsorientierten Stadtentwicklung.</p>
<p>2.2 Es wird um Auskunft gebeten, wieviel Hektar der zur Bebauung vorgesehenen Fläche konkret erworben werden können, weil deren Eigentümer sich bereit</p>	<p>Die Stadt befindet sich im Austausch mit den Eigentümer*innen im Plangebiet. Die erbetene Auskunft zu den Eigentumsverhältnissen und zum Stand der Verhandlungen kann aus Datenschutzgründen nicht erteilt werden, da hierdurch personenbezogene Daten der Eigentümer*innen offenbart und</p>

<p>erklärt haben, die Flächen zu verkaufen oder schon verkauft haben.</p>	<p>deren Interessen an der Vertraulichkeit der Verhandlungen erheblich beeinträchtigt würden.</p> <p>Dem Auskunftsbegehren steht somit der Schutz personenbezogener Belange gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 UIG NRW (Umweltinformationsgesetz) und nach § 9 Absatz 1 IFG NRW (Informationsfreiheitsgesetz) entgegen. Der Schutz der personenbezogenen Belange überwiegt dabei auch das Öffentliche Interesse an der Bekanntgabe der Information.</p>
<p>2.3 Vorgesehene Tauschgrundstücke in Angermund befinden sich in einem Überflutungsgebiet. Dort sind Schlafräume im Erdgeschoss untersagt, da die höher gelegene Anger über die Ufer tritt.</p>	<p>Das Plangebiet Östlich Zur Lindung liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Anger, gilt jedoch als Risikogebiet, da es bei einem 1.000-jährigem Hochwasser-Ereignis (HQ_{extrem}) betroffen wäre. Das Bauleitplanverfahren muss daher Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes berücksichtigen und eine hochwasserangepasste Bauweise vorsehen. Zu möglichen Maßnahmen kann zum Beispiel gehören: die Anhebung des Geländes beziehungsweise allgemein Geländemodellierung inklusive Höhen- und Gefälleausbildung der Straßen, Bildung von oberflächlichen Fließwegen und Ableitung in unkritische Bereiche, Ausbildung von Retentionsräumen zur Aufnahme des Wassers, die Einplanung von Gründächern und sonstige bauliche Maßnahmen am Gebäude selbst. Im Zuge einer wasserwirtschaftlichen Untersuchung wird der Entwurf detailliert auf Konflikte geprüft und es werden Empfehlungen und Festsetzungen zum Schutz entwickelt.</p> <p>Die Grundstücke sind somit bebaubar. Etwaige Einschränkungen werden bei einer Bewertung der Grundstücke entsprechend berücksichtigt.</p>
<p>2.4 Die Planung greift in fremde Eigentumsrechte unverhältnismäßig ein.</p>	<p>Gemäß Artikel 28 Grundgesetz kann eine Gemeinde im Rahmen der Kommunalen Selbstverwaltung Bauleitpläne aufstellen. Es handelt sich bei dem vorliegenden Entwurf um eine Angebotsplanung, die dem Wohl der Allgemeinheit dient durch die Schaffung neuer Schul- und Sportflächen. Nur in begründeten Ausnahmefällen (Gefahr in Verzug, Baugebot nach § 176 BauGB) kann die Stadt auf fremden Grundstücken einen Abriss von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen verlangen. Ob die Planung umgesetzt werden kann, ist somit üblicherweise abhängig von den</p>

	<p>Eigentümer*innen. Daher befindet sich die Stadt im Austausch mit den unterschiedlichen Grundstückseigentümer*innen im Plangebiet, auch hinsichtlich eines möglichen Grunderwerbs.</p>
<p>2.5 Während weite Teile des Plangebiets aufgelockert gestaltet sind, erfährt die südliche Bestandsbebauung eine Ballung lärmintensiver Nutzungen. Dies ist sachlich nicht gerechtfertigt und stellt eine unzulässige Ungleichbehandlung dar (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 25.01.1996 - 4 CN 2.95).</p> <p>Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB ist zu betonen, dass das Interesse an der Erhaltung einer ruhigen, gesunden und wertbeständigen Wohnnutzung kein bloßes Einzelinteresse darstellt. Es handelt sich um ein rechtlich geschütztes Gut - insbesondere durch Artikel 14 GG (Eigentumsschutz) sowie § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB (Schutz menschlicher Bedürfnisse in Wohngebieten). Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe (Lärm, Verkehr, soziale Verdichtung) führen zu einer faktischen Beeinträchtigung dieses Rechtsguts.</p> <p>Im Gegensatz dazu stellt der Erhalt eines Tennisvereins eine freiwillige Freizeitnutzung dar, die als rein privatrechtliches Interesse zu bewerten ist. Dass eine schulische Großnutzung in unmittelbare Nähe zu schutzbedürftigem Wohnraum verlagert wird, um eine solche Freizeitnutzung im Planinneren zu schützen, zeigt ein Missverhältnis in der Gewichtung der Interessen. Dieses Vorgehen verletzt den</p>	<p>Gemeint ist, dass sowohl die neue Gesamtschule als auch die Sportanlagen im Süden des Plangebietes verortet sind, während das restliche Plangebiet durch die Inseln aufgelockert und mit größerem Abstand zu bestehender Wohnbebauung beplant ist. Dies liegt daran, dass im Süden die Haupteinschließung über die Kalkumer Schloßallee erfolgt und dies auch der direkte Weg zur U-Bahn-Haltestelle ist. Durch die Bündelung der vorhandenen und geplanten Sport- und Schulnutzung (auch in Kombination mit dem bestehenden Gymnasium) entstehen Synergieeffekte (zum Beispiel durch die gemeinsame Nutzung von Sporteinrichtungen) und zugleich wird der Verkehr aus dem neuen Quartier herausgehalten. In einer Machbarkeitseinschätzung wurden vorab die Auswirkungen dieser Planung auf die bestehende Wohnbebauung südlich der Kalkumer Schloßallee untersucht und das Vorhaben als umsetzbar eingestuft. Selbstverständlich werden im weiteren Verfahren vertiefte Untersuchungen erfolgen und - sofern notwendig - darauf aufbauend Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Die Verwaltung hat die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und deren Verteilung sorgfältig abgewogen. Dass bestimmte Teilbereiche eine stärkere Verdichtung lärmintensiver Nutzungen erfahren, stellt für sich genommen keinen Abwägungsfehler dar. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine planerische Entscheidung erst dann fehlerhaft, wenn sich eine andere Lösung unter Berücksichtigung aller relevanten Belange eindeutig als die erheblich bessere und naheliegendere Alternative aufgedrängt hätte.</p> <p>Eine solche Konstellation liegt hier nicht vor. Die Verteilung der Nutzungen im Plangebiet ist durch städtebauliche Zielsetzungen und funktionale Erfordernisse gerechtfertigt. Maßnahmen zur Minimierung und Steuerung der Lärmauswirkungen werden entwickelt, sofern erforderlich. Eine unzulässige Ungleichbehandlung ist nicht erkennbar.</p>

<p>Gleichbehandlungsgrundsatz sowie das rechtsstaatliche Abwägungsgebot.</p>	<p>Hinsichtlich einer angeblichen Abhängigkeit der Verortung der Schule zur Lage des Tennisvereins handelt es sich um ein Missverständnis. Ein Zusammenhang zwischen dem Tennisverein und der Verortung der Schule besteht nicht. Es wurde bei der Planung lediglich darauf geachtet, dass gleichzeitig auch der Reiterhof erhalten bleiben kann, also weiterhin Zugang des Hofes zu angrenzenden Weideflächen besteht. Dies änderte aber nichts an der grundsätzlichen Verortung der Schule in direkter Nähe der Haupterschließung und angrenzend an das Gymnasium.</p>
<p>2.6 Ein Eigentümer bittet darum, analog der tatsächlichen Nutzung des eigenen Grundstücks (dargestellt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen", tatsächlich aber Wohngebäude) diese Fläche auch im Flächennutzungsplan in Wohnbaufläche zu ändern.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft.</p>
<p>2.7 Es wird gefragt, wer die Flächen entwickeln wird. Es eine Analyse der Vergabe an Investor*innen im Sinne einer Compliance Prüfung / Prüfung auf Interessenkonflikte gefordert. Es ist auffällig, dass zahlreiche Bauprojekte im Düsseldorfer Norden von einigen wenigen Investor*innen gegen den erklärten Bürgerwillen vorangetrieben werden.</p>	<p>Es wurde bereits zu Beginn des Verfahrens mitgeteilt, dass die Stadt dieses Verfahren ohne Investor*in betreibt. Nach Abschluss der Bauleitplanung wird ein Umlegungsverfahren erfolgen. Im Anschluss wird sich zeigen, wer die Flächen entwickelt. Die aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren im Düsseldorfer Norden haben alle unterschiedlichen Investor*innen. Die Durchführung aller Projekte erfordert politische Beschlüsse.</p>
<p>2.8 Die Fortführung der Planung wird mit Steuermitteln finanziert. Ohne Investitionen zum Kauf der Grundstücke werden die Stadt oder ein*e Investor*in nicht über die Flächen verfügen können. Die Stadt selbst will nur die Erschließungsflächen (Straßen, Leitungswege) erwerben. Die Bauflächen</p>	<p>Die Verwaltung hat vom Rat der Stadt den Auftrag erhalten, das Verfahren zur Entwicklung der Baureservefläche Nördlich Kalkumer Schloßallee anzustoßen. Hierfür wurden Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt. Dies ist insofern gerechtfertigt, als dass Ziel der Planung die Schaffung notwendiger Infrastruktur und Wohnraum für die Allgemeinheit ist. Das Vorhaben dient somit dem Allgemeinwohl.</p>

gehen an Investor*innen. Das lässt entsprechende Rückschlüsse auf Mietpreise zu.

Neben den Erschließungsflächen gehen auch alle anderen öffentlichen Flächen an die Stadt (also zum Beispiel auch öffentliche Grünflächen). Die Stadt bemüht sich zudem aktiv um den Ankauf weiterer Grundstücke und ist hier bereits in Gesprächen mit unterschiedlichen Eigentümer*innen. In jedem Fall, also ob die Stadt entwickelt oder Investor*innen bauen, kommt das Baulandmodell zum Einsatz, so dass auch geförderter Wohnraum sichergestellt wird.

3. Freiraum und Grünflächen

Die Baureservefläche Nördlich Kalkumer Schloßallee wurde seitens der Bezirksregierung (Regionalplan) seit 1992 kontinuierlich erweitert und umfasst heute die Gesamtflächen 05/025 und 05/048 (= Plangebiet) plus 05/056 (Erweiterung).

Abbildung 4: Baureservefläche

05/025 (seit 1992)
Reserve aus FNP



05/048 (seit 2014)
Reserve aus Regionalplan



05/056 (seit 2020)
Reserve aus Regionalplan



Regionalplan (2020):
Baureserve geht noch über
Plangebietsgrenze hinaus



Flächennutzungsplan (1992):
Im Westen bereits Wohnbaufläche, im
Ostteil Sportflächen dargestellt



Nach zwei Workshops zwischen Verwaltung und Politik im Jahr 2017 wurde gemeinsam vereinbart und mit Beschluss der Vorlage "Perspektiven für den Düsseldorfer Norden" (Nummer 61/8/2018) in der Bezirksvertretung BV 5 und im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS) festgehalten, dass lediglich etwa die Hälfte des Gebietes bebaut werden soll. Diese Vorlage ist für die Verwaltung bindend.

<p>3.1 Die großflächige Versiegelung des Bodens wird kritisiert. Es wird auf die Vorsorgegrundsätze laut Landesbodenschutzgesetz hingewiesen. Die Bebauung widerspricht dem Schutzgedanken.</p>	<p>Die Planung folgt dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die kompakten Inseln wird möglichst wenig Fläche bebaut. Die Mobility Hubs sorgen zudem dafür, dass auch Stellplatzanlagen gebündelt werden und keine flächendeckenden Versiegelungen durch oberirdische Parkplätze oder Einzelgaragen entstehen. Die Flächeninanspruchnahme wird somit minimiert. Die Vorsorgegrundsätze des Bodenschutzgesetzes werden berücksichtigt.</p>
<p>3.2 In der Beschlussvorlage wird die „geringste Versiegelung aller Entwürfe“ des Siegerentwurfs hervorgehoben. Dies liegt an „Verniedlichungen“ des Wettbewerbsentwurfs: unter anderem</p>	<p>Die Visualisierung ist fehlerhaft, da entgegen des Entwurfs alle Wegeverbindungen als mehrspurige Straßen dargestellt werden. Ausweislich des Masterplans ist jedoch nur eine Haupteerschließungsstraße vorgesehen. Durch die Bündelung des</p>

<p>wurden Straßen als Feldwege dargestellt. Es werden privat erstellte Visualisierungen mitgesendet, die die tatsächlichen Ausmaße der Versiegelung darstellen sollen.</p>	<p>ruhenden Verkehrs in den Mobility Hubs, wozu auch Besucher*innenparkplätze gehören, kann diese auf die Grundfunktionen reduziert werden. Der Straßenquerschnitt sieht einen Zweirichtungsverkehr vor, der auch für den Busverkehr ausgelegt ist und verzichtet auf Parkstreifen. Da Teile der Erschließung ohne angrenzende Bebauung von Insel zu Insel führen, wird auch nur ein einseitiger gemeinsamer Fuß- und Radweg eingeplant, mit Querungsmöglichkeiten an den Inseln. So kann die Versiegelung deutlich reduziert werden. Innerhalb der Anger ist lediglich die barrierefreie Anfahrt, Ver- und Entsorgung, Rettungszufahrt sowie privater Lieferverkehr für Kurzzeitparkplätze vorgesehen.</p> <p>Neben der Haupteerschließungsstraße ist ansonsten nur der erste Abschnitt des Pfaffenmühlenwegs, wie heute auch, aufgrund der Erschließungsfunktion der Bestandsgebäude für den motorisierten Verkehr befahrbar (beschränkt auf Anwohner*innen und Anlieger*innen). Die anderen Wegeverbindungen im Plangebiet sind nur Rad- und Fußwege.</p>
<p>3.3 Die Aussage, dass der „Ostteil un bebaut“ verbleiben soll, ist irreführend. Sportflächen bedingen auch eine Bebauung / Versiegelung mit Kunststoffbelägen, Wegen, Parkplätzen, Vereinsheim, Materialräumen.</p>	<p>Das ist richtig, daher wurden die Sportflächen bei der Berechnung des Versiegelungsgrades auch miteinbezogen. Selbst dann verbleiben bei der aktuellen Berechnung auf Basis des Masterplans noch 56 % unversiegelte Fläche und damit, wie zugesagt, mehr als 50 % des Gesamtgebietes. Auch die Bereiche der Sportflächen werden nicht vollversiegelt sein.</p>
<p>3.4 Einerseits legt die Stadt Programme auf, wie "Aus Grau mach Grün" und andererseits sollen in großem Maßstab Flächen im Außenbereich neu versiegelt werden.</p>	<p><i>Vergleiche hierzu Nummer 1.1 der Auswertung.</i> Es handelt sich hier um unterschiedliche Aspekte. Entsiegelungsmaßnahmen, wie hier gefördert durch das Programm "aus Grau mach Grün", sind insbesondere für die verdichteten innerstädtischen Bereiche gedacht. Das bedeutet jedoch nicht, dass stattdessen umfangreich im Außenbereich versiegelt werden soll. Die Wahl der noch für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen</p>

	<p>erfolgte sorgfältig und in Abwägung sämtlicher Alternativen im gesamten Stadtgebiet. Mit Ausnahme der letzten Baureserveflächen, zu denen auch das Plangebiet gehört, sollen die Freiflächen im Außenbereich gesichert werden.</p>
<p>3.5 Seitens der Politik wurde betont, dass diese Freiflächen nicht bebaut werden, um die Eigenständigkeit der Ortsteile Kaiserswerth, Kalkum und Wittlaer zu erhalten. Auch im Beschluss aus 2018 (Perspektiven für den Düsseldorfer Norden) heißt es, dass nicht zwingend gebaut werden muss. Heute wird dieser Beschluss aus 2018 als Legitimationsgrundlage herangezogen.</p>	<p>Die Entwicklung der Stadt Düsseldorf ist in den vergangenen Jahren von starkem Wachstum geprägt. Die aktuellen Prognosen gehen davon aus, dass dieses Bevölkerungswachstum weiter anhalten wird. Vor diesem Hintergrund ist weiterhin von einem anhaltenden Bedarf an neuem Wohnraum auszugehen. Dem gegenüber steht ein geringes Bauflächenpotenzial in einer in engen Grenzen befindlichen und dementsprechend bereits zum Teil dicht besiedelten Stadt. Die wachsenden komplexen und konkurrierenden Flächenanforderungen bei zunehmend knapperen Flächenreserven stellen eine der prägenden Herausforderungen der Düsseldorfer Stadtentwicklung dar.</p> <p>Der Stadtbezirk 5 gehört zu den wenigen Stadtbezirken, die noch über größere Reserveflächen und gleichzeitig über wertvolle Naturreserven und Landschaftsräume in kleinräumlichen und zum Teil historisch wertvollen Strukturen verfügen. Von Beginn an war daher klar, dass ein Gesamtkonzept erarbeitet werden muss, um eine ungesteuerte Siedlungsentwicklung zu verhindern. Aus diesem Grund sind im Jahr 2017 Workshops zwischen Verwaltung und Politik durchgeführt worden, die die Vorlage 61/8/2018 als Umsetzungsstrategie zum Ergebnis hatten. Dort wurde festgehalten, dass das Vorhandensein von Baureserven nicht bedeute, dass dort auch vollumfänglich gebaut werden müsse, grundsätzlich aber auch in den nördlichen Stadtbezirken eine angemessene Entwicklung möglich ist und sein soll. Dieser Zielvorstellung folgend sind die Baureserveflächen in Teilen reduziert worden, wie in der Vorlage 61/8/2018 ablesbar. Hierzu gehörte auch, dass nur rund die Hälfte des Plangebiets Nördlich Kalkumer Schloßallee bebaut werden soll. Damit wurde im Sinne der</p>

	<p>Klimaanpassung auf eine Bebauung großer Teile der Baureserve verzichtet und diese für Sport-, Grün- und Erholungszwecke freigehalten.</p> <p>Die Vorlage ist die Grundlage für die weiteren Beschlüsse zur Entwicklung der Fläche, wird aber selbst projektweise regelmäßig geprüft und aktualisiert und durch politische Beschlüsse, auch zu projektbezogenen Änderungen, bestätigt oder gegebenenfalls geändert.</p>
<p>3.6 Es wird auf einen Widerspruch in der Kooperationsvereinbarung (2021) hingewiesen. Dort steht, dass neue Baugebiete auf der grünen Wiese abgelehnt werden.</p>	<p>In der Kooperationsvereinbarung zwischen CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN 2021 stand zwar, dass neue Baugebiete auf der grünen Wiese abgelehnt werden.</p> <p>Das Projekt Nördlich Kalkumer Schloßallee ist aber ebenfalls explizit als Wunsch der Politik in der Kooperationsvereinbarung benannt worden (Seite 40).</p> <p>Mit der Zielvorstellung aus der Kooperationsvereinbarung und da es sich um eine bestehende Baureserve handelt, ist aus Sicht der Verwaltung kein Widerspruch zu der parallel ebenfalls getroffenen Aussage, dass keine Bebauung auf der grünen Wiese unterstützt werde, zu erkennen.</p> <p>Im Koalitionsvertrag 2025 wurde das Projekt erneut bestätigt, siehe auch Punkt 3.7..</p>
<p>3.7 In der Kooperationsvereinbarung wird von einem rund 3.000 Quadratmeter großen Areal gesprochen. Nun sollen 345.000 Quadratmeter versiegelt werden.</p>	<p>In der Kooperationsvereinbarung 2021 zwischen CDU und Bündnis 90/die Grünen stand:</p> <p>„Generationen-Campus: Bei ausgewählten Bauvorhaben in den Stadtteilen wollen wir Zentren mit Angeboten für Wohnen, Bildung, Sport, Gesundheit und Pflege sowie gemeinsame Alltagsräume für Jüngere und Ältere schaffen. Beginnen wollen wir mit der Umsetzung eines ersten Leuchtturm-Projekts an der Kalkumer Schlossallee im Stadtnorden. Dort soll ein rund 3.000 Quadratmeter großes Areal unter anderem mit einem Haus für Senior*innen und einer neuen weiterführenden (Gesamt- oder Real-) Schule bebaut werden, ergänzt durch ein hinreichend großes außerschulisches Angebot in den Bereichen Sport und Musik. Darüber hinaus sind hier die</p>

	<p>Integration eines neuen Kindergartens, der Umzug der bestehenden Grundschule oder auch - im Bedarfsfall - die Schaffung eines zusätzlichen Grundschulstandorts geplant" (Auszug Kooperationsvereinbarung zwischen CDU Düsseldorf und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Düsseldorf, Januar 2021, Seite 40).</p> <p>Das Missverständnis, dass die gesamte Fläche von 34,5 ha bebaut werden soll, liegt darin, dass davon ausgegangen worden ist, dass die Grenze des Plangebiets auch die Gesamtgröße der Bebauung darstellt.</p> <p>Es ist jedoch bereits mit Vorlage 61/8/2018 zugesagt worden, maximal die Hälfte der Fläche zu bebauen. Dies ist mit dem aktuellen Inselentwurf gewährleistet. Die in der Kooperationsvereinbarung 2021 genannten Zahlen waren nicht mit der Stadt abgestimmt und entsprechen auch keiner realistischen Planung. Da allein die benannte Schule ein Vielfaches der angegebenen Fläche von 3.000 Quadratmeter beanspruchen würde, ist ein redaktioneller Fehler bei der benannten Flächengröße zu vermuten.</p> <p>Letztendlich ist dies nun auch nicht mehr relevant, da das Verfahren fortgeschritten ist und nun ein konkreter Entwurf vorliegt. Die Entscheidung über die Fortführung des Verfahrens treffen die politischen Gremien. Das Projekt wurde im Koalitionsvertrag zwischen CDU Düsseldorf und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Düsseldorf von Dezember 2025 erneut bestätigt (Seite 29): „Mit dem Generationen-Campus an der Nördlichen Kalkumer Schlossallee entsteht ein Leuchtturm, dessen Ansätze, Ideen und Erkenntnisse wir auf weitere Quartiere übertragen werden.“</p>
<p>3.8 Das Gebiet der Kalkumer Schloßallee ist eine der letzten größeren, weitgehend unversiegelten und</p>	<p>Bei der Fläche nördlich der Kalkumer Schloßallee handelt es sich zwar um eine große Freifläche, die jedoch im Vergleich zu den großen Grünzügen im Düsseldorfer Norden, die sich von Duisburg bis zum Flughafen ziehen, nur einen Bruchteil ausmacht und</p>

<p>zusammenhängenden Freiflächen im Düsseldorfer Norden. Die Bebauung führt zu einer Zersiedelung.</p>	<p>innerörtlich als Lücke zwischen Kalkum und Kaiserswerth liegt. Gerade deswegen wurde dieses Gebiet bereits 1992 als Baureservefläche identifiziert und fortlaufend auch mit der letzten Änderung des Regionalplans als vorgesehener Allgemeiner Siedlungsraum bestätigt. Zudem ist die Fläche gut erschlossen über das Stadtbahnnetz.</p> <p>Die Stadtverwaltung legt jedoch Wert darauf, dass die Fläche nur in Teilen bebaut wird und wird dies durch entsprechende Festsetzung von Grün- und landwirtschaftlichen Flächen im Bebauungsplan absichern, so dass keine Zersiedelung stattfinden kann.</p> <p>Gerade die inselförmige Bebauung führt zudem dazu, dass weiterhin ein Freiflächenzusammenhang bestehen kann und Trittsteinbiotope ermöglicht werden.</p>
<p>3.9 Das Areal erfüllt heute eine bedeutende Funktion als wohnortnahe Erholungslandschaft. Es trägt wesentlich zur Lebensqualität im Umfeld bei, insbesondere in einem dicht besiedelten urbanen Raum wie Düsseldorf. Die Sicherung siedlungsnaher Freiflächen für Erholungsnutzungen ist wesentlich für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen. Der Entfall wird kritisch bewertet.</p>	<p>Das Gebiet wird auch weiterhin für Erholungszwecke zur Verfügung stehen. Durch die Inselbebauung verbleiben attraktive Freiräume, die durch ergänzende neue Nutzungen (zum Beispiel Sportangebote) aufgewertet werden und damit ein viel umfassenderes Angebot für Erholungs- und Freizeitzwecke bieten als zuvor. Reine zusammenhängende Freiflächen sind in direkter Nähe angrenzend an das Plangebiet zu erreichen, ebenso liegt der Rhein mit seinen Auen in der näheren Umgebung für Erholungszwecke.</p>
<p>3.10 Die geplante Bebauung der bislang unversiegelten Freifläche stellt einen tiefgreifenden und unumkehrbaren Eingriff in ein städtebaulich sensibles, landschaftlich wertvolles und ökologisch bedeutsames Gebiet dar. Einmal bebaut, ist diese Fläche für kommende Generationen unwiederbringlich verloren.</p>	<p>Bei jedem Bauvorhaben ist ein Eingriff in bestehende Verhältnisse unausweichlich. Um den ökologischen Belangen gerecht zu werden, werden daher im Bebauungsplan verbindliche Maßnahmen vorgesehen, die den Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen und zugleich langfristig wirksame ökologische Qualitäten schaffen (zum Beispiel durch Begrünungs- und Versickerungskonzepte, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).</p> <p>Generationengerechtigkeit bedeutet aber nicht nur einen verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen und der Schutz ökologischer Lebensgrundlagen, sondern auch heutigen und zukünftigen Einwohner*innen angemessenen Wohnraum,</p>

	<p>Arbeitsmöglichkeiten sowie eine funktionsfähige Infrastruktur bereitzustellen.</p> <p>Die geplante Bebauung verfolgt das Ziel, diesen Bedarf zu decken und damit die Lebensqualität sowie die Entwicklungsmöglichkeiten kommender Generationen vor Ort zu sichern. Damit trägt die Planung sowohl dem Anliegen des Ressourcenschutzes als auch dem Ziel einer gerechten Entwicklung für heutige und künftige Generationen Rechnung.</p>
<p>3.11 Das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Schwarzbachau“ soll „an andere Stelle“ verlegt werden - was rechtlich unzulässig ist. Landschaftsschutzgebiete sind ortsgebunden (§ 15 Bundesnaturschutzgesetz). Ihre Verlagerung widerspricht dem Landschaftsplan der Stadt Düsseldorf sowie § 1 a Absatz 2 BauGB (Flächenverbrauch minimieren).</p>	<p>Der nord-östliche Bereich des Plangebietes gehört zum Landschaftsschutzgebiet A 2.2.9 Schwarzbachau, welches insbesondere den Erhalt und die Wiederherstellung der Biotopverbundfunktionen eines Fließgewässers sowie den Erhalt und die Entwicklung des Bachlaufs für das Landschaftsbild als Schutzzweck vorsieht. Der Bachlauf selbst liegt jedoch außerhalb und in deutlicher Entfernung vom Plangebietes und somit auch von den betroffenen Flächen.</p> <p>Die Abgrenzung der Fläche ergab sich aus der Grenze der Baureservefläche gemäß Flächennutzungsplan. Im Zuge der Änderung des Regionalplans wurde der heute als Landschaftsschutzgebiet liegende Bereich bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt und dahingehend überplant.</p> <p>Es ist jedoch Ziel des Bebauungsplanverfahrens, weiterhin Teile des Plangebietes dem Landschaftsschutz zuzuordnen. Im zurzeit laufenden 5. Änderungsverfahren zum Landschaftsplan Düsseldorf werden unter anderem die Schutzgebiete im Düsseldorfer Norden überprüft und weitere Planungen mitberücksichtigt. Im Zuge der Biotoptypenkartierung und der Erarbeitung eines Grünordnungsplans wird die Verwaltung den Sachverhalt sorgfältig prüfen und eine optimale Lösung entwickeln.</p>
<p>3.12 Eine landwirtschaftliche Nutzung der Restflächen, insbesondere im Bereich zur Stadtbahn U79 ist nicht möglich</p>	<p>Es handelt sich hier nicht um eine Enteignung. Die Landwirt*innen haben Flächen angepachtet. Die Eigentümer*innen haben die Wahl, die Planung umzusetzen oder nicht.</p>

<p>beziehungsweise wirtschaftlich nicht darstellbar. Das bedeutet eine Enteignung der Bauern. Es gibt in der Umgebung kein Ersatzland, das gepachtet werden kann.</p>	<p>Es wird im Verfahren darauf geachtet, dass möglichst keine unbrauchbaren Restflächen entstehen, sondern zusammenhängende Flächen. So sollen beispielsweise mögliche Ausgleichsmaßnahmen gebündelt umgesetzt werden. In einem Umlegungsverfahren können Baugrundstücke sinnvoll neu zugeordnet werden. Ein Flurbereinigungsverfahren wäre zudem denkbar, um auch die Freiflächen neu zu sortieren.</p> <p>Ein Teil der Flächen wird heute als Weide genutzt; dies wäre auch problemlos weiterhin möglich (für den Fall, dass aufgrund der Zuschnitte oder Größe der neuen Freiflächen eine Beackerung nicht gut umzusetzen ist).</p> <p>Die außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen sollen erhalten bleiben. Dieses Ziel wurde unter anderem in der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht festgehalten.</p>
---	--

4. Lebensraum und Artenschutz

<p>4.1 Bei dem Gebiet handelt es sich um einen Lebensraum für die unterschiedlichsten Tiere. Eine Bebauung würde ein funktionierendes Ökosystem und einen Biotopverbund zerstören, der sich in dieser Form nicht wiederherstellen lässt. Es wird gefragt, ob Ausgleichsflächen vorgesehen sind, Tiere umgesiedelt werden und eine gutachterliche Untersuchung erfolgt.</p>	<p>Im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplans mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan wird darauf geachtet werden, dass auch zusammenhängende Grünflächen und Lebensräume erhalten bleiben oder neu entstehen. Die inselartige Bebauung ist dabei sehr förderlich.</p> <p>Bei den artenschutzrechtlichen Prüfungen (ASP I+II) wurden zehn planungsrelevante Vogelarten angetroffen: Bluthänfling, Feldlerche, Graureiher, Mäusebussard, Rauchschnalbe, Rotmilan, Saatkrähe, Star, Steinkauz und Turmfalke.</p> <p>Für Bluthänfling, Feldlerche, Rauchschnalbe und Steinkauz wurden artenschutzrechtliche Konflikte ermittelt, die durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden können.</p> <p>Während der Untersuchungen wurden vier Fledermausarten festgestellt: Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus. Nur für Mücken- und Zwergfledermaus wurden</p>
--	---

	<p>artenschutzrechtliche Konflikte ermittelt, die ebenfalls durch Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden könnten.</p> <p>Da diese Untersuchungen aus den Jahren 2021/22 und damit nicht mehr ganz aktuell sind, wird im Laufe des Verfahrens eine Aktualisierung der Untersuchungen erfolgen.</p>
<p>4.2 Es wird davon ausgegangen, dass insbesondere durch die geplanten, zusätzlichen Sportstätten (Fußballplatz, Tennisplätze, et cetera) Lichtimmissionen erheblich sowohl in Intensität (Flutlicht), als auch in Dauer, vor allem nachts zunehmen werden. Lichtverschmutzung beeinträchtigt sowohl die Fauna als auch die Flora negativ.</p>	<p>Die Betriebszeiten der Sportanlagen werden reguliert - es wird keine Nachnutzung stattfinden.</p>
<p>4.3 Es wird hinterfragt, ob Ergebnisse der Untersuchung "Klimafolgenmonitoring - Untersuchungen der Auswirkungen des Klimawandels auf ausgewählte Gruppen der Tier- und Pflanzenwelt", vom März 2025, berücksichtigt werden.</p>	<p>Für das Plangebiet werden individuelle Artenschutzprüfungen durchgeführt (<i>siehe Punkt Nummer 4.1</i>).</p>

5. Klimaschutz und Kaltluftentstehung

<p>5.1 Es werden unterschiedliche gesetzliche Grundlagen und sonstige Fundstellen benannt, die auf die Relevanz von Klimaschutz und Klimaanpassung hinweisen.</p>	<p>Selbstverständlich haben Umwelt- und Klimaschutz auch aus Sicht der Stadt eine hohe Bedeutung. Aus diesem Grund wurden nicht nur die anspruchsvollen Qualitätskriterien des RegioNetzWerks in die Auslobung aufgenommen, sondern es ist auch ein eigenes Klimalabor im Plangebiet vorgesehen. Ziel ist dabei, das Projekt unter der Prämisse des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung mit besonderem Augenmerk auf den Naturraum und den Siedlungsrand zu entwickeln.</p>
---	--

	<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs alle öffentlichen und privaten Belange (siehe § 1 Absatz 6 BauGB) gegeneinander abzuwägen. Die Abwägung ist umfassend, sachgerecht und unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften vorzunehmen (hierzu gehören auch die benannten Gesetzgrundlagen, unter anderem Klimaanpassungsgesetz et cetera), soweit diese anwendbar sind.</p> <p>Sonstige planerische Grundlagen, wie zum Beispiel Stadtentwicklungskonzepte und die Klimaanalyse, fließen als fachliche Grundlagen in die Abwägung ein und werden bei der Ermittlung, Bewertung und Gewichtung der relevanten Belange berücksichtigt.</p>
<p>5.2 Die Auslobung stützt sich auf einen inzwischen veralteten Flächennutzungsplan aus 1992. Eine Berücksichtigung klimatischer Bedingungen hat zu dieser Zeit nicht stattgefunden. Es wird die Erarbeitung eines neuen, klimarelevanten städtebaulichen Gesamtkonzepts für den Düsseldorfer Norden unter Berücksichtigung des Klimaanpassungsgesetzes NRW und Bund gefordert.</p> <p>Nach § 1 Klimaanpassungsgesetz NRW sind Kommunen verpflichtet, klimawirksame Flächen und Funktionen zu schützen und zu erhalten. Laut § 8 Klimaanpassungsgesetz sind Städte verpflichtet, geeignete Flächen zur klimaökologischen Resilienz zu bewahren und in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere Frischluftentstehungsräume, Versickerungsflächen sowie landschaftsgebundene Kühlstrukturen.</p>	<p>Nach § 1 Klimaanpassungsgesetz NRW ist Zweck des Gesetzes die Festlegung von Klimaanpassungszielen sowie die Schaffung der rechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung einer Klimaanpassungsstrategie sowie die Umsetzung, Überprüfung, Berichterstattung über und Fortschreibung von Klimaanpassungsmaßnahmen. Mit der Klimaanalyse 2020 liegt inzwischen die dritte gesamtstädtische Analyse des Düsseldorfer Stadtklimas nach den Jahren 1995 und 2012 vor und das noch vor Verabschiedung des Gesetzes.</p> <p>Zudem wurde bereits 2017 das Klimaanpassungskonzept KAKDUS aufgestellt und seither umgesetzt.</p> <p>Diese Konzepte werden fortlaufend weiterentwickelt und regelmäßig aktualisiert. Gleichzeitig erfolgt die Umsetzung durch unterschiedliche Maßnahmen, Pilot- und Förderprojekte sowie Öffentlichkeitskampagnen.</p> <p>Die Konzepte werden in der Bauleitplanung selbstverständlich berücksichtigt.</p>

5.3

Laut der Klimaanalyse der Stadt (2020) handelt es sich um ein Gebiet mit relevanter Frischluftfunktion für angrenzende Stadtteile. Die Planung greift in dieses System ein, ohne dass daraus resultierende mikroklimatische Folgen im Detail öffentlich abgewogen oder kompensatorisch dargelegt wurden. Nach den Ausführungen der Stadt kühlt die zu bebauende Grünfläche die jetzt angrenzende Siedlung im Westen des Plangebiets ab; nach Fertigstellung der Bebauung sollen dies dann die Freiflächen, die zwischen westlichem Siedlungsrand und dem Rhein liegen, übernehmen. Zwischen der Siedlung und den ‚westlichen Flächen‘ liegt zum einen die stark befahrene Arnheimer Straße, zum anderen aber auch die in den letzten Jahren immer weiter verdichtete, mehrgeschossige sowohl unmittelbar als auch in 2. Reihe an der Arnheimer Straße liegende Wohnbebauung. Die abkühlenden Luftmassen müssten, um die fraglichen Siedlungen zu kühlen, diese Bebauung überwinden.

Das Plangebiet liegt zwar in einem Kaltluftentstehungsgebiet; es gibt dort aber keine signifikante Kaltluftbewegung. Die Durchlüftung bleibt durch den Inselentwurf zudem erhalten.

Die Planungshinweiskarte weist die Planungsfläche bereits als "durch kommunale und regionale Planungen vorgesehene Siedlungsfläche aus" (braune Schraffur). Das bedeutet, dass die Planung nicht in Frage gestellt wird, da sie planungsrechtlich zulässig ist, aber unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen soll.

Die vorliegende Planung legt daher mit ihrer Ausrichtung als "Klimalabor" (*siehe Punkt Nummer 5.1*) ein besonderes Augenmerk auf die Klimafolgenanpassung.

Abbildung 5: Planungshinweiskarte



In der Tagsituation weist die Fläche eine geringe bioklimatische Bedeutung auf, da Schattenstrukturen fehlen. In der Nachtsituation zeigt der westliche Teil der Planungsfläche eine hohe bioklimatische Bedeutung, die unter anderem in der Siedlungsnähe begründet liegt. Die Grünfläche kann hier zur Abkühlung des Siedlungsraums beitragen. Bei einer Verschiebung der Siedlungsfläche wird die neu angrenzende Grünfläche diese Funktion für den neuen Siedlungsraum übernehmen können. Die Einwanderin hat die Aussage jedoch missgedeutet: Gemeint ist, dass die

	<p>Grünflächen im Osten des Neubaugebietes die Kühlung der neuen Bebauung übernehmen können.</p> <p>Für den bestehenden Siedlungsraum bleiben die kühlenden Freiflächen, die zwischen dem westlichen Siedlungsrand und Rhein liegen, erhalten. Zudem wird die Bestandsbebauung auch nach Umsetzung des Planvorhabens aufgrund der vorgesehenen neuen Siedlungsstruktur mit drei weitgehend solitären Siedlungsbereichen aufgrund der dazwischen verbleibenden Freiräume auch weiterhin im Wirkungsbereich der für eine autochthone Hochsommernacht ausschlaggebenden im Plangebiet westwärts gerichteten Kaltluftströmungen liegen.</p> <p>Die Abwägung erfolgte demnach bereits während der Erstellung der Klimaanalyse. Die aktualisierte Prüfung und Konkretisierung wird im Bebauungsplanverfahren durchgeführt.</p>
<p>5.4 Das Klimagutachten von 2020 definiert den Düsseldorfer Norden als einen Ausgleichsraum für die Stadt Düsseldorf. Wo entstehen Ersatzflächen für das Frischluftentstehungsgebiet?</p>	<p>Die Frage des Frischlufthaushalts („Frischluftentstehungsgebiet“) stellt eine Aufgabe der Immissionsschutzbetrachtung dar. Die bioklimatische Situation eines Gebietes wird dagegen in erster Linie durch den Kaltlufthaushalt geprägt.</p> <p>Der Düsseldorfer Norden weist vergleichbar mit dem Düsseldorfer Osten eine vergleichsweise aufgelockerte Siedlungsstruktur mit kleineren Siedlungskernen und dazwischen liegenden großflächigen Freiräumen auf. Durch die jetzt geplante inselartige Erweiterung des Siedlungsraums östlich der Arnheimer Straße durch drei angerartige Siedlungskerne wird diese Grundstruktur weiterhin berücksichtigt. Insgesamt stehen dem Düsseldorfer Norden auch nach Umsetzung der Planung weiterhin großflächige bioklimatische Ausgleichsräume mit hohem Kaltluftentstehungspotenzial zur Verfügung. Daher ist eine über das unmittelbare Umfeld der projektierten Siedlungsflächen hinausgehende Beeinflussung des Kaltlufthaushalts für den Düsseldorfer Norden weitgehend auszuschließen.</p>
<p>5.5 In der aktuellen Vorlage fehlt eine fundierte Klimafolgenabschätzung vollständig. Das ist ein rechtlich relevanter Mangel und ein Planungsfehler.</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren ist gerade erst gestartet. Die Abschätzung der Klimafolgen wird im noch zu erstellenden Umweltbericht erfolgen (<i>siehe Punkt 15.3</i>).</p>

<p>5.6 Durch die Bebauung und die gepflasterten Anger werden neue urbane Hitzeinseln geschaffen.</p>	<p>Mit der Erweiterung des Siedlungsgebiets ist grundsätzlich eine Zunahme des Bauvolumens und des Versiegelungsgrads verbunden. Durch die Berücksichtigung möglichst zahlreicher stadtklimatisch wirksamer planerischer und baulicher Maßnahmen soll das Planvorhaben hinsichtlich seiner Resilienz gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels gestärkt werden („Klima-Labor“).</p> <p>Hierzu zählen insbesondere die Festlegung eines möglichst geringen Versiegelungs- und Befestigungsgrads zugunsten von Grün- und Retentionsflächen, die Ausstattung der Angerplätze und innerörtlichen Straßen mit zahlreichen Baumneupflanzungen sowie die Berücksichtigung baulicher Klimaanpassungsmaßnahmen wie Grün- und Retentionsdächer, Fassadenbegrünungsmaßnahmen und die Auswahl klimasensibler Baumaterialien und Farben.</p>
--	---

6. Starkregen

<p>6.1 Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone und laut offizieller Starkregengefahrenkarte in einer hochwasser- und versickerungsrelevanten Zone. Ein belastbares Versickerungsgutachten, ein genehmigungsfähiges Entwässerungskonzept sowie ein Starkregenvorsorgeplan fehlen vollständig. Es droht ferner die Überlastung existierender Kanäle. Damit liegt ein klarer Verstoß gegen das wasserrechtliche Verschlechterungsverbot (§ 27 Wasserhaushaltsgesetz WHG) und gegen § 78 WHG (Überflutungsnachweis) vor.</p>	<p>Bereits im Masterplan ist abzulesen, dass das Thema der Verwaltung bewusst ist und im Verfahren eingeplant wird. So sind dort bereits mögliche Retentionsflächen und ein Regenrückhaltebecken eingetragen. Das gesammelte Regenwasser soll zur Entlastung der Kanäle über einen Ableitungskanal von der Regenbeckenanlage zum Schwarzbach geleitet werden. Darüber hinaus ist ein Mulden- oder Mulde-Rigole-System vorgesehen. Von dem Verbot zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in der Wasserschutzzone (WSZ) III A im Bereich der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Bockum unter anderem kann für unbelastetes beziehungsweise gering belastetes Niederschlagswasser von Dachflächen grundsätzlich befreit werden.</p> <p>Zur Prüfung der Machbarkeit und Vertiefung der Planung wurde ein Versickerungsgutachten beauftragt. Darauf aufbauend wird dann ein Entwässerungskonzept /wasserwirtschaftliches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.</p>
---	---

	<p>Die Unterlagen liegen noch nicht vor, da das Bebauungsplanverfahren gerade erst gestartet ist (<i>siehe hierzu Punkt 15.3 der Auswertung</i>).</p> <p>Im Verfahren werden sämtliche Fachbelange und gesetzlichen Grundlagen geprüft und berücksichtigt.</p>
<p>6.2 Grundsätzlich kommt es durch Versiegelung zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und somit zu einer geringeren Grundwasserneubildung und einer geringeren Evapotranspiration. Die Ausführungen des Stadtentwässerungsbetriebs in der Stellungnahme auf Fragen des Vereins vom 06.09.2023 (61 % sollten verdunsten, 38 % abfließen und 2% dem Grundwasser zufließen) lassen nicht erkennen, auf welchen Berechnungen und Grundlagen diese beruhen. Es wird zwar auf die ‚Naturnahe urbane Wasserbilanz‘ verwiesen, es werden aber keine konkret auf das Plangebiet bezogene Aussagen gemacht.</p>	<p>Auf der verlinkten Internetseite von NatUrWB (https://www.naturwb.de/get_ref/) kann die natürliche Wasserbilanz für ein Gebiet bestimmt werden. Hierzu kann, zum Beispiel durch Upload einer Datei mit dem Planungsumring, ein konkreter Bereich bestimmt werden, für den dann ein Ergebnis angezeigt wird. Dies ist hier erfolgt; die Ergebnisse sind in der Stellungnahme vom 06.09.2023 abgebildet. Selbstverständlich ist dies nur eine grobe Ersteinschätzung, konkrete Untersuchungen für das Gebiet selbst erfolgen noch (<i>siehe Punkt Nummer 6.1</i>).</p>
<p>6.3 Das Plangebiet ist von Starkregen deutlich betroffen. Allerdings basiert die Starkregengefahrenkarte auf Daten aus 2015. Die Datengrundlage ist heute schon veraltet.</p>	<p>Die Starkregengefahrenkarte wurde 2021 neu aufgestellt und ist unter https://maps.duesseldorf.de/starkregen aufrufbar. Eine Starkregengefährdung wird im Bebauungsplanverfahren anhand der neuen Bebauung erneut geprüft. Im Überflutungsnachweis muss nachgewiesen werden, dass das anfallende Niederschlagswasser auch im Starkregenfall schadlos auf dem eigenen Grundstück verbleibt.</p>
<p>6.4 Es wird auf unterschiedliche Studien verwiesen, wonach die Häufigkeit und Intensität von Wetterextremen, unter anderem Niederschlagsereignissen zunimmt. Es wird darauf hingewiesen, wie wichtig die Anpassung an den Klimawandel ist - auch für die</p>	<p>Auch die Landeshauptstadt sieht Klimaschutz und Klimaanpassung als wesentliche Aufgaben zur Katastrophenvorsorge an. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zunächst ein wasserwirtschaftliches Gutachten erstellt. Nach einer Charakterisierung des Plangebietes und Analyse der Gefährdung</p>

<p>Katastrophenvorsorge. Dabei wird festgestellt, dass Maßnahmenvorschläge der Stadt aus der Stellungnahme vom 06.09.2023 (überflutungssensible Gestaltung, Retentionsflächen) angesichts der sehr realen Gefahren von Starkregenereignissen wie Überlastung der Abwasserkanäle oder deren Verstopfung durch Schutt, sowie der durch Überflutung von Senken wie Unterführungen, Tiefgaragen, Keller und Niedrigwasserübergänge entstehenden Gefahren nicht ausreichend erscheinen.</p>	<p>werden mögliche Maßnahmen zum Überflutungsschutz entwickelt. Im Bebauungsplan sind dahingehend unterschiedliche Möglichkeiten gegeben, zum Beispiel können entsprechende Festsetzungen für Retentionsflächen, blau-grüne Infrastruktur, Dachbegrünung et cetera getroffen werden. Bei der Oberflächengestaltung ist später darauf zu achten, dass Gebäude sowie sensible Infrastrukturanlagen, wie zum Beispiel barrierefreie Zugänge, Keller- und Lichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen et cetera im Falle eines Starkregens nicht überflutungsgefährdet sind. Auch im Rahmen der Freiraumgestaltung und Ausbildung der Dachaufbauten beziehungsweise der Dachbegrünung werden ausreichend Retentionsräume eingeplant werden, in denen Niederschlagswasser zur Führung des Überflutungsnachweises schadlos zwischengespeichert werden kann. Hilfreich können auch Geländemodellierungen sein oder auch Renaturierungsmaßnahmen am Gewässer selbst (<i>siehe auch Punkt Nummer 2.3</i>).</p> <p>Zusätzlich zu Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan kann in Kaufverträgen auf die besonderen Rahmenbedingungen aufmerksam gemacht werden.</p>
<p>6.5 Gebiete in der Nähe von Flüssen sind bekanntlich besonders hochwassergefährdet. Dass oberhalb des Plangebiets auch der Schwarzbach fließt, ist nicht erkennbar berücksichtigt. Hinzu kommt, dass der Schwarzbach bei einer Hochwasserlage am Rhein bereits jetzt regelmäßig überlastet ist. Gesellt sich hier noch ein Starkregenereignis hinzu, ist die Überflutung vorprogrammiert. Den bekannten Planungen sind Retentionsbecken nicht zu entnehmen, erwähnt werden nur ‚Retentionsflächen‘, deren Aufnahmekapazität nicht bekannt ist, in jedem Fall aber begrenzt sein wird. Treffen also zwei</p>	<p>Wie bereits in der Auslobung zum Wettbewerb stand, wird im Plangebiet ein Regenrückhalte- sowie ein Regenklärbecken (nebst Pumpstation) vorgesehen. Der Flächenbedarf ist abhängig von der letztendlich anzuschließenden abflusswirksamen Gesamtfläche des Plangebietes und den gewässerspezifischen Anforderungen, die im Zuständigkeitsbereich des Bergisch-Rheinischen Wasserverbands (BRW) liegen. Die konkrete Berechnung konnte im Wettbewerb noch nicht erfolgen, so dass in der Planzeichnung nur Platzhalter zu sehen sind. Sobald sich der Entwurf im weiteren Verfahren konkretisiert hat, wird der Stadtentwässerungsbetrieb auf Basis der Planung und aufbauend auf den Gutachtenergebnissen (<i>siehe</i></p>

<p>Ereignisse aufeinander - Starkregen bei bestehendem Hochwasser - ist nach jetzigem Stand keine Vorsorge getroffen. Aber auch wenn es nur zu einer Hochwasserlage kommt, ist unklar, ob die durch die geplante, großflächige Versiegelung notwendigerweise reduzierte Aufnahmekapazität der Flächen berücksichtigt wurde und diese dann hinreichend sein wird. Unklar bleibt auch, inwieweit durch die Versiegelung und die Verhinderung der Versickerung die angrenzende Bestandsbebauung grundsätzlich, erst recht aber bei Starkregenereignissen belastet wird.</p>	<p><i>Punkt Nummer 6.1)</i> die erforderlichen Abmessungen des Beckens errechnen und die am besten geeignete Lage im Plangebiet bestimmen. Mögliche Starkregenereignisse und Hochwasserkatastrophen werden dabei in die Berechnung einfließen. Neben Regenrückhaltebecken und Retentionsflächen sind weitere Maßnahmen (Blau-Grüne Infrastruktur, Dachbegrünung et cetera) geplant.</p>
<p>6.6 Es wird gefragt, ob auf die Eigentümer*innen neue finanzielle Belastungen zukommen.</p>	<p>Die Kosten für die Neuerschließung werden über die Anschlussgebühren der neuen Grundstückseigentümer*innen refinanziert. Bestehende Anschlüsse sind davon aktuell nicht betroffen.</p>
<p>6.7 Versickerungsanlagen sind von Überbauung freizuhalten und erfordern erheblichen Flächenbedarf. Die in der Visualisierung gezeigten Metalldächer sind unzulässig, wenn versickert werden soll. Ein Retentionsdach erfordert Dachlasten von bis zu 700-1.000 kg/m², die nicht kostengünstig gebaut werden können.</p>	<p>Da ohnehin nur maximal die Hälfte des Plangebietes versiegelt wird, besteht hinreichend Platz für Versickerungsanlagen. Diese können auch unterirdisch errichtet und begrünt werden.</p> <p>Die Visualisierung zeigt eine mögliche Zukunftsidee eines individuellen, abwechslungsreichen Quartiers. Metalldächer sind nicht vorgesehen, das ist richtig.</p> <p>Die zu tragenden Lasten bei üblichen Retentionsdächern liegen bei 150-400 kg/m². Sie sind teurer als Standarddächer, aber technisch machbar und längst gängige Praxis. Zudem gibt es unterschiedliche Fördermöglichkeiten, wie etwa das Förderprogramm DAFIB - Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung (https://www.duesseldorf.de/saga/dach-fassaden-und-innenhofbegrueung-dafib).</p>

7. Infrastruktur und Nutzungen

7.1

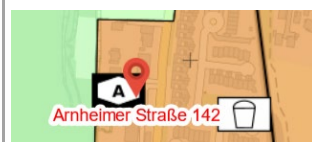
Die ursprüngliche Planung (Quelle: Maps Düsseldorf) zeigt ein komplett anderes Bild. Das Altenheim war ursprünglich an der Arnheimer Straße 142 vorgesehen. Dort befindet sich aber nun ein Bürogebäude.

Der größte Bereich ist auf dieser Planung aber weiterhin als Freifläche eingetragen. Aber in der neuen Planung sollen hier Sportflächen entstehen.

Hier handelt es sich um ein Missverständnis. Die Stellungnahme bezieht sich auf den Flächennutzungsplan. Dieser stellt im Bereich der Arnheimer Straße 142 ein Symbol "Altenheim" dar. Hierbei muss aber berücksichtigt werden, dass es sich um keine Festsetzung, sondern eine Darstellung handelt, die die aktuelle oder zukünftige Entwicklung der Gemeinde behördenverbindlich abbildet und dies zudem nicht flächenscharf.

Der Standort liegt außerhalb des Plangebietes.

Abbildung 6: Lage Arnheimer Straße 142



Im Plangebiet selbst sind unterschiedliche soziale Nutzungen sowie Wohnbaufläche und Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen" dargestellt. Die grundsätzlichen Ziele der Planung sind also auch hier bereits erkennbar. Grün- und Freiflächen sollen auch in

	die geplante Änderung des Flächennutzungsplans übernommen werden, die Nutzungen werden nur anders angeordnet. Bedarf für eine Pflegeeinrichtung wurde auch damals bereits erkannt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf.
7.2 Ungeklärt ist, wie der erhöhte Bedarf an Infrastruktur für den täglichen Bedarf gedeckt werden soll. Die dringend erforderliche Ansiedelung eines weiteren Nahversorgers scheitert seit Jahren. Der Rewe Supermarkt in der Suitbertusstraße kann aufgrund der kleinen Verkaufsfläche nur den Minimalbedarf decken. Der nächste größere Nahversorger ist Edeka in Lohausen, der überfüllt ist.	Im Gebiet selbst soll ein kleiner Convenience Store mit maximal 400 Quadratmeter Verkaufsfläche entstehen. Im Masterplan sind aktuell ein Hofladen mit Bäcker und ein Kiosk geplant. Darüber hinaus wird im Rahmen des Bebauungsplans Nummer 05/005 in der Umgebung des Plangebietes in Ergänzung des Versorgungsbereiches in Kaiserswerth durch Überbauung des Dreiecksparkplatzes ein Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.500 m ² Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter zuzüglich einer Vorkassenzone und Eingangsbereich von maximal 200 m ² geplant. Es wurde ein Investor*innenenauswahlverfahren durchgeführt. Darauf aufbauend werden Gespräche geführt.
7.3 Es gibt jetzt schon nicht genügend Haus- und Fachärzte. Wie es um Kindergartenplätze bestellt ist, ist völlig offen. Es gibt keine Postfiliale.	Es ist eine mehrgruppige Kita geplant, die sich zentral im Plangebiet befindet. Auch die Ansiedlung von Haus- und Fachärzten ist möglich und willkommen. Eine neue Postfiliale besteht seit August 2025 in der Arnheimer Straße 42 in Kaiserswerth (KaiserPost&mehr).

8. Wohnen

8.1 Laut einer Studie des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung werden die Wohnungsneubedarfe in Düsseldorf bis 2030 steigen, danach jedoch aus demografischen Gründen	In der Studie wird für Deutschland insgesamt prognostiziert, dass der Wohnungsneubedarf nach 2030 zurückgehen kann. Diese Aussage bezieht sich jedoch auf einen gesamtdeutschen Trend und erlaubt keine direkten Schlussfolgerungen für einzelne Städte oder konkrete Standorte. Für wachsende Städte wie Düsseldorf können
---	---

<p>abnehmen. Vorher wird das Gebiet nicht bautechnisch fertig gestellt.</p>	<p>sich abweichende Bedarfe ergeben. Vor dem Hintergrund langer Planungs- und Realisierungszeiträume ist die frühzeitige Bereitstellung geeigneter Flächen zur Deckung des prognostizierten Bedarfs weiterhin geboten.</p>
<p>8.2 Es werden unterschiedliche Zahlen und Fakten, unter anderem aus dem Wohnungsmarktbericht 2022 der Landeshauptstadt Düsseldorf, benannt. Demnach ist unter anderem die Fluktuationsrate in Düsseldorf rückläufig, ebenso wie die Anzahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte und der nicht registrierten Wohnungsnotfälle in Düsseldorf.</p>	<p>Die angegebenen Zahlen beschreiben die Situation der letzten Jahre und aktuelle Trends. Für die künftige Entwicklung von Wohnraumbedarf können sie nur als Indikatoren, nicht als verbindliche Aussage über die Notwendigkeit neuer Wohnbauflächen herangezogen werden. Neue Baugebiete dienen der Planungssicherheit und der Versorgung mit Wohnraum. Die Schaffung der Voraussetzungen für die Bereitstellung von neuem Wohnraum zählt zur sozialen Daseinsvorsorge. Selbst wenn die beim Wohnungsamt registrierten Wohnungssuchenden zurückgegangen sind, tragen neue Baugebiete dazu bei, überlastete Stadtteile zu entlasten, nachhaltige Quartiersentwicklungen zu ermöglichen und attraktive Wohnangebote für unterschiedliche Haushaltstypen zu schaffen.</p> <p>Es handelt sich somit um eine vorausschauende und nachhaltige Bauleitplanung, um langfristig den Wohnraumbedarf in Düsseldorf zu sichern und städtebauliche Ziele (Deckung von Infrastrukturbedarf) umzusetzen.</p>
<p>8.3 Der Stadtbezirk 5 ist in den letzten Jahrzehnten bereits überdurchschnittlich gewachsen und hat damit schon mehr als genug für die Gesamtstadt geleistet.</p>	<p>Prozentual gesehen ist der Stadtbezirk 5 im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich gewachsen. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass der Stadtbezirk 5 nach dem Stadtbezirk 10 über die geringste Einwohnerzahl verfügt. Somit führen bereits geringe Einwohner*innenzuzüge zu höheren prozentualen Zuwächsen. Bei Betrachtung der absoluten Personenzahlen (also neuen Einwohner*innen) steht der Bezirk 5 jedoch nur an 7. Stelle von 10 Bezirken. In andere Bezirke sind deutlich mehr Menschen neu hinzugezogen. Zudem handelt es sich beim Stadtbezirk 5 um den Stadtbezirk mit der geringsten Dichte (Einwohnende/Hektar).</p>

<p>8.4 Im Potentialflächenkataster wird die Westseite des Plangebiets unter der Nummer FI-05/025 als Wohnbaufläche ausgezeichnet. Als realisierbare Wohneinheiten werden genannt: 60 - 100 WE/ha (Typ 4: Wohnen mit Fokus auf Geschosswohnungsbau). Das sind 786 - 1.310 Wohneinheiten und nicht 550.</p>	<p>Die Einstufung in Kategorien erfolgt pauschal und dient dem Zweck, ein potenzielles Wohnbaupotenzial von Baureserveflächen zu errechnen, für die noch kein Entwurf vorliegt und auch, um (noch vor der Entwurfsphase) als worst case-Szenario sich daraus ableitende verkehrliche Auswirkungen prüfen zu können.</p> <p>Diese Einstufung ist aber insofern überholt, dass nun ein städtebaulicher Entwurf vorliegt. Dieser Entwurf, der besagte 550 Wohneinheiten vorsieht, ist nun die Grundlage der Planung.</p>
<p>8.5 Die geplante Quote von 50 % gefördertem Wohnraum ist angesichts der Marktpreise und Baukosten nicht umsetzbar.</p>	<p>Im Rahmen der Planungsverfahren erarbeitet das Wohnungsamt gemeinsam mit den Investor*innen/ Projektentwickler*innen eine vertragliche Lösung im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung.</p> <p>Ziel ist stets eine tragfähige Lösung für die Quartiere und alle involvierten Akteur*innen, die anschließend vertraglich festgehalten wird und zu einer sicheren Umsetzung der Quote im Verfahren führt.</p>
<p>8.6 Sozialer Wohnungsbau existiert bereits in Kaiserswerth.</p>	<p>Das ist richtig, dennoch kein Grund, keinen weiteren einzuplanen. Zum einen fallen regelmäßig Wohnungen aus den Belegungsbindungen, zum anderen besteht nach wie vor Bedarf an günstigem Wohnraum. In Düsseldorf hat potenziell etwa jeder zweite Haushalt aufgrund des niedrigen Einkommens das Recht auf einen Wohnberechtigungsschein. Es gibt allerdings kaum zur Verfügung stehende Wohnungen. Daher ist es wichtig, weiteren geförderten Wohnraum zu schaffen.</p> <p>Laut Mieterverein Düsseldorf haben aktuell 50% der Düsseldorfer Bevölkerung einen Anspruch auf eine Wohnung. Seit über 20 Jahren verringert sich die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen rapide</p>

	<p>und hat sich um einen Anteil von 57% reduziert. Das ist darin begründet, dass zunehmend Belegungsbindungen auslaufen und der Neubau von Wohnungen mit öffentlicher Förderung nicht ausreicht, um den Anteil der aus der Bindung fallenden Wohnungen abzufangen.</p> <p>Bei aktuell in Düsseldorf jährlich circa 1.000 aus der Bindung fallenden Wohnungen, muss diesem Bedarfsdefizit konsequent durch umfangreichen Neubau im öffentlich geförderten Segment entgegengewirkt werden.</p>
<p>8.7 Die vorgesehene Konzentration von über 250 öffentlich geförderten Wohneinheiten sowie einer großen Gesamtschule mit über 1.000 Schüler*innen auf engem Raum führt zu einer räumlichen Ballung strukturell benachteiligter Bevölkerungsgruppen an einem bislang sozial integrierten, durchmischten und stabilen Standort. Es wird eine konkrete Gefahr einer sozialen Segregation („Ghettobildung“ im soziologischen Sinn), einer Entwertung des bisherigen Wohnstandorts und einer Überforderung lokaler Integrations- und Bildungskapazitäten gesehen.</p> <p>Die Planunterlagen enthalten keine nachvollziehbare Sozialfolgenabschätzung. Es fehlt insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">• eine Prognose über das künftige soziale Profil des Quartiers bei gleichzeitiger Schul- und Sozialwohnungsnutzung,• eine Bewertung der Auswirkungen auf lokale Schulen und Sozialeinrichtungen,• eine Analyse der sozialräumlichen Auswirkungen auf angrenzende Wohngebiete.	<p>Mit Bedauern werden die bestehenden Vorurteile gegen geförderten Wohnraum (und auch gegen die Schulform Gesamtschule) zur Kenntnis genommen. Wie in Punkt Nummer 8.6 der Abwägung beschrieben, haben etwa 50 % der Düsseldorfer*innen das Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein und damit eine geförderte Wohnung.</p> <p>Die Berechtigung richtet sich nach den Einkommensgrenzen. Somit haben Berufsgruppen mit niedrigem Einkommen gewöhnlich Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Dabei handelt es sich zum Beispiel um Erzieher*innen, Pflegekräfte, Reinigungsfachkräfte, Verkäufer*innen, Friseur*innen, Mitarbeitende in der Gastronomie, aber auch Personen in Weiterbildung, um nur einige mögliche Fälle zu nennen. Dies sind zum großen Teil systemrelevante Berufsgruppen, die ohnehin schon mit teils schwierigen Arbeitsbedingungen / Arbeitszeiten zu kämpfen haben.</p> <p>Der Rückschluss, dass der Zuzug von Personengruppen mit niedrigem Einkommen zu einer Instabilität des Stadtteils oder gar Ghettoisierung führen könnte, kann nicht nachvollzogen werden.</p>

<p>Ohne diese Grundlagen kann keine gesetzeskonforme Abwägung im Sinne des § 1 Absatz 7 BauGB erfolgen.</p>	<p>Das Projekt dient ganz im Gegenteil dazu, neuen Wohnraum für alle zu schaffen und zusätzlich ergänzende Infrastruktur, die im Stadtteil fehlt. Es wird bewusst eine Mischung unterschiedlichster Wohnformen geplant, so dass ein Quartier für alle und vor allem für alle Bedürfnisse entstehen kann.</p> <p>Nachteilige soziale Auswirkungen des Projekts sind nicht zu erwarten. Die Abwägung aller Belange, auch der sozialen, gehört regelmäßig zur Aufgabenstellung im Bebauungsplan- und Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans. Grundsätzlich sind alle relevanten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Hier überwiegen aber gerade die sozialen Belange des Allgemeinwohls an Schaffung neuen Wohnraums und neuer sozialer Infrastruktur gegenüber dem individuellen Wunsch nach Unveränderlichkeit des Wohnumfeldes.</p>
<p>8.8 Es wird der Verlust der Sicht- und Aufenthaltsqualität im privaten Gartenbereich durch hohe Gebäude und öffentlich genutzte Räume direkt gegenüber beklagt.</p>	<p>Der Wunsch nach einem unveränderten freien Blick auf das bislang unbebaute Feld ist nachvollziehbar. Gleichwohl besteht kein Anspruch auf unverbaubaren Blick in die Landschaft. Die Fläche ist seit 1992 als Baureservefläche bekannt und im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt, so dass eine Bebauung zu erwarten war. Die Belange des Allgemeinwohls (Wohnraum, Infrastruktur) sind hier höherrangig zu bewerten.</p> <p>Im weiteren Verfahren werden selbstverständlich alle relevanten Belange geprüft, insbesondere auch der Schallschutz.</p>

9. Pflege

<p>9.1 Es gibt bereits circa 50 Senior*innenheime in der Stadt Düsseldorf. Während 19 Stadtteile gar keine</p>	<p>Im Jahr 2021 hat das Amt für Soziales den Bedarf an Pflegeinfrastruktur für das Projekt Kalkumer Schloßallee begründet formuliert. Zwischenzeitlich liegt ein neuer Bericht vor (Gutachten zur Pflegebedarfsermittlung für die</p>
--	---

Einrichtung haben, gibt es in den Stadtbezirken Wittlaer und Kaiserswerth je ein bedeutendes Senior*innenheim sowie weitere Anlagen. Es wird gefragt, wieso ein weiterer Standort benötigt wird. Der Bericht der Pflegebedarfsplanung des Amtes für Soziales für das Jahr 2021 nimmt in seiner Anlage die Daten des Kurzberichtes der örtlichen Planung für den Stichtag 31. Dezember 2020 auf. Zwar erfolgt eine Bedarfsberechnung extrapoliert auf das Jahr 2025, dies allerdings basierend auf noch älteren Daten, da diese Berechnung auf dem Bericht ‚Pflegesituation in Düsseldorf‘ aus 2013 beruht. Anhand derart alter Daten ist eine belastbare Aussage zum Bedarf nicht möglich. Zudem ist nicht erkennbar, wieso ein eventueller Bedarf in Kaiserswerth gedeckt werden muss.

Landeshauptstadt Düsseldorf, vom 22.04.2025;
https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt50/senioren/Oertliche_Planung/Gutachten_Pflegebedarfsermittlung_Duesseldorf.pdf).

Laut dieses Gutachtens standen zum 31.12.2023 in 58 stationären Pflegeeinrichtungen 4.799 Plätze zur Verfügung. Davon bestehen im Stadtbezirk 5 drei Einrichtungen mit 398 Plätzen (siehe Seite 75). Rein rechnerisch scheint der Bedarf so zwar auf Stadtbezirksebene gedeckt. Für den stationären Bereich ist jedoch die stadtweite Betrachtung maßgeblich. Die Gründe dafür sind eine nicht stadtweit gleichmäßig verteilte Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke, zudem sind die Grenzen der Stadtbezirke nicht immer auch die Grenzen der Orientierung der Bürger*innen nach Versorgung, auch pflegerischer, und nach Zielgruppe der Angebote. Wenn auch das Gutachten für den Stadtbezirk 5 eine gute Versorgungsdichte feststellt, so ist diese differenziert zu betrachten. So stellt zum Beispiel das Nelly-Sachs-Haus mit seinen aktuell 104 Plätzen eine Besonderheit dar. Entwickelt hat sich dort hinsichtlich der religiösen Ausrichtung eine gesamtstädtische und darüber hinausreichende Bedeutung des Elternhauses der Jüdischen Gemeinde Düsseldorf. Auch die geplante Erweiterung am Standort soll dieser Ausrichtung folgen.

Daher können die dort geplanten zusätzlichen Plätze den Gesamtbedarf nicht decken. Die in das Projekt Nördlich Kalkumer Schloßallee eingebrachten Kapazitäten der Pflegeinfrastruktur, neben stationären Plätzen auch Kurzzeitpflege, können somit helfen, den gesamtstädtischen Bedarf inklusive des in dem neuen Areal entstehenden Bedarfs zu decken. Das sollte ergänzt werden um barrierefreien Wohnraum mit Technikausstattung und Plätze in ambulant betreuten Wohngemeinschaften. Dazu formuliert das Gutachten zur Pflegebedarfsplanung in den Handlungsempfehlungen: „Damit ein Verbleib in der eigenen Häuslichkeit trotz körperlichen Einschränkungen möglich ist, muss ausreichend barrierefreier Wohnraum zur Verfügung stehen. Dazu muss sowohl der Neubau als auch der Umbau barrierefreier Wohnungen unterstützt und gefördert werden (Seite 190).“ Neben barrierefreien Wohneinheiten sieht das Gutachten zudem den Ausbau des Servicewohnens. Servicewohnen spielt „eine zentrale Rolle im vorstationären Bereich und können zur Entlastung der

	stationären Pflege beitragen. Vor diesem Hintergrund sollte der Ausbau dieser Wohnform forciert werden. ... Wichtig ist auch eine sozialverträgliche Preisgestaltung, damit diese Wohnform auch für Menschen mit geringem Einkommen zugänglich ist" (Seite 191).
9.2 Durch den Ausstieg des Rosenhofs ist der Projektstart ‚Generationencampus‘ ad absurdum geführt worden, neue Interessent*innen wurden bis heute nicht genannt.	Die Stadt hat bereits mit unterschiedlichen potenziellen Trägern gesprochen. Es ist jedoch noch zu früh, um in den konkreten Prozess einzusteigen. Neben einer Pflegeeinrichtung sind aber auch weitere senior*innenfreundliche Angebote vorgesehen.
9.3 Eine Pflegeeinrichtung auf der grünen Wiese geht deutlich am Bedarf älterer Menschen vorbei.	Die Pflegeeinrichtung ist integriert in das Gesamtkonzept und soll zentral in einer der gemischt genutzten Inseln liegen. Es handelt sich somit nicht um eine abseits gelegene Monostruktur, sondern um ein integriertes Konzept, das diverse ergänzende Nutzungen im direkten Umfeld ermöglicht und kurze Wege vorsieht. Ziel ist zudem, ein Mobilitätskonzept für alle zu entwickeln.

10. Schule

10.1 Die Schulentwicklungsplanung (2024) weist keinen Bedarf aus: Die Anzahl der Grundschüler*innen heute bis 2028 ist im Stadtbezirk 5 rückläufig mit minus 13 %, in Düsseldorf rückläufig mit minus 14 % - Es wird gefragt, wo die Schüler*innen herkommen sollen, die nach der Grundschule auf die Gesamtschule gehen, wenn die Zahl der Grundschüler*innen so rückläufig ist. In den letzten 10 Jahren wurden 10 % neue Schulplätze durch unterschiedliche Maßnahmen geschaffen. Als Fazit für die Schulform Gesamtschule wird lediglich der Ausbau der Gesamtschule Aldekerkstraße genannt, zudem wird auf	Düsseldorf ist trotz des bundesweiten Geburtenrückgangs eine wachsende Stadt, da durch die hohe Attraktivität (Arbeitsplätze, Hochschulen, Lebensqualität) viele Menschen nach Düsseldorf ziehen. So kann sich die Schüler*inennentwicklung regelmäßig ändern. Bei den genannten Zahlen handelt es sich um den aktuellen Bestand. Der Schulentwicklungsplan wird laufend fortgeschrieben und somit auch der Bedarf regelmäßig überprüft. Ziel der Planung ist, die Möglichkeit zur Errichtung einer neuen Schule zu schaffen (Planungsrecht), um Kapazitäten zu haben, wenn sie benötigt wird und dann schnell reagieren zu können. In der Fortschreibung der Berichte wird eine anlassbezogene
---	--

<p>freie Kapazitäten anderer Schulformen verwiesen. Der Bericht rät dazu zunächst abzuwarten, wie sich die Erziehungsberechtigten entscheiden, um eine Wettbewerbssituation zwischen den Schulformen zu vermeiden.</p>	<p>Bedarfskonkretisierung - auch unter Beteiligung der entsprechenden politischen Gremien - erfolgen. Mögliche Wettbewerbssituationen werden dabei überprüft und vermieden.</p> <p>Im Schulentwicklungsplan wird ausgesagt, dass bevor über die beschlossenen Maßnahmen hinaus weitere Gesamtschulkapazitäten geschaffen werden, das Wahlverhalten der Erziehungsberechtigten analysiert werden soll, um keine bestehenden Schulen und Schulformen im Bestand zu gefährden. Die geplante Gesamtschule an der Kalkumer Schloßallee / Pfaffenmühlenweg gehört bereits zu den beschlossenen Maßnahmen (Vorlage 40/64/2016).</p>
<p>10.2 Es gibt keinen Nachweis, warum der Bedarf für eine neue Gesamtschule ausgerechnet in Bezirk 5 vorliegt. Die beiden vorhandenen Gymnasien in Kaiserswerth und Stockum decken den Bedarf an weiterführenden Schulen im Stadtbezirk 5 ab. Eine Gesamtschule für den Düsseldorfer Norden sollte in der Mitte des Einzugsgebiets liegen. Dass die Stadt andere Standorte geprüft hat, ist nicht bekannt.</p>	<p>Die Schulentwicklungs-Planung ist eine gesamtstädtische Betrachtung. Tatsächlich wird nicht in jedem Stadtbezirk eine neue Schule jeden Typs gebaut. Im Düsseldorfer Norden besteht jedoch eine Unterversorgung, weswegen Schüler*innen heute teils weite Schulwege auf sich nehmen müssen.</p> <p>In den Jahren 2015/16 bestand zudem akuter Bedarf, zusätzliche Schulplätze zu schaffen. Bei einer Standortbetrachtung wurden Grundstücke gesucht, die nicht nur eine geeignete Größe aufwiesen (mindestens 10.-12.000 Quadratmeter), sondern auch gut erreichbar und in unmittelbarer Nähe zur Stadtbahntrasse oder einer ähnlich guten ÖPNV-Anbindung liegen.</p> <p>Im Düsseldorfer Norden ist der Standort Kalkumer Schloßallee als einziges geeignetes Grundstück beurteilt worden, da dieses nicht nur relativ zentral liegt, sondern durch die direkte Nähe zum Theodor-Fliedner-Gymnasium und den geplanten neuen Sportflächen auch Synergieeffekte ermöglicht.</p> <p>Somit erfolgte 2016 (Vorlage 40/64/2016) der Beschluss zur Errichtung einer vierzügigen Gesamtschule inklusive Dreifachsporthalle zum Schuljahr 2020/21. Für Planung, Bau und Grundstücksakquirierung sollten Mittel zur Verfügung gestellt werden. Für das Grundstück besteht</p>

	<p>jedoch kein Baurecht, so dass die Schulplanung nicht so schnell gestartet werden konnte, wie ursprünglich gedacht. Vor diesem Hintergrund wurden zunächst andere Maßnahmen vorgezogen, um den bestehenden Bedarf an Schulplätzen zu decken (siehe Schulentwicklungsplanung 2018).</p> <p>Da die Unterversorgung (Gesamtschule) im Düsseldorfer Norden nach wie vor besteht, wird das Projekt weiterverfolgt. Wie unter Punkt Nummer 10.1 beschrieben, wird dabei der Bedarf fortlaufend geprüft. Gymnasien sind andere Schulformen als Gesamtschulen und können den Bedarf an Gesamtschulplätzen nicht decken.</p>
<p>10.3 Das Theodor-Fliedner-Gymnasium hat eine hochklassig spielende American Football Mannschaft, für die extra der Sportplatz mit Flutlichtanlage errichtet wurde. Dieser wurde zum erheblichen Teil mit zweckgebundenen Elternbeiträgen (350.000 €) aus der Schulstiftung finanziert. In der Sporthalle gibt es eine ebenso mit Elternbeiträgen finanzierte Kletteranlage. Es wird gefragt, wo die durch den Abriss entfallenden Klassenräume für zwei komplette Jahrgangsstufen sowie Bibliothek und Computerräume geschaffen werden sollen. Es ist unklar, wer die erheblichen Elternspenden ersetzt, wer Ersatzmaßnahmen finanziert und für das Grundstück entschädigt.</p>	<p>Die Stadt hat selbst 500.000 € mitfinanziert für den Sportplatz. Dieser wurde 2016 errichtet und ist nach einer durchschnittlichen Nutzungszeit von circa 15 Jahren sanierungsbedürftig beziehungsweise zu ersetzen. Dies passt zeitlich zum Planungs- und möglichen Realisierungszeitraum des Projekts.</p> <p>Da der Sportplatz aufgrund seiner Anordnung viel Platz einnimmt und gleichzeitig auch zu klein ist (es handelt sich um einen Fußballplatz in verringerter Größe, der für den Schulsport ausreichend ist, für die dort trainierende Footballmannschaft jedoch zu klein, siehe Punkt Nummer 11.2), könnte eine Neuplanung für alle Vorteile bringen. Daher soll planungsrechtlich die Option geschaffen werden, den Sportplatz zu verlegen.</p> <p>Im Masterplan wurden zwei potenzielle Standorte für Ersatzbauten lokalisiert und markiert. Im Bebauungsplan wird zunächst nur das Planungsrecht geschaffen, so dass die Umsetzung der Planung grundsätzlich möglich wäre. Die Realisierung ist nur in Übereinstimmung mit der Grundstückseigentümerin möglich. Es sind in diesem Fall Grundstücksverhandlungen erforderlich und Wertgutachten zur Beurteilung des Bestandes. Wenn die Landeshauptstadt Düsseldorf die Planung umsetzen möchte, wird sie auch entsprechende Haushaltsmittel einplanen (siehe Punkt 10.8).</p>

	<p>Planung, Neubau und Abriss würden so koordiniert, dass die Nutzungen durchgehend zur Verfügung stehen. Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan große Baufenster einzuplanen, so dass Gebäude und Anlagen flexibel angeordnet werden können.</p>
<p>10.4 Es wird gefragt, wie die Schüler*innen den Weg zur neuen Sporthalle bei Wind- und Wetter zurücklegen sollen. Die Sporthalle des Gymnasiums ist zudem bereits jetzt durchgängig auch für Vereine im Nachmittags- und Abendbereich ausgebucht.</p>	<p>Genau aus diesem Grund (bestehender Bedarf) wird eine weitere Dreifachsporthalle geplant. Die Wege zu den einzelnen Sportanlagen werden nicht viel länger sein. Große Baufenster werden zudem eine flexible und bedarfsgerechte Planung ermöglichen.</p>
<p>10.5 Es wird gefragt, wie die Schulformen getrennt werden sollen (Aufsichtspflicht/ Versicherung). Eine gemischte Nutzung (Stichwort Gesamtcampus) ist rechtlich bedenklich und unrealistisch.</p>	<p>Beide Schulen haben eigene Gebäude und eigene Schulhöfe und sind somit grundsätzlich getrennt. Dazwischen liegen gemeinsame Wegeflächen und informelle Sportangebote oder Grünbereiche, die insgesamt öffentlich genutzt werden können. Sollte es schulübergreifende Unterrichtsangebote geben, werden dies die beiden Schulen untereinander klären können.</p>
<p>10.6 Bereits heute befindet sich in direkter Nachbarschaft des Plangebiets das Fliedner-Gymnasium mit über 1.000 Schüler*innen. Die Planung einer zweiten weiterführenden Schule nahezu identischer Größenordnung in unmittelbarer Nähe widerspricht dem Prinzip der ausgewogenen, durchmischten, funktional gegliederten Stadtstruktur, wie es § 1 Absatz 5 und 6 BauGB fordert. Die entstehende Ballung schulischer Infrastruktur in einem reinen Wohngebiet führt zu einer unverhältnismäßigen Verkehrslast, insbesondere durch überlagerte Spitzenzeiten, einer Verdopplung der Lärm- und Emissionsquellen (Pausenlärm, Sportflächen, Lieferverkehre) und einer städtebaulich nicht integrierbaren Monofunktion, die das umliegende</p>	<p>Bei der Planung des Gesamtgebietes handelt es sich gemäß § 1 Absätze 5 und 6 BauGB um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Geplant wird eben keine monofunktionale Fläche, sondern eine gemischte Nutzung aus Schul- und Sportflächen, Wohninseln mit ergänzender Infrastruktur und Pflegeeinrichtungen. Dabei wurde gezielt abgewogen, welche Nutzung an welcher Stelle am besten verortet ist, eben auch aus verkehrlicher Sicht (siehe hierzu Punkt Nummer 2.5). Übermäßige Belastungen der Anwohnenden werden im weiteren Verfahren geprüft (unter anderem durch Verkehrs- und Schallgutachten, hier erfolgt auch eine Gesamtbetrachtung) und Lösungen entwickelt.</p> <p>Mit einer Kombination unterschiedlicher Schulformen konnten in der Vergangenheit bereits gute Erfahrungen gemacht werden. Beispiele hierfür gibt es in Benrath (Schloß-Gymnasium gemeinsam mit dem Neubau der Realschule Benrath und einer Vierfach-Sporthalle) sowie in</p>

<p>Wohnumfeld massiv entwertet. Eine Gesamtbetrachtung und Konfliktprüfung dieser funktionalen Überlagerung schulischer Großeinrichtungen wurde bisher nicht nachvollziehbar erbracht.</p>	<p>Bilk (Geschwister-Scholl-Gymnasium, Hulda-Pankok-Gesamtschule, LVR-Schule am Volksgarten und Heinrich-Hertz-Berufskolleg sowie Dependence Franz-Jürgens-Berufskolleg plus Sportstätten und Kindergärten).</p>
<p>10.7 Nach öffentlicher Darstellung und Wettbewerbsverlauf sah der ursprüngliche städtebauliche Siegerentwurf keine schulische Nutzung im südlichen Randbereich entlang der Kalkumer Schloßallee vor. Die nun geplante Verlagerung einer städtischen Gesamtschule mit über 1.000 Schüler*innen direkt an die bestehende Wohnbebauung stellt eine wesentliche Änderung des Planungskonzepts dar. Es ist nicht erkennbar, dass für diese Standortentscheidung eine Alternativenprüfung oder neue Abwägung stattgefunden hat. Dies stellt einen gravierenden Abwägungsmangel im Sinne des § 1 Absatz 7 BauGB dar. Die Planung ist damit nicht nur rechtlich angreifbar, sondern auch städtebaulich widersprüchlich zum ursprünglich entwickelten Leitbild des Quartiers.</p>	<p>Die Schule war in allen Entwurfsstadien an der Kalkumer Schloßallee verortet. Im Wettbewerb sah das Team sie beim Zwischenkolloquium im Osten vor, in der zweiten Wettbewerbsphase, das heißt im gekürzten Entwurf, ganz im Westen. Da dies zu nah am Gymnasium war, plante das Team in der Überarbeitung des Entwurfs zum Masterplan einen neuen Campus östlich des Gymnasiums und damit in etwa auf Höhe der Mitte der Kalkumer Schloßallee. Nach Rücksprache mit der Grundstückseigentümerin und Schulträgerin wurde eine weitere Variante erarbeitet, die die Schule nördlich des Gymnasiums verlegte. Es fand somit eine ausführliche Variantenprüfung im Rahmen des Wettbewerbs und danach statt. Formelle Abwägungen erfolgen erst im Rahmen der Bauleitplanung, die erst jetzt gestartet ist und auf der sorgsam Vorüberlegung und Prüfung vorab fußt. Ein Abwägungsmangel liegt nicht vor.</p>
<p>10.8 Die Einwenderin betreibt im Planungsgebiet das Theodor-Fliedner-Gymnasium (TFG) und besitzt darüber hinaus einige arrondierende Flächen. Der nun vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan sieht in beiden Varianten eine Überplanung eines Teils des Schulgeländes (Variante 1 Sportplatz, Variante 2 Schulgebäude einschließlich Sporthalle) vor, was als Eigentümerin und Schulträgerin abgelehnt wird. Es ist nicht nachvollziehbar, warum intakte Sportanlagen beziehungsweise Schulgebäude abgerissen und an anderer Stelle neu errichtet werden sollen, ohne dass dafür eine planerische Notwendigkeit bestünde. Die Einwenderin</p>	<p>Die Einwenderin wird im Rahmen der Runden Tische und Infomails an die Eigentümer*innen im Plangebiet regelmäßig informiert. Sie wandte sich im Februar 2024 mit dem Hinweis an die Stadt, dass die im Wettbewerbsergebnis vorgesehene Platzierung der Gebäude für die geplante Gesamtschule zu nah an den eigenen Campus rückt und dort zudem eigene Planungen für das Grundstück bestünden. Der Hinweis wurde von der Stadt an die Planungsgemeinschaft weitergegeben und seitens des Teams in der Überarbeitung des Entwurfs zum Masterplan berücksichtigt. Die neue Gesamtschule wurde, wie vorgeschlagen, östlich des bestehenden Gymnasiums verortet. Das Team sah dabei jedoch weitreichende Überplanungen des Schulgrundstücks vor, insbesondere des Sportplatzes (da dieser aufgrund der begrenztes</p>

<p>verfügt auch nicht über die finanziellen Möglichkeiten, diese Schulgebäude neu zu errichten.</p> <p>Planerisch wären nordwestlich der Bestandsgebäude des TFG unbebaute Flächen vorhanden, auf denen die neue Gesamtschule platziert werden könnte. Diese Flächen werden derzeit an den Reiterhof verpachtet. Diese Verpachtung ist ausdrücklich als Zwischenlösung bis zu einer Bebauung vorgesehen und kann jederzeit aufgekündigt werden. Es besteht ausdrücklich nicht die Absicht, diese Flächen von Bebauung freizuhalten- weder für den Reiterhof, noch zu anderen Zwecken.</p> <p>Insofern ist es nichtzutreffend, dass die Variante mit Beibehaltung des jetzigen Schulsportplatzes in Abstimmung mit erfolgt ist. Vielmehr hat die Einwenderin schon sehr frühzeitig das Gespräch mit der Verwaltung gesucht und darauf hingewiesen, dass dieser Planungsansatz nicht den Vorstellungen entspricht.</p> <p>Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum nun eine noch weitergehende Überplanung des Schulgebäudes stattgefunden hat und der vorhandene Reiterhof einen „Schutz“ erfährt, der in Anbetracht der dazu erforderlichen sehr weitreichenden und kostenträchtigen Neubebauungen von Teilen der Schule völlig unangemessen und unverhältnismäßig erscheint.</p>	<p>Nutzungszeit ohnehin auf Dauer ersetzt werden müsste, siehe Punkt Nummer 10.3).</p> <p>Das Stadtplanungsamt nahm daher Kontakt mit der Einwenderin auf. In einem gemeinsamen Termin teilte diese mit, dass eine Überplanung des Sportplatzes kritisch gesehen wird, da dieser unter anderem mit Elternspenden finanziert wurde. Es wurde vorgeschlagen, die neue Gesamtschule komplett auf das eigene Grundstück nördlich des Gymnasiums zu verschieben, da die Nutzung der Flächen durch den Reiterhof nur als Zwischenlösung gesehen wird und kein Interesse an einem Erhalt besteht. Die Verwaltung befürwortet dagegen den Erhalt des Reiterhofs, da in den bisherigen Beteiligungsschritten von Seiten der Bevölkerung deutlich gemacht wurde, dass es sich um eine bedeutsame Nutzung handelt. Daher sollen weiterhin Weideflächen in direkter Nähe des Hofes gesichert werden. Um aber auch die Belange der Einwenderin zu wahren, entwickelte die Verwaltung eine neue Variante, die den Sportplatz erhielt und zugleich den Bestand des Reiterhofs mit angrenzenden Weiden ermöglicht. Dabei wurde eine bestehende Sporthalle mit angrenzenden Klassenräumen überplant und müsste bei einer Umsetzung der Gesamtschule an anderer Stelle neu hergestellt werden; der neue Entwurf sieht hierfür zwei unterschiedliche optionale Standorte im Plangebiet vor. Die Einwenderin schrieb der Verwaltung, dass dies aus schulfachlicher Sicht eine mögliche Lösung ist, wies jedoch darauf hin, dass zunächst die Finanzierungsfragen (Kostenübernahme durch die Stadt) geklärt werden müssten.</p> <p>Parallel zu diesen Abstimmungsterminen liefen (unabhängig von diesem Planverfahren) Gespräche zwischen der Einwenderin und dem Amt für Schule und Bildung. Die Einwenderin bat in diesen Terminen um Übernahme der Schulgebäude durch die Stadt. Die Stadt lehnte dies ab, da keine Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Notwendige Sanierungsarbeiten müssen aus den Mitteln der Ersatzschulträgerfinanzierung geleistet werden. Vor diesem Hintergrund schrieb die Einwenderin die vorliegende Stellungnahme.</p>
--	--

	<p>Zwischenzeitlich hat ein weiterer Austausch mit der Einwenderin stattgefunden und Missverständnisse konnten geklärt werden.</p> <p>Beim hier vorliegenden Projekt geht es um eine mittel- bis langfristige Entwicklung des gesamten Areals. Dabei handelt es sich um eine Angebotsplanung; die Einwenderin ist nicht zur Umsetzung verpflichtet. Die Überplanung soll, zum Beispiel durch die Festsetzung großer Baufenster, eine flexible - auch auf sich verändernde schulische Bedürfnisse reagierende - Umsetzung von Neustrukturierungen ermöglichen.</p> <p>Die Einwenderin signalisierte nach dieser Abstimmung Einverständnis zur Überplanung, sofern die Stadt die vollständige Kostenübernahme für notwendige Neuerrichtungen zusichert.</p> <p>Wenn die Landeshauptstadt Düsseldorf die Planung umsetzen möchte, wird sie auch entsprechende Haushaltsmittel einplanen. Der Wert und Zustand der bestehenden Anlagen wird dabei gutachterlich untersucht und fließt in die Berechnung ein.</p>
--	--

11. Sport

<p>11.1 Die genaue Bestimmung, welcher Art und konkreter Nutzung die Sportflächen sein sollen, wurde der Öffentlichkeit nicht dargelegt.</p>	<p>Im weiteren Verfahren wird der Bedarf fortlaufend geprüft. Zur Ausgestaltung der öffentlichen Flächen, die aktuell nur als Platzhalter eingetragen sind, wird zu einem späteren Zeitpunkt noch eine Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen. Angedacht sind unter anderem eine Skateanlage, Streetcourt / 3x3 Basketball und in den Grünanlagen zum Beispiel Outdoor-Fitness, eine Laufstrecke oder Rollstrecke (Inline-fahren).</p>
--	---

<p>11.2 Die Fläche des Kunstrasenfeldes am Gymnasium ist zu Gunsten der anderen Sportflächen zu klein - sowohl für den offiziellen Fußballbetrieb, als auch für American Football. Die TFG Typhoons (Football) sind ein eigener Verein und keine Schul-AG mehr. Sie trainieren zwar teils noch auf dem Feld der Schule, fahren aber oft auch zur 17 km entfernten Lore-Lorentz-Schule, um auf einem Feld in der richtigen Größe trainieren zu können. Für ihre Heimspiele müssen sie zum Rather Waldstadion (circa 12 km) fahren. Es sollte ein ausreichend großes Spielfeld mit hinreichend Auslauf für die Typhoons eingeplant werden.</p>	<p>Die Belange der Typhoons für den Trainingsbetrieb werden zur Kenntnis genommen und bei der Planung und Zuteilung der Flächen für Vereine in die Bedarfsliste mit aufgenommen. Auf ausreichende Größe der Sportfelder sowie Sicherheits- und Auslaufräume wird bei der Planung geachtet. Eine Nutzung für offizielle Meisterschaftsspiele ist in der aktuellen Planung nicht vorgesehen und wurde auch weder in der Machbarkeitsbetrachtung zum Lärmschutz noch bei der Bemessung der Zuschauerbereiche berücksichtigt. Eine Realisierbarkeit müsste im weiteren Verfahren geprüft werden.</p>
<p>11.3 Es wird gefragt, ob es denkbar wäre, dass der heutige Sportplatz der Schule entfällt und der Schulsport auch auf den neuen Sportfeldern stattfindet.</p>	<p>Die Idee, den heutigen Sportplatz der Schule aufzugeben und den Schulsport auf die neuen Sportanlagen zu verlagern, ist sinnvoll, um eine effektivere Auslastung zu erreichen. Eventuelle zeitliche Überschneidungen zwischen Schul- und Vereinssport werden durch eine klare Nutzungsregelung als koordinierbar eingeschätzt: Die Anlagen könnten zum Beispiel an Wochentagen bis 16:00 Uhr prioritär dem Schulsport und danach sowie am Wochenende der Vereinsnutzung zur Verfügung stehen. Dies würde in der Fortschreibung des Schallgutachtens überprüft.</p>

12. Schallschutz

<p>12.1 Es konzentrieren sich alle immissionsrelevanten Nutzungen (Gesamtschule, Sportplätze, Hockeyfeld) im südlichen Randbereich unmittelbar an die Bestandsimmobilien entlang der Kalkumer Schloßallee (einseitige Belastung). Eine solche dauerhafte Lärmquelle in unmittelbarer Wohnnachbarschaft stellt einen</p>	<p>Im Vorfeld der Bauleitplanung hat im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs, an dem insgesamt 13 Planungsteams teilgenommen haben, bereits eine umfangreiche Alternativenprüfung stattgefunden. Dabei wurde insbesondere die Lage der Schule sorgfältig untersucht, abgewogen und in mehreren Planungsschritten weiter optimiert (<i>vergleiche Punkt Nummer 10.7 der Auswertung</i>).</p>
---	---

schwerwiegenden Eingriff in die Wohnruhe dar und ist nicht mit § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz und der 18. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) vereinbar.

In Verbindung mit der geplanten Gesamtschule, dem bereits bestehenden Fliedner-Gymnasium und dem geplanten Wohnungsbau ergibt sich eine kumulative Lärmbelastung, die aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht nicht zumutbar und nicht abgewogen wurde.

Es fehlen: Pufferzonen oder Übergangsnutzungen, Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel Schallschutzwände, Begrünung), jegliche konfliktvermeidende Staffelung der intensiven Nutzungen nach innen.

Stattdessen entsteht eine unverhältnismäßige Lärm- und Nutzungsdichte genau gegenüber der bestehenden Wohnbebauung - obwohl andere Teile des Plangebiets (zum Beispiel nördlich) weitgehend entlastet bleiben. Dies stellt einen erheblichen Abwägungsmangel nach § 1 Absatz 7 BauGB dar und verletzt das verfassungsrechtlich garantierte Recht auf Schutz des Eigentums (Artikel 14 Grundgesetz) sowie auf eine gesunde Wohnumgebung. Das Rücksichtnahmegebot, das auch auf Bebauungspläne angewendet wird, verpflichtet zur Vermeidung solcher Immissionskonflikte (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urt. v. 20.05.2010 - 4 C 7.09; Bundesverwaltungsgericht, Urt. v. 15.12.1994 - 4 C 30.93).

Die Anordnung der neuen Gesamtschule im südlichen Bereich an der Kalkumer Schloßallee ergibt sich aus mehreren städtebaulichen, funktionalen und immissionsschutzfachlichen Erwägungen. Ausschlaggebend ist insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft zum bereits bestehenden Fliedner-Gymnasium, wodurch ein gemeinsamer Schulcampus entstehen kann, der Synergien bei Nutzung, Infrastruktur und Organisation ermöglicht. Dies betrifft auch die geplante Dreifachsporthalle, die nicht nur der neuen Gesamtschule, sondern auch für Vereinsnutzungen vorgesehen ist und daher sinnvollerweise in räumlicher Nähe zu den übrigen Schulsportflächen platziert wird. Die Zuordnung der Sportfelder im südlichen Bereich entspricht zudem den Festlegungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans.

Die Lagewahl orientiert sich außerdem an funktionalen Anforderungen der Erschließung: Die Kalkumer Schloßallee stellt die Haupteerschließung des Quartiers dar und ist zugleich der Ausgangspunkt der neuen Haupteerschließungsstraße ins Plangebiet. Eine Bündelung schulischer und sportlicher Nutzungen im südlichen Randbereich ist auch aus verkehrlicher Sicht sinnvoll, da auf diese Weise zusätzlicher Verkehr nicht tief in das Quartier hinein gelenkt werden muss und die geplanten Wohninseln weitgehend autofrei und verkehrsfrei gestaltet werden können.

Im Rahmen der vorbereitenden Planung ist zudem eine schalltechnische Ersteinschätzung durchgeführt worden, um die grundsätzliche Machbarkeit der Nutzungskonzeption zu prüfen. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass sowohl werktags als auch sonn- und feiertags die jeweils gültigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der bestehenden Wohnbebauung (zum Beispiel an der südlich angrenzenden Kalkumer Schloßallee) eingehalten werden. Die Einhaltung von gesunden Wohnverhältnissen sind somit gewährleistet. Da die Untersuchung zunächst auf Grundlage einer Planvariante erstellt wurde, wird der Gutachter auch den weiteren Planungsprozess schalltechnisch begleiten. Das im Entwurf vorliegende Gutachten wird fortgeschrieben und ist nach Fertigstellung im Rahmen der öffentlichen Auslegung einsehbar. Sollte

	<p>sich ergeben, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, werden diese im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Insgesamt ist festzuhalten, dass die Belange der angrenzenden Wohnbebauung im Rahmen der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt wurden und eine sorgfältige Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsinteressen nach § 1 Absatz 7 BauGB stattgefunden hat. Ziel ist es, einerseits eine funktional schlüssige und nachhaltige Quartiersstruktur zu schaffen und andererseits sicherzustellen, dass für die angrenzenden Grundstücke keine unzumutbaren Lärm- oder Nutzungskonflikte entstehen.</p>
<p>12.2 Ein Schallschutz der Reihenhäuser gegenüber der Stadtbahn U79 ist nicht geplant. Angesichts der gegenüberliegenden geschlossenen Randbebauung ist eine erhebliche ungeschützte Lärmbelastung im geplanten Baugebiet zu erwarten. Der Schallschutz der Anwohnenden gegenüber den Schulen und der Sportplätze wird bereits als hinnehmbar klassifiziert.</p>	<p>Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten erstellt, in dem die wesentlichen Auswirkungen prognostiziert und - sofern erforderlich, Maßnahmen ergriffen werden. Wenn zum Beispiel wie vorgesehen Takterhöhungen oder sonstige Änderungen auf der U-Bahnstrecke vorgenommen werden, kann sich hieraus gegebenenfalls auch ein Anspruch auf Schallschutz für den heutigen Bestand ergeben.</p>

13. Orts- und Landschaftsbild

<p>13.1 Die Planung widerspricht dem Leitbild einer nachhaltigen, aufgelockerten, durchmischten Stadtentwicklung. Eine derart massive Verdichtung widerspricht dem Ziel, funktionierende Quartiere durch maßvolle Entwicklung und städtebauliche Harmonie zu stärken, wie in § 1 Absatz 5 BauGB verankert.</p>	<p>Die Fläche wird in maßvoller Form bebaut - nicht flächendeckend, sondern in Inselnform (Cluster). Dabei wird durch hochwertige Freiraumgestaltung, Erhalt und Einbindung bestehender Grünzüge sowie durch Nutzungsmischung (Wohnraum für alle, Schul- und Sportflächen, Pflegeeinrichtung und ergänzende Nutzungen) eine nachhaltige und lebendige Nachbarschaft angestrebt.</p>
--	---

<p>13.2 Die vorgesehene Bebauung greift erheblich in das gewachsene Ortsbild ein. Die Baukörper sind sehr voluminös und hoch. Der dörfliche Charakter geht verloren. Das Landschaftsbild wird zerstört. Das Bauvorhaben passt nicht in die Umgebung.</p>	<p>Die Inseln sollen eine abwechslungsreiche Architektur in unterschiedlicher Geschossigkeit erhalten. Dabei sind vorwiegend zwei- bis viergeschossige Baukörper geplant und nur in Einzelfällen ein fünfgeschossiges Gebäude. Vergleichbare Baukörper wurden auch bereits an der Verweyenstraße in direkter Nachbarschaft gebaut und bestehen auch an der Arnheimer Straße. Durch die kompakte und zentrierte Bebauung kann der Versiegelungsgrad im Plangebiet deutlich begrenzt werden. Zudem liegen die Inseln in der Fläche und sind somit nicht direkt an den Bestand gebaut. Das Bild der offenen Landschaft bleibt erhalten. Die Anger selbst dienen dazu, den Dorfcharakter aufrecht zu erhalten. In diesen autofreien Bereichen können neue Gemeinschaftsflächen und Begegnungsräume entstehen.</p>
<p>13.3 Die Inseln bilden keinen Ortsrand und sorgen für eine Zersiedelung. Es wird die Gefahr der weiteren Bebauung in der Folge gesehen.</p>	<p>Die Inseln bilden zwar keinen klaren Ortsrand, wie es zum Beispiel eine Block- oder Riegelbebauung getan hätte, dafür erhalten sie das offene Landschaftsbild und die Durchlüftungsfunktion.</p> <p>Die Gefahr einer weiteren Bebauung zwischen den Inseln ist nicht zu befürchten. Hier werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, die die Grün- und Freiräume sichern.</p>
<p>13.4 Qualität im Städtebau muss eingefordert werden von Projektentwicklern.</p>	<p>Auch die Stadtverwaltung legt Wert auf eine abwechslungsreiche qualitätsvolle Architektur und Fassadengestaltung. Die Visualisierungen sollen hier einen möglichen Zukunftsblick bieten.</p> <p>Im Bebauungsplan sind unterschiedliche Gestaltungsfestsetzungen geplant. Zudem können in Städtebaulichen Verträgen auch Materialien und Gestaltungsanforderungen gesichert werden.</p>
<p>13.5 Teilhabe und soziale Ambitionen sind auf den Visualisierungen nicht erkennbar (Beispiel: Rasengitter in der Darstellung/ keine Aufzüge, nicht barrierefrei). Die Restflächen zwischen den Gebäudemassen sind mit unspezifischen Platzhaltern gefüllt.</p>	<p>Die Visualisierungen sind ein möglicher Zukunftsblick; sie sind nur beispielhaft und dienen dazu, die gewünschte Stimmung, Farb- und Materialvielfalt sowie den qualitativen Aspekt der Fassaden- und Freiraumgestaltung zu verdeutlichen.</p>

	<p>Architektonische Details sind hier noch nicht eingeblendet. Selbstverständlich wird das Quartier aber barrierefrei geplant. Konkrete bauliche Details werden erst im Baugenehmigungsverfahren nach der Bauleitplanung festgelegt.</p> <p>Die Perspektive des Angers verdeutlicht durchaus, dass die Anger Gemeinschaftsflächen vorsehen und ein Miteinander der Anwohnenden Vision ist.</p>
--	--

14. Verkehr

<p>14.1 Düsseldorf ist Stauhauptstadt Deutschlands. Es wird darauf hingewiesen, dass heute bereits die umliegenden Straßen belastet sind.</p>	<p>Temporäre Überlastungen von Hauptverkehrsstraßen, Knotenpunkten oder im Bereich von Schulen oder Kitas sind, gerade in Metropolstädten, normal und kaum zu vermeiden. Das Verkehrsnetz ist für Regelverkehr ausgelegt und nicht für Spitzenstunden; auch um eine Überdimensionierung und damit auch unnötige Versiegelung sowie das Indizieren weiterer Verkehre zu vermeiden. Üblicherweise regulieren sich Stauungen relativ schnell.</p> <p>Das Amt für Verkehrsmanagement führt zudem regelmäßig Erhebungen durch, um den Verkehrsfluss zu beobachten und gegebenenfalls Maßnahmen ergreifen zu können, wenn die Verkehrsqualität sinkt (<i>siehe auch Punkte Nummer 14.4 und 14.7</i>).</p>
<p>14.2 Es gibt kein gesamtstädtisches Verkehrskonzept. Die verkehrliche Infrastruktur wurde nicht parallel zur Siedlungsentwicklung ausgebaut. Alle geplanten Maßnahmen stehen unter Finanzierungsvorbehalt, ihre Umsetzung ist mithin ungewiss.</p>	<p>Das im Jahr 2019 beschlossene Zielkonzept des Mobilitätsplan D (OVA/002/2019) bildet bereits heute die Grundlage des Handelns der Verwaltung. Laufende und neue Maßnahmen stehen mit dem Zielkonzept im Einklang und tragen zur Erfüllung bei. Auch im Rahmen des Verkehrskonzepts Nord (Vorlage BV5/044/2024) wurde ein Umsetzungsprogramm beschlossen. Zudem steht zeitnah die Neuaufstellung des Nahverkehrsplans an.</p>

	<p>Für die Mobilitätsstationen wird aktuell die nächste Phase des stadtweiten Ausbaus vorbereitet. Für alle Stadtbezirke werden die konkreten Standorte erarbeitet. Die im Zuge der Vorlage BV5/044/2024 genannten Standorte (Angermund, Freiligrathplatz, Klemensplatz und Wittlaer) werden dabei weiterhin priorisiert untersucht.</p> <p>Es ist üblich, dass beschlossene Maßnahmen unter Finanzierungsvorbehalt stehen, da es zum Beispiel kurzfristig prioritäre Projekte geben kann oder akute Gefährdungslagen oder allgemein nicht genug Mittel für alle geplanten Projekte zur Verfügung stehen. Dies betrifft alle Projekte und Maßnahmen der Landeshauptstadt, auch von anderen Dezernaten.</p>
<p>14.3 Es werden diverse Anregungen zur Stadtbahn U79 vorgebracht: Demnach besteht ein Koordinationsmangel mit der Stadt Duisburg. Die U79 ist heute bereits zu Stoßzeiten überlastet. Dies ist unzumutbar und auch gefährlich, unter anderem durch Gedränge an den Bahnsteigen. Durch das Plangebiet ist mit weiteren Nutzer*innen zu rechnen, so dass die Situation sich weiter verschlechtern wird. Maßnahmen sind erforderlich, die Taktung/km-Leistung der U79 ist jedoch abgebaut worden. Es ist öffentlich bestätigt worden, dass kurzfristig keine Verbesserungen bei der U79 zu erwarten sind. Eine Erhöhung der Taktung scheitert an der neuen Stadtbahntrasse U 81.</p>	<p>Bei der Duisburger Verkehrsgesellschaft (DVG) besteht ein Fahrzeugmangel. Die Rheinbahn leiht der DVG daher Fahrzeuge. Die Zusammenarbeit sowohl auf der Ebene der Verkehrsunternehmen als auch der ÖPNV-Ausgabenträger verläuft positiv. Der Rheinbahn sind die geschilderten Überlastungen und Gefährdungen nicht bekannt. Sie wird dies aber überprüfen.</p> <p>Davon unabhängig soll der ursprüngliche Fahrplan (10-Minuten-Takt morgens und nachmittags) in absehbarer Zeit wieder gefahren werden.</p> <p>Die Umsetzbarkeit eines 5-Minuten-Takts bis Wittlaer hängt von der Realisierung der sogenannten Messeumfahrung ab, das heißt der Möglichkeit, vom Hauptbahnhof über die Messe zum Flughafen zu fahren. Nach der Realisierung der Messeumfahrung könnte die U80, die zukünftig auf dem ersten Bauabschnitt der U81 nach Flughafen Terminal verkehren und am Hauptbahnhof beginnen wird, die Anbindung der Messe an den Flughafen und</p>

	<p>die Innenstadt / Hauptbahnhof mitübernehmen. In diesem Fall müssten keine zusätzlichen Bahnen zwischen Hauptbahnhof und Messe verkehren, so dass Fahrplantrassen für eine Taktverdichtung der U79 verfügbar wären. Gegenwärtig werden Untersuchungen zur Umsetzung der Messeumfahrung durchgeführt.</p>
<p>14.4 Es liegt kein tragfähiges Verkehrskonzept für das Plangebiet vor. Die einzige Anbindung über die Kalkumer Schloßallee in Verbindung mit dem Bahnübergang führt bereits heute regelmäßig zu Verkehrsüberlastung. Mit Umsetzung des Projektes und dem dadurch entstehenden Neuverkehr ist ein Verkehrskollaps absehbar.</p>	<p>Das Verfahren steht noch ganz am Anfang. Im Wettbewerb und Masterplan wurden bereits unterschiedliche Erschließungsvarianten vorgeschlagen und vorgeprüft. Nachdem nun das grundsätzliche Gestaltungskonzept (inklusive Erschließungskonzept und ungefähre Zahl an potenziellen Wohneinheiten sowie sonstigen Nutzungen) feststeht, kann die vertiefte Prüfung auf Basis des konkreten Entwurfs erfolgen. Zu diesem Zweck wird ein Verkehrsgutachten beauftragt. Teil dieser Untersuchung wird auch die Prüfung sein, ob der Neuverkehr verträglich abgewickelt werden kann und das bestehende Verkehrsnetz leistungsfähig bleibt oder Maßnahmen erforderlich sind. Diese Maßnahmen werden dann mit einem Mobilitätskonzept erarbeitet. Ziel ist darüber hinaus, ein innovatives Verkehrskonzept zu erstellen, das unter anderem auch eine Nahmobilitätslösung zur Anbindung an das Zentrum Kaiserswerth und die U79 beinhaltet.</p>
<p>14.5 Die Angaben zu den Stellplatzzahlen der Mobility Hubs widersprechen sich. Weitere Hinweise zum Thema Mobility Hubs: Lange Wege erschweren die Teilhabe von benachteiligten oder mobilitätseingeschränkten Personen am Leben im Stadtteil. Stellplätze für Besucher*innen sind nicht berücksichtigt worden. Es wird befürchtet, dass kostenpflichtige Parkhäuser die Mietkosten erhöhen oder nicht akzeptiert werden. Das führt zu einer weiteren Belastung sämtlicher umliegender Wohngebiete. Es wird die Entstehung von Angsträumen befürchtet.</p>	<p>Die Mobility Hubs liegen am jeweiligen Inseleingang beziehungsweise nördlich des Schul- und Sportcampus. Diese maximal dreigeschossigen Baukörper vereinen neben dem Stellplatznachweis für Autos und Fahrräder auch weitere innovative Funktionen, wie Car- und Bikesharing-Angebote, Mietsysteme und Ladesäulen (= Mobilitätsstationen). Zudem sind im Erdgeschoss ergänzende Nutzungen eingeplant, wie zum Beispiel eine Fahrradwerkstatt, ein Hofladen, eine Bäckerei, ein Kiosk oder eine Packstation. Jeder Hub beherbergt außerdem ein Blockheizkraftwerk und Photovoltaikanlagen auf dem Dach.</p>

Die Ladeinfrastruktur muss brandschutzkonform geschaffen werden.

Selbstverständlich wird auf eine qualitätvolle Gestaltung, übersichtliche Einrichtung und gute Ausleuchtung geachtet, so dass kein Angstraum entsteht. Ebenso werden die Vorgaben der Barrierefreiheit und Sicherheitsbestimmungen wie Brandschutz eingehalten werden.

Durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs, wozu auch Besucher*innenparkplätze gehören, kann die Haupterschließungsstraße auf die Grundfunktionen reduziert werden und die Anger können weitgehend autofrei bleiben, so dass sie sich als Spielraum und Begegnungszone anbieten. Innerhalb der Anger ist lediglich die barrierefreie Anfahrt, Ver- und Entsorgung, Handwerk, Rettungszufahrt sowie privater Lieferverkehr für Kurzzeitparkplätze vorgesehen. Natürlich ist somit auch ein Bring- und Abholservice (zum Beispiel Taxi, Pflegedienst, aber auch zum Be- und Entladen etwa von Einkäufen) erlaubt, so dass auch mobilitätseingeschränkte Personen eingebunden werden.

Die widersprüchlichen Zahlen sind nicht verkehrt, jedoch eventuell missverständlich. Die höheren Pkw-Zahlen aus dem Nutzungskonzept sind die erforderlichen Stellplätze nach Berechnung. Die im Masterplan benannten Pkw-Zahlen sind niedriger, da hier bereits die nach Stellplatzsatzung möglichen Reduzierungen (möglich zum Beispiel durch Car-Sharing Angebote, Radverkehrsförderung, Fahrradmietsystem et cetera) eingerechnet wurden. Die Zahlen werden im weiteren Verfahren geprüft. Im Bebauungsplan wird eine hinreichend große Fläche zur Schaffung aller erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Die Genehmigung von Reduzierungen erfolgt dann im Baugenehmigungsverfahren. Eine Bewirtschaftung ist aktuell nicht vorgesehen, da es sich um erforderliche Stellplätze handelt.

<p>14.6 Es wird gefragt, ob es einen separaten Radweg durch die Neubebauung gibt, so dass die Kinder weiterhin geschützt in die Schule fahren können.</p>	<p>Neben der Haupterschließungsstraße ist nur der erste Abschnitt des Pfaffenmühlenwegs, wie heute auch, aufgrund der Erschließungsfunktion der Bestandsgebäude für den motorisierten Verkehr befahrbar (beschränkt auf Anwohner*innen und Anlieger*innen). Sonstige Wegebeziehungen sind nur für den Rad- und Fußverkehr vorgesehen, hierzu zählt auch der Eingang zwischen neuer Gesamtschule und Sportlandschaft. Der Straßenquerschnitt für die Haupterschließung sieht aktuell einen von der Fahrbahn getrennten, einseitigen Fuß- und Radweg vor. Die konkrete Ausgestaltung und Zuordnung erfolgen im weiteren Verfahren. Sichere Schulwege beziehungsweise Wege durch das Quartier werden eingeplant. Die direkte Nähe zur U-Bahnhaltestelle ermöglicht zudem kurze Wege.</p>
<p>14.7 In der Stellungnahme der Stadt vom 06.09.2023 auf die Anfrage des Vereins wird benannt, dass die Summe der aktuellen Verkehrsfrequenz aus den Zählstellen Duisburger Landstraße und Kalkumer Schloßallee gegenüber 2016 konstant geblieben ist. Im Jahr 2021 bestand jedoch noch Homeoffice-Pflicht aufgrund der Corona-Epidemie.</p>	<p>Auf Rückfrage des Vereins war bereits im April 2025 mitgeteilt worden, dass die letzten Knotenstromzählungen in Kaiserswerth zwischen 2021 und 2024 und für Kalkum zwischen 2018 und 2021 erfolgten. Aktualisierungen seien 2025/26 geplant. Die letzten Querschnittszählungen wurden 2021 durchgeführt. Auch hier sei für 2025 eine Aktualisierung vorgesehen. Zwischenzeitlich kann mitgeteilt werden, dass wie angekündigt weitere Querschnittszählungen im Stadtbezirk 5 erfolgen.</p>
<p>14.8 Die geplante Verlegung der Haltestelle schneidet das Wohngebiet Am Oberen Werth vom Zugang ab.</p>	<p>Das Wohngebiet würde im Gegenteil durch die Verlegung der Haltestelle einen direkten Zugang zur Stadtbahn erhalten.</p>
<p>14.9 In der Überarbeitung des Masterplanentwurfs wurde die Einfahrt zur Haupterschließungsstraße als Kreisverkehr eingetragen. Der Kreisverkehrsplatz erscheint unterdimensioniert.</p>	<p>Der im Masterplan eingetragene Kreisverkehrsplatz ist symbolisch zu sehen. Nachdem nun die voraussichtlich entstehenden Wohneinheiten und sonstigen Nutzungen abgeschätzt werden können, kann in einer Mobilitätsuntersuchung die Verkehrsmenge prognostiziert werden. Darauf aufbauend wird entschieden, wie die Anbindung ausgestaltet werden sollte. Die Dimensionierung erfolgt somit erst im Rahmen der Objektplanung der</p>

	<p>Verkehrsanlagen. Je nach Ergebnis des Gutachtens kann es auch sein, dass eine klassische Einmündung (mit oder ohne Ampel) geplant wird.</p>
<p>14.10 Es wird befürchtet, dass durch den Bring- und Holverkehr einer weiteren großen Schule ein Verkehrschaos entsteht.</p>	<p>Es handelt sich in beiden Fällen um weiterführende Schulen, so dass im Gegensatz zu Kindertagesstätten oder Grundschulen deutlich weniger Bring- und Holverkehr zu erwarten ist. Dennoch wird ein Schul-Mobilitätskonzept für sinnvoll erachtet. Zudem werden eine Kiss & Ride-Zone und hinreichend Stellplätze eingeplant.</p>
<p>14.11 Die vom Planungsteam vorgeschlagene Privatstraße zur Erschließung der neuen Tennisplätze sollte möglichst ohne weitere Grundstückseingriffe geplant werden.</p>	<p>Die Erforderlichkeit des Privatwegs wird im weiteren Verfahren geprüft (gegebenenfalls ist auch eine Deckung des Stellplatzbedarfs über oder eine Ergänzung des heutigen Parkplatzes am Verein möglich). Durch die Lage zwischen heutigen Tennisplätzen und Stadtbahntrasse ist nur ein Einbahnverkehr denkbar, so dass ein Ausbau ohnehin kaum möglich ist und Eingriffe in Bestandsgrundstücke für den Bau der Straße nicht zu erwarten sind.</p>
<p>14.12 Es wird gewünscht, den Verlauf des Pfaffenmühlenwegs in seiner jetzigen Form zu erhalten, zwecks der historischen Wegebeziehung. Ebenso wichtig ist die Beibehaltung der historischen Benennung, die ebenso einen relevanten Ortsbezug herstellt und eine 500-jährige Tradition weiterführt.</p>	<p>In der aktuellen Planung ist der Pfaffenmühlenweg in großen Teilen in seinem bisherigen Verlauf erhalten. Die konkrete Prüfung und Wegenetzplanung erfolgen im weiteren Verfahren.</p>
<p>14.13 Es wird gefragt, wie das wilde Parken auf dem Feld unterbunden wird.</p>	<p>Der Sachstand ist bislang nicht bekannt. Es handelt sich aktuell aber um Privatflächen, so dass nur der/die Eigentümer*in Maßnahmen ergreifen kann. Im Zuge der Bauleitplanung kann das Thema geprüft werden und eine Steuerung erfolgen (zum Beispiel durch Beschilderung oder Zugangsbeschränkungen). Sollte der Tennisverein wie geplant erweitert werden, werden weitere Stellplätze eingeplant.</p>

15. Verfahrensgrundlagen

15.1 Wettbewerb und Beteiligung

<p>15.1.1 Die Planung ignoriert wesentliche Planungsgrundsätze wie die Ergebnisoffenheit und Transparenz.</p>	<p>Die Verwaltung erhielt den Auftrag des Rates der Stadt, für das Plangebiet einen Wettbewerb durchzuführen. Im Auslobungstext wurden die Rahmenbedingungen und Restriktionen dargelegt und die nachzuweisenden Bedarfe (zu planenden Nutzungen) aufgelistet. Hierbei wurde keine Mindestanzahl an zu schaffenden Wohneinheiten benannt, sondern eine der Umgebung angepasste Planung als Aufgabe gesetzt. Die Öffentlichkeit wurde fortlaufend beteiligt und erhielt die Möglichkeit, sich bereits im Wettbewerb mit Anregungen einzubringen. Einzig das Preisgericht tagte in nicht-öffentlicher Sitzung, aber auch hier nahmen fünf Bürger*innen zu Beratungszwecken teil. Die Auslobung sowie die Dokumentationen aller Beteiligungen und Verfahrensschritte stehen als Download zur Verfügung, die Projektwebsite wird fortlaufend aktualisiert. Das sich nun anschließende Bebauungsplanverfahren ist abhängig von politischen Beschlüssen und somit nach wie vor ergebnisoffen. Die politischen Gremien haben bis dato das Projekt bestätigt und das Wettbewerbsergebnis als Grundlage für die Bauleitplanung sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen, deren Ergebnis hier vorliegt. Das gesamte Verfahren verlief somit transparent und ergebnisoffen.</p>
<p>15.1.2 Es sollten nach der Beschlussvorlage sechs Ausschüsse binnen nur sechs Tagen angehört und um Empfehlungen gebeten werden. Dies ist angesichts der Komplexität des Vorhabens eine derart kurze Zeitspanne, dass es wie eine Alibi-Veranstaltung erscheint.</p>	<p>Gemeint ist hier die Vorberatung der politischen Gremien im Vorfeld des Beschlusses der Prozessstruktur (Beteiligungskonzept) und des weiteren Vorgehens (APS/062/2024). Für diesen Beschluss hätten nur die BV 5 und der APS beteiligt werden müssen. Es war eine Zusatzleistung der Verwaltung, dass andere Ausschüsse ebenfalls einbezogen wurden, da diesen auch auf Wunsch des Rates die Auslobung vorgelegt wurde (Ratsvorlage RAT/108/2021 mit dem Auftrag zur Durchführung des Wettbewerbs und der Zurverfügungstellung von Haushaltsmitteln). Alle Gremien haben Abgabefristen von mindestens 2 Wochen im Vorfeld des Sitzungstermins und hatten somit ausreichend Zeit zur Vorbereitung.</p>

	<p>Eingehende Empfehlungen wurden aufgenommen und berücksichtigt. So erfolgte zum Beispiel die vom Jugendhilfeausschuss erbetene Einbindung von Kindern und Jugendlichen im weiteren Verfahren (siehe Anhang).</p>
<p>15.1.3 Das zugrunde liegende Wettbewerbsverfahren litt an diversen Verfahrensmängeln. Es wurden fünf beratende Mitglieder aus der Bürgerschaft hinzugezogen, deren Auswahl intransparent verlief. Ein Mitglied hat zudem einen Interessenskonflikt, da das Mitglied für den Fall der Realisierung des Bauvorhabens auf Bauherrnseite steht. Dieselben Bürger*innen dürfen nun auch bei den geplanten Workshops mitwirken.</p>	<p>Bereits in der Auslobung war das Angebot einer beratenden Funktion im Preisgericht für zwei Bürger*innen enthalten. Dem Verein Stadt Land Fluss Düsseldorf Norden e.V. wurde ein Platz direkt angeboten, der Verein lehnte dies jedoch ab. Die Verwaltung veröffentlichte in der Presse und auf ihren Websites im Juni 2023 einen Aufruf zur Bewerbung. Hierbei wurde bereits auf eine geplante Auslosung hingewiesen. Diese fand bei Anwesenheit eines Juristen auf Basis eines Zufallsgenerators statt. Aufgrund der Kritik in der Auftaktveranstaltung, dass sich die Bürger*innen nicht hinreichend repräsentiert fühlten, da mit der Zufallslosung von zwei Männern die paritätische Aufteilung nicht gegeben war, wurde der Beratungskreis auf fünf Personen erweitert. Es gab eine neue Möglichkeit zur Bewerbung, zudem wurden auch alle vorab interessierten Bürger*innen eingeladen zu einem Online-Termin. Auf Wunsch der teilnehmenden Bürger*innen erfolgte die Auswahl erneut durch Losung. Jegliche Person hätte an diesem Termin teilnehmen können.</p> <p>Zu dem benannten Interessenskonflikt: Ein beratender Bürger war zu der Zeit des Wettbewerbs noch Vorstand des Tennisvereins. Hierin sah die Verwaltung keinen Konflikt; im Gegenteil war Ortskenntnis eine gute Voraussetzung.</p> <p>In der beschlossenen Vorlage APS/062/2024 steht, dass neben den bekannten Bürger*innen (die Erfahrung aus Wettbewerb mitbringen und sich auch gut als Vermittler*innen einbrachten) weitere Vertreter*innen der Öffentlichkeit teilnehmen können und hierfür wieder ein Losverfahren geplant ist.</p>
<p>15.1.4 Die Online Dialogplattform hat eine sehr deutliche Ablehnung des Bauvorhabens ergeben. Auch eine</p>	<p>Die Petition wurde von der Beigeordneten Cornelia Zuschke entgegengenommen und der Eingang dokumentiert.</p>

<p>Online-Petition belegt den Widerstand der Bevölkerung, da hier in kürzester Zeit fast 3.000 Unterschriften gesammelt werden konnten. Diese Ablehnung wurde im Rahmen der Veranstaltung am 15.11.2022 im Theodor-Fliegener-Gymnasium überdeutlich. Auch in allen weiteren Veranstaltungen wurde die Ablehnung klar kommuniziert.</p>	<p>Die enthaltenen Punkte wurden geprüft und sind inhaltlich auch Teil der vorliegenden Auswertung. Viele Gegenstimmen basieren auf Missverständnissen und Fehlinformationen, die in der Petition enthalten waren. So wurde beispielsweise behauptet, dass die zur Bebauung vorgesehene Fläche ohne jegliche Information der Öffentlichkeit von 3.000 m² auf 345.000 m² erhöht worden sei (https://www.openpetition.de/petition/online/stoppt-die-bebauung-von-345-000qm-freiflaeche-im-duesseldorfer-norden, Zugriff 11.09.2025, siehe Auswertung Nummer 3.7).</p> <p>Für ein Bürgerbegehren lagen nicht hinreichend Stimmen vor. Nach § 26 (4) GO NRW sind hierfür Unterschriften von 3 % der Bürger*innen erforderlich.</p> <p>Die Verwaltung nimmt die Kritik an dem Projekt sehr ernst, sieht die Schaffung von Infrastruktur für die Allgemeinheit jedoch als gewichtiger und vorrangig an. Zur Verbesserung der Kommunikation und der Vermeidung weiterer Missverständnisse und Fehlinformationen erfolgte eine umfangreiche Einbindung der Öffentlichkeit. Dies wird fortlaufend beibehalten.</p>
--	---

15.2 Bauleitplanung und Abwägung

<p>15.2.1 Die vorgelegte Planung verstößt gegen wesentliche rechtliche Anforderungen aus dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie den Klimaanpassungsgesetzen von Bund und Land NRW.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren werden alle rechtlichen Rahmenbedingungen und Belange systematisch ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Dies erfolgt sowohl durch interne Fachprüfungen als auch durch die Beteiligung der zuständigen Behörden und die Beauftragung und Auswertung von Gutachten. Dadurch wird sichergestellt, dass alle rechtlich gebotenen Anforderungen berücksichtigt und gegebenenfalls Schutzmaßnahmen, Auflagen oder Kompensationen vorgesehen werden.</p>
--	--

	<p>Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich eine umfassende Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Absatz 7 BauGB) vor. Das bedeutet, dass kein einzelner Belang per se absolut vorrangig ist, sondern dass die Gesamtschau aller Rechtsgüter und Interessen eine planerische Entscheidung ermöglicht. Dabei ist es im Rahmen des geltenden Rechts zulässig, von bestimmten Restriktionen abzuweichen oder Eingriffe zuzulassen, wenn hierfür ein hinreichend gewichtiger Grund des Allgemeinwohls besteht und die gesetzlichen Voraussetzungen - etwa Kompensation im Naturschutz oder technische Sicherungsmaßnahmen im Hochwasserschutz - erfüllt werden.</p> <p>Die Stadt Düsseldorf verfolgt mit der Planung das Ziel, Wohnraum, soziale Infrastruktur und weitere Nutzungen von hoher Bedeutung für die Allgemeinheit zu schaffen. Dies stellt ein anerkanntes Ziel der Daseinsvorsorge und Stadtentwicklung dar, das in der Abwägung mit anderen Belangen Berücksichtigung findet. Die Planungsentscheidung erfolgt daher nicht leichtfertig, sondern unter sorgfältiger Beachtung sämtlicher rechtlicher Rahmenbedingungen und unter der Maßgabe, die unterschiedlichen Interessen zu einem tragfähigen und rechtssicheren Ausgleich zu führen.</p> <p>Aktuell ist das Verfahren gerade erst gestartet; die abwägungsrelevanten Belange werden somit gerade erst ermittelt.</p>
<p>15.2.2 Die vorgelegte Planung „Nördlich Kalkumer Schloßallee“ stützt sich maßgeblich auf einen sogenannten „Masterplan“, der außerhalb der formalen Bauleitplanung (gemäß § 1 und folgende BauGB) entstanden ist und keinen verbindlichen Rechtscharakter besitzt. Diese Auslagerung zentraler planungsleitender Entscheidungen auf ein informelles Steuerungspapier ist in mehrfacher Hinsicht rechtlich problematisch:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan nur auf Grundlage eines wirksamen und sachlich zutreffenden Flächennutzungsplans entwickelt	<p>Vorweg: hier wurden Begrifflichkeiten, Planwerke und Verfahrensabläufe verwechselt. Insbesondere scheint der Unterschied zwischen informellen Beteiligungskonzepten und formellen Verfahrensschritten nach Baugesetzbuch unklar zu sein (<i>siehe hierzu auch Verfahrensschema in der Einleitung</i>).</p> <p>Verfahrensablauf und Alternativenprüfung Vor Start der formalen Bauleitplanung nach Baugesetzbuch hat die Stadt einen Wettbewerb ausgelobt mit dem Ziel, das beste Konzept für die Entwicklung der Fläche Nördlich Kalkumer Schloßallee zu erhalten. In einem transparenten Prozess wurden die bereits bekannten umweltrelevanten Rahmenbedingungen zusammengetragen, verbunden</p>

<p>werden. Der Masterplan ersetzt diesen nicht. Es handelt sich nur um ein informelles Planungsinstrument, das keine normative Bindung entfaltet und nicht denselben Beteiligungs-, Prüf- und Genehmigungsstandards unterliegt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Entscheidungen auf Basis eines Masterplans, ohne dass dessen Inhalte durch einen transparenten Abwägungsprozess in einen formellen Bebauungsplan überführt wurden, unterlaufen die gesetzlich vorgesehene Verfahrenslogik der Bauleitplanung.• Ausschluss öffentlicher Mitwirkung (§§ 3, 4 BauGB): Die Erarbeitung des Masterplans erfolgte unter Ausschluss der Öffentlichkeit. Es fand weder eine förmliche Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB noch eine Einbindung von Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB statt.• Die auf Basis dieses Papiers erfolgende Bebauungsplanung ist damit inhaltlich und faktisch präjudiziert, obwohl der gesetzliche Beteiligungsprozess noch gar nicht begonnen hatte - ein klarer Verstoß gegen das Gebot der ergebnisoffenen Abwägung (§ 1 Absatz 7 BauGB).• Abwägungsausfall durch faktische Vorfestlegung: Durch die politische Fixierung auf den Masterplan (vergleiche Beschluss 61/8/2018 und Folgegremien) wurden alternative Flächennutzungsoptionen, Reduzierungen oder klimaverträglichere Szenarien nicht gleichwertig geprüft. Eine ergebnisoffene Prüfung der Umwelt-, Klima-, Verkehrs- und Sozialfolgen wurde dadurch von Beginn an ausgeschlossen.	<p>mit dem Hinweis, dass im weiteren Verfahren vertiefte Untersuchungen folgen würden. Zugleich wurden die Bürger*innen beteiligt, um noch vor Wettbewerbsstart Anregungen zum Verfahren einholen zu können. Daraus entstand die sogenannte Auslobung (Aufgabenstellung).</p> <p>In der ersten Phase des Wettbewerbs haben 13 planende Teams aus Stadtplanungs- und Landschaftsarchitekturbüros unabhängig voneinander die unterschiedlichsten Szenarien und alternative Entwürfe in variabler Dichte erarbeitet. Das Preisgericht, bestehend aus Vertreter*innen der Verwaltung, Politik, externen Expert*innen und Berater*innen (darunter fünf Bürger*innen) wählte vier vielversprechende Ideen für die Vertiefungsphase aus. Nach einer weiteren Arbeitsphase und basierend auf Anregungen aus der Öffentlichkeit und der Fachbehörden wählte das Preisgericht den am besten geeigneten Entwurf.</p> <p>Es fand somit eine umfassende Alternativenprüfung im Wettbewerb statt. Das Wettbewerbsergebnis wurde mit der Vorlage APS/062/2024 vorgestellt und in der anhängenden Prozessstruktur das weitere Verfahren erläutert. Dabei wurde deutlich gemacht, dass es noch diverse Überarbeitungsbedarfe gab, die sich aus der fachlichen Vorprüfung, den Anregungen des Preisgerichts, aber auch aus der Öffentlichkeit ergaben. Die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses zu einem sogenannten Masterplan erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Planungsteam und den Fachbehörden sowie auch mit den Grundstückseigentümer*innen.</p> <p>Erst nach sorgfältiger Prüfung und Abarbeitung aller Belange wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeit vorgestellt - dies sogar in zwei Varianten.</p> <p>Einstieg in die formelle Bauleitplanung In jedem Verfahren bildet ein (informelles) Gestaltungskonzept, zum Beispiel ein grober Entwurf oder Leitidee, die Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplans. In diesem Fall ist zur Erarbeitung des Konzepts ein Wettbewerb ausgelobt worden. Das Ergebnis dieses Wettbewerbs wird hier nach Überarbeitung Masterplan genannt. Bis zu diesem Punkt handelte es sich um freiwillige informelle und vorbereitende</p>
--	--

Schritte, für die es keine gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit gibt. Der Stadt steht es frei, wie sie ihre Vorstellung von einer städtebaulichen Entwicklung bildet. Der Gesetzgeber verlangt im Vorlauf eines Bauleitplanverfahrens nicht die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens. Dennoch sah die Stadt, wie dargelegt, einen Wettbewerb mit intensiver, enger und transparenter Beteiligung der Öffentlichkeit vor.

Mit dem Masterplan wurde somit keine Vorfestlegung getroffen, sondern eine Orientierungsgrundlage geschaffen. Der Masterplan entfaltet keine normative Bindung. Die rechtlich verbindliche Abwägung sämtlicher Belange erfolgt ausschließlich im Bauleitplanverfahren.

Der Start der Bauleitplanung erfolgte mit Beschluss der Vorlage APS/035/2025. Damit wurde der Masterplan Grundlage für das Bebauungsplanverfahren Nummer 05/015 und die 73. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Der FNP stellt heute bereits in Teilen Wohnbaufläche und Sportanlagen dar und bereitet somit die Entwicklung der seit 1992 bestehenden Baureservefläche vor. Die Änderung erfolgt zur Anpassung an den nun vorliegenden städtebaulichen Entwurf. Das parallellaufende Änderungsverfahren ist eine übliche und nach Baugesetzbuch mögliche Vorgehensweise (§ 8 Absatz 3 BauGB). Im Ergebnis wird somit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB entwickelt sein.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Neben der benannten vorlaufenden Beteiligung zur Erarbeitung der Auslobung erfolgten drei öffentliche Veranstaltungen, bei denen die Bürger*innen Hinweise zur Planung abgeben konnten (Auftakt, Zwischen- und Abschlusspräsentation der Ergebnisse). Zudem war die Öffentlichkeit selbst in den an sich nicht-öffentlichen Sitzungen vertreten durch fünf Bürger*innen, die dem Preisgericht beratend zur Seite standen. Die Wettbewerbsergebnisse wurden öffentlich ausgestellt. Sämtliche Beteiligungen und Veranstaltungen wurden dokumentiert und sind,

	<p>ebenso wie der Auslobungstext als Download auf der Projektseite verfügbar.</p> <p>All diese Beteiligungsschritte erfolgten freiwillig im Vorfeld der Bauleitplanung. Mit Start der Bauleitplanverfahren sind die formellen Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch verpflichtend und wurden, wie an der hier erfolgten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ersichtlich, auch durchgeführt.</p> <p>Die Stadt hat zudem bereits angekündigt, neben den formellen Schritten im Verfahren auch weitere informelle Beteiligungsangebote anzubieten (siehe Vorlage APS/062/2024).</p> <p>Sämtliche relevanten Belange - darunter auch Umwelt-, Klima-, Verkehrs- und Sozialaspekte - werden im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt, geprüft und gegeneinander sowie untereinander abgewogen. Das Abwägungsgebot nach § 1 Absatz 7 BauGB bleibt somit gewahrt. Verfahrensfehler liegen nicht vor.</p>
<p>15.2.3 Das Einspruchsschreiben der Bürgerinitiative vom 02.09.2024 wurde im gesamten weiteren Planungsverlauf weder berücksichtigt noch inhaltlich beantwortet. Dabei enthielt dieses Schreiben fundierte Kritikpunkte zu Verfahrensmängeln, Planungsinhalten und Umweltaspekten. Die Missachtung dieses Schreibens begründet einen Abwägungsausfall und stellt einen erheblichen Mangel im Beteiligungsverfahren dar.</p> <p>Besonders gravierend ist, dass dieses Schreiben vor dem Beschluss im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS/062/2024) an alle Mitglieder gesandt wurde. Weder wurde der Inhalt dem Ausschuss umfassend zur Kenntnis genommen, noch fand eine</p>	<p>Das benannte Schreiben wurde von der Bürgerinitiative an den zuständigen Ausschuss kurz vor dessen Sitzung am 04. September 2025 gesendet. Der Ausschuss hat in Kenntnis dieses Schreibens mehrheitlich den Beschluss gefasst, der von der Verwaltung vorgeschlagenen Prozessstruktur zu folgen und hat die Verwaltung beauftragt, die entsprechenden Schritte einzuleiten (APS/062/2024). Dabei ging es konkret um die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses zu einem Masterplan, der im Folgenden als Grundlage für die Bauleitplanung beschlossen wurde (APS/035/2025).</p> <p>Die Verwaltung hat keinen Einfluss auf den Umgang der Politik mit eingehenden Schreiben. Die Inhalte des Schreibens wurden jedoch sorgfältig geprüft. Die benannten Themen sind Teil der hier vorliegenden Auswertung.</p>

<p>sachliche Würdigung im Ratsinformationssystem oder im weiteren Verwaltungsverfahren statt.</p> <p>Darüber hinaus wurde aus dem Schreiben deutlich, dass auch die Ämterbeteiligung und Behördenabstimmung unter massivem Zeitdruck erfolgte. Mehrere Fachämter hatten nur wenige Werkzeuge Zeit, ihre Einschätzungen abzugeben. Eine sachgerechte Prüfung komplexer Fachaspekte (zum Beispiel Entwässerung, Verkehr, Klima, Artenschutz) war unter solchen Bedingungen nicht möglich. Dies verstößt gegen das Gebot der sorgfältigen Abwägung und Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 und 2 BauGB. Das Verfahren ist dadurch insgesamt fehlerhaft und intransparent.</p> <p>Es wird daher die sofortige Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nummer 05/015 und der Flächennutzungsplanänderung Nummer 73 gefordert.</p>	<p>Wie in Punkt Nummer 15.2.2 dargelegt, handelte es sich bis zum Beschluss der Vorlage APS/062/2025 um informelle, freiwillige Beteiligungsschritte und interne behördliche Abstimmungen. Erst jetzt ist mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die formelle Bauleitplanung gestartet. Die rechtlich verbindliche Abwägung sämtlicher Belange erfolgt ausschließlich im Bauleitplanverfahren. Es liegen somit keine Verfahrensfehler vor, da die benannten Beteiligungsschritte gemäß § 4 Absatz 1 und 2 erst noch durchgeführt werden.</p> <p>Die Verwaltung strebt die Fortführung des Verfahrens an, um im Sinne des Wohls der Allgemeinheit Bedarfe zu decken. Dazu hat die Verwaltung den politischen Auftrag erhalten. Die Politik hat die Fortführung des Verfahrens durch entsprechende Beschlüsse bestätigt. Die Einstellung des Verfahrens würde ebenso einen politischen Beschluss erfordern.</p>
---	---

15.3 Umweltbericht und Gutachten

<p>15.3.1 Der Umweltbericht enthält keine belastbare Prognose der Auswirkungen. Es wird die Durchführung einer vollständigen Umweltprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung inklusive Auswirkungsanalyse auf Klima, Wasserhaushalt, Artenschutz und Verkehr gefordert.</p>	<p>Eine vollständige Umweltprüfung ist gesetzliche Vorgabe und wird selbstverständlich auch noch erfolgen. Der Umweltbericht wird aber erst zu einem späteren Zeitpunkt im Verfahren (nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB) erarbeitet und kontinuierlich fortgeschrieben.</p> <p>In der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB melden die Fachämter und Behörden erst den erforderlichen Gutachtenbedarf. Diese Gutachten werden im Anschluss beauftragt und die Ergebnisse in den Bericht eingearbeitet. Alle Gutachten und umweltrelevanten Stellungnahmen werden im Zuge der Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB veröffentlicht.</p>
<p>15.3.2</p>	<p>Im Vorfeld des Wettbewerbs wurden bestehende umweltrelevante Datengrundlagen ausgewertet und in Teilbereichen auch Ersteinschätzungen eingeholt, um für die</p>

Es wird gemäß §§ 4 Informationsfreiheitsgesetz NRW und § 3 Umweltinformationsgesetz beantragt, alle vorhandenen Gutachten, fachliche Stellungnahmen und sonstige Unterlagen betreffend das Plangebiet zur Verfügung zu stellen.

Entwicklung des Konzepts eine solide Basis zu haben und den Teilnehmenden mit der Aufgabenstellung auch die Rahmenbedingungen und Restriktionen mitzuteilen. Die Auslobung ist als Download auf der Projektseite verfügbar, ebenso sind die meisten Quellen der benannten Umweltbedingungen öffentlich.

Im Zuge der noch ausstehenden frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB werden die einzelnen Fachämter und Behörden den Gutachtenbedarf und fachliche Belange melden, die zur Beauftragung entsprechender Fachgutachten führen werden und ebenso in die Fortschreibung des Entwurfs einfließen. Alle Anregungen und Hinweise werden sorgfältig ausgewertet und abgewogen.

Auf Basis der gutachterlichen Untersuchungen wird die Planung konkretisiert, optimiert und angepasst. Im nächsten Schritt wird der Rechtsplan mit den sich hieraus ergebenden Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Nach einer erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wird dann die sogenannte Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Dies ist dann die nächste formelle Öffentlichkeitsbeteiligung. Dann werden auch alle bis dahin zu erarbeitenden Fachgutachten einsehbar sein. Ebenso werden dann die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen veröffentlicht.

Wie anhand des oben dargelegten Verfahrensaufbaus ersichtlich, gibt es einen Großteil der angeforderten Unterlagen noch gar nicht, da diese erst im Laufe des Verfahrens erstellt werden.

Die relevanten bekannten Informationen wurden bereits in der Auslobung zusammengetragen und veröffentlicht. Darüber hinaus bestehen zwar erste Untersuchungen zu unterschiedlichen Fachbelangen, diese dienen aber lediglich einer ersten Orientierung zur Machbarkeit und müssen im Laufe des Verfahrens aktualisiert, vertieft und konkretisiert werden.

Die angeforderten Unterlagen sind ein elementarer Bestandteil des laufenden, vertraulichen Entscheidungsprozesses des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf und der beteiligten Behörden. Sie dienen der unmittelbaren Vorbereitung abwägungsrelevanter Beschlüsse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Derzeit befindet sich das Verfahren nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in der Phase der internen Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Erarbeitung des Planentwurfs.

Die Herausgabe von internen Gutachten und fachlichen Stellungnahmen in diesem Stadium würde den geschützten behördlichen Entscheidungsprozess beeinflussen. Dieser Prozess ist darauf ausgelegt, eine offene und unbefangene Meinungsbildung zu ermöglichen, bevor ein konsolidierter Entwurf für die formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB fertiggestellt wird. Eine vorzeitige Offenlegung von Abwägungsalternativen und vorläufigen Bewertungen könnte das vom Gesetzgeber im Baugesetzbuch klar strukturierte Verfahren beeinflussen und die abschließende, objektive Entscheidungsfindung des Rates beziehungsweise der beteiligten politischen Gremien gefährden.

Die Ansprüche auf Auskunft und Beteiligung nach dem Baugesetzbuch für die aktuelle Verfahrensphase sind mit der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB erfüllt. Außerdem gehen die bereits zugänglich gemachten Informationen über das in dieser frühen Phase gesetzlich geforderte Maß hinaus.

Gemäß § 8 Absatz 1 Nummer 2 UIG ist der Antrag daher abzulehnen, da das Bekanntgeben der Information nachteilige Auswirkungen auf die Vertraulichkeit der Beratungen von informationspflichtigen Stellen (also Verwaltung und Politik) im Sinne des § 2 Absatz 1 UIG hätte.

§ 8 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 UIG dient der Ermöglichung eines unbefangenen und freien Meinungsaustausches innerhalb der Behörde. Schutzgut ist der behördliche Entscheidungsprozess, der eine offene Meinungsbildung erfordert, um eine effektive, funktionsfähige und neutrale Entscheidungsfindung zu gewährleisten. Der Begriff der Beratung erfasst die Vorgänge interner behördlicher Meinungsäußerung und Willensbildung, die sich inhaltlich auf die Entscheidungsfindung beziehen. Dem Schutz der Beratung unterfallen Interessenbewertungen und Gewichtung einzelner Abwägungsfaktoren, deren Bekanntgabe Einfluss auf den behördlichen Entscheidungsprozess haben könnte. Der Schutz gilt danach vor allem dem Beratungsprozess als solchem, also der Besprechung, Beratschlagung und Abwägung, mithin dem eigentlichen Vorgang des Überlegens. Vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil von 02.08.2012 - 7 C/12 -.

Darüber hinaus ist gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 4 UIG ein Antrag auch dann abzulehnen, soweit dieser sich auf die Zugänglichmachung von Material bezieht, das

gerade vervollständigt wird. Dies ist insbesondere der Fall bei noch nicht abgeschlossenen Schriftstücken oder noch nicht aufbereiteten Daten. Die angefragten Gutachten und Stellungnahmen werden im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens erst noch final erarbeitet beziehungsweise befinden sich in der internen Abstimmung. Diese Dokumente erhalten ihren abschließenden Charakter erst, wenn sie als Teil der vollständigen Planunterlagen für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB freigegeben werden. Solange sie sich im Entwurfsstadium befinden und noch Gegenstand interner Überarbeitungen und Abstimmungen sind, gelten sie als „nicht abgeschlossen“. Eine Herausgabe von Arbeits- und Entwurfsständen würde dem Schutzzweck der Norm zuwiderlaufen, die einen ungestörten und effektiven Arbeitsprozess der Verwaltung bis zur Fertigstellung der für die formelle Beteiligung vorgesehenen Unterlagen sicherstellen soll (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 21. Februar 2008 - 4 C 13.07 – Bundesverwaltungsgericht E 130, 223, Rn. 15)

Das trifft insbesondere auch bei der Vorbereitung von Verfahrensschritten eines Bauleitplanverfahrens zu, bei dem eine Vielzahl von Informationen und Sachverhalten zunächst einmal ermittelt, erfasst, gebündelt und bewertet werden müssen. Es handelt sich dabei naturgemäß um einen dynamischen Prozess, der regelmäßig einer Neubewertung und Weiterentwicklung unterliegt bis der jeweilige vom Gesetzgeber vorgesehene Bearbeitungsstand für die entsprechenden Verfahrensschritte beispielsweise der sog. Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erreicht ist.

Ein Auskunftsanspruch nach § 4 IFG NRW kommt nicht in Betracht. Diesem steht auch § 7 Absatz 1 u. 2 lit. a) IFG NRW aus den o.g. Gründen entgegen.

Der Zweck des § 7 IFG NRW ist darauf ausgerichtet, die Effektivität des Verwaltungshandelns zu gewährleisten. Die Regelung in Absatz 1 soll dafür Sorge tragen, dass die interne behördliche Entscheidungsfindung möglichst ungestört abläuft. Die Beratungen und der Prozess der Willensbildung sollen weitestgehend frei von äußeren Einflüssen sein.

Aufgrund der soeben genannten Gründe steht der Schutz des behördlichen Entscheidungsbildungsprozesses einer Auskunftserteilung hier ebenfalls entgegen.

<p>15.3.3 Es wird eine Verlängerung der Beteiligungsfrist um einen Monat beantragt, da Einsichtnahme in nicht veröffentlichte Gutachten gefordert wird und dieser Zeitraum zur Prüfung erforderlich ist.</p>	<p>Hinweis: Der Antrag auf Einsichtnahme wurde abgelehnt (siehe Nummer 15.3.2). Damit entfällt die Grundlage für die beantragte Verlängerung.</p> <p>Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen: Es gibt keinen gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungszeitraum im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB. Bei der Veranstaltung am 13. Juni 2025 wurden die aktuellen Pläne und Unterlagen vorgestellt (die bereits mit der Beschlussvorlage seit Mitte April veröffentlicht waren) und Fragen beantwortet. Im anschließenden Beteiligungszeitraum (23. Juni bis 14. Juli 2025) bestand die Möglichkeit, online oder vor Ort im Stadtplanungsamt, alle Unterlagen einzusehen und Anregungen abzugeben. Somit war ein ausreichender Zeitraum für die Sichtung und Prüfung vorhanden. Im Übrigen werden alle eingehenden Planungshinweise sorgfältig geprüft und ausgewertet.</p>
--	--

15.4 Vorkaufsrecht

<p>Die erhebliche Ausweitung des besonderen Vorkaufsrechtes schürt Ängste, da das betreffende Gebiet weit über die vorgestellte Planung hinausreicht. Es besteht die Befürchtung, dass hier in Zukunft die gesamte Freifläche bebaut werden soll.</p>	<p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf verfolgt das Ziel einer strategischen und aktiven Bodenpolitik. Damit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, Flächen für bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, Gewerbe, soziale und grüne Infrastruktur sowie für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zu sichern.</p> <p>Hierfür braucht es eine auf langfristige Entwicklungen ausgelegte Liegenschaftsstrategie, die eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Stadtentwicklung und damit eine enge Verzahnung von Liegenschaftspolitik und Stadtplanung unterstützt.</p> <p>Eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht dient der Sicherung der Planungsziele. Die Stadt hat im Falle eines Verkaufs mit der Satzung die Möglichkeit, zeitlich unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes, auf die zur Erreichung der Planungsziele notwendigen Grundstücke zugreifen zu können und vor allem Grundstücksankäufe zu verhindern, die eine</p>
---	--

	<p>Realisierung der genannten Planungsziele erschweren oder unmöglich machen würden.</p> <p>Der Geltungsbereich der Satzung wurde über das Plangebiet Nördlich Kalkumer Schloßallee hinaus bis an den Schwarzbach gezogen, um einen Übergang in die Landschaft zu ermöglichen, die dortigen Grünflächen zu sichern und gegebenenfalls weiter zu entwickeln, zum Beispiel im Rahmen von durch die Neubebauung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. So soll im Ostteil der Satzung ein Landschaftskonzept aus geschützten Grünflächen und Erholungsraum unter Einbindung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden. Zugleich kann Bodenspekulationen wirksam entgegengewirkt werden und so eine Grundlage zum Ankauf für öffentliche Belange (Schul- und Sportflächen) und für dazugehörigen bezahlbaren Wohnraum (Umsetzung wohnungspolitischer Zielsetzungen) aufrecht erhalten bleiben.</p> <p>(siehe Begründung und Plan Nummer 05/019: Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für ein Gebiet nördlich Kalkumer Schloßallee; https://www.duesseldorf.de/stadtrecht/6/60-3/60-319)</p>
--	---

15.5 Klagemöglichkeiten

<p>Ein unmittelbar betroffener Eigentümer eines an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks sieht sich in den eigenen Rechten verletzt, insbesondere im Hinblick auf den Schutz des Eigentums (Artikel 14 Grundgesetz den Anspruch auf gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB) sowie auf ordnungsgemäße Abwägung der Belange im Planverfahren (§ 1 Absatz 7 BauGB). Er behält sich vor, im Falle der Planfestsetzung rechtliche Schritte einzuleiten, insbesondere die Geltendmachung einer Normenkontrollklage gemäß § 47 Verwaltungsgerichtsordnung vor dem Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen. Diese Einwendung dient der Wahrung der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Solange ein Bebauungsplan noch nicht beschlossen und bekannt gemacht ist, handelt es sich um ein laufendes Verfahren. In dieser Phase ist eine gerichtliche Klage grundsätzlich nicht möglich, da es noch keinen rechtsverbindlichen Hoheitsakt gibt, gegen den man sich wenden könnte. Bürger*innen und Träger*innen öffentlicher Belange haben in dieser Zeit die Möglichkeit, ihre Stellungnahmen und Einwendungen einzubringen (§ 3 und § 4 BauGB). Diese müssen von der Gemeinde geprüft und in der Abwägung berücksichtigt werden. Ein Bebauungsplan tritt als Satzung in</p>
--	---

Klagebefugnis und dokumentiert die frühzeitige Kenntnis und Rüge der benannten Abwägungs- und Abwägungsdefizite. Hilfsweise werden Maßnahmen angeregt zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbelastungen, unter anderem:

- Errichtung lärmschützender Übergangszonen zwischen Schule/Sportplätzen und Wohnbebauung
- Betriebseinschränkungen für Außensportflächen (Zeiten, Beleuchtung)
- verkehrsberuhigende Maßnahmen zur Reduktion des Bring- und Holverkehrs
- Verpflichtung zu aktiven Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel Wall, Hecken, Sichtschutz)

Sollte auf diese Maßnahmen nicht eingegangen werden, wird dies als zusätzlicher Abwägungsmangel bewertet.

Kraft, sobald er vom Rat beschlossen und ordnungsgemäß bekanntgemacht wurde (§ 10 BauGB). Erst ab diesem Zeitpunkt ist eine gerichtliche Überprüfung möglich. Gegen die Bauleitplanung an sich (also den Planungsprozess) gibt es somit keine Klagebefugnis, solange der Plan nicht rechtskräftig ist.

Zu den benannten Schutzmaßnahmen siehe Punkte Nummern 4.2, 12, und 14.10.

Selbstverständlich werden die Auswirkungen der Planung im laufenden Verfahren gutachterlich geprüft und sofern erforderlich entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Anhang

Kinder- und Jugendbeteiligung

Am 08. Juli 2025 fand eine von der Partizipationsstelle organisierte Kinder- und Jugendbeteiligung statt. Hier wurden im Vorfeld in der Umgebung des Plangebiets liegende Schulen angeschrieben und um Teilnahme gebeten. An einer ersten Station konnten die Kinder malen oder kneten, wie sie gern wohnen möchten, was sie sich in einem neuen Quartier an Nutzungen wünschen würden, was ihnen wichtig ist, aber auch, womit sie sich unwohl fühlen würden. Die Bandbreite der Ideen und Werke war sehr groß: es entstanden Häuser mit Gärten und Pools, aufwendige Spielplätze, der Wunsch unter anderem nach Schwimmbädern und Fußballplätzen wurde geäußert. Wichtig war aber auch, dass es sichere Rad- und Fußwege gibt und wenig Autos. Öffentliche Toiletten, Mülleimer und Bänke wurden mitgedacht. Es soll auch Grün erhalten bleiben und es sollen genug Spielflächen entstehen. Hochhäuser soll es möglichst nicht geben.

An einer zweiten Station wurde der Masterplan vorgestellt. Hier konnten die Kinder sehen, dass ein Teil ihrer Wünsche (zum Beispiel Fußballplätze, Spielplätze, Wegenetz) bereits eingeplant ist. Sie konnten Fragen stellen und weitere Vorschläge machen. Hier wurde unter anderem auch eine Hundewiese, eine Graffitiwand und eine Bücherei vorgeschlagen. Alle Wünsche wurden aufgenommen und werden im weiteren Verfahren sorgfältig ausgewertet. Vielen Dank an die Kinder und die teilnehmende Schule!

Antworten auf die offenen Fragen aus der Beteiligung:

Frage 1:

Von wem darf die neue Sporthalle genutzt werden?

Antwort:

Während der Schulzeit ist die Halle für den Sportunterricht der Schulen da. In der Freizeit - also nach der Schule oder am Wochenende - nutzen die Sportvereine die Halle für ihr Training und ihre Spiele.

Du kannst die Halle also nutzen, wenn du mit deiner Schulklasse dort Sport hast oder wenn du Mitglied in einem Sportverein bist, der dort trainiert.

Frage 2:

Wer darf die Sportplätze benutzen? Nur Vereine? Oder auch privat? Kostet das etwas? Kann man z. B. am Wochenende drauf? Sind sie offen oder eingezäunt?

Antwort:

Die großen Sportplätze werden in der Schulzeit von den Schulen genutzt. In der Freizeit trainieren dort die Sportvereine. Du kannst also nicht einfach alleine in die Halle oder auf den Platz gehen - sondern nur, wenn deine Schule oder dein Verein dort Sport macht.

Die großen Sportplätze werden wahrscheinlich eingezäunt, damit sie geschützt sind und wir gut planen können, wer sie wann nutzt. Zuerst sind Schulen und Vereine dran - die Vereine legen auch fest, wann die Plätze frei sind. Unser Ziel ist es aber, dass es in diesen freien Zeiten auch Möglichkeiten für alle Kinder, Jugendlichen und Erwachsenen gibt, die Plätze zu nutzen.

Zusätzlich bauen wir auch frei zugängliche Sportmöglichkeiten, die jederzeit und kostenlos genutzt werden können - zum Beispiel ein kleiner Basketballplatz (3-gegen-3) oder eine Fläche zum Skaten.

Wenn wir mit der genauen Planung beginnen, laden wir euch wieder ein. Dann können wir zusammen überlegen, welche Sportarten ihr dort gerne machen wollt.