



## AUSLOBUNG

Zweiphasiger städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb  
- Nördlich Kalkumer Schloßallee -

## Impressum

### Ausloberin:

**Landeshauptstadt Düsseldorf**

**Der Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller**

vertreten durch das Dezernat für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswe-  
sen der Stadt Düsseldorf

Beigeordnete Cornelia Zuschke

mit dem Stadtplanungsamt

Brinckmannstraße 5

40225 Düsseldorf

### Ansprechpartnerin:

Birthe Meier-Ewert

E-Mail: [birthe.meierewert@duesseldorf.de](mailto:birthe.meierewert@duesseldorf.de)

Telefon: 0211-89 96721

### Wettbewerbsmanagement:

**ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH**

### Ansprechpartner:

Claudia Dick

Arwin Shooshtari

Friedrich-Ebert-Straße 8

40210 Düsseldorf

Telefon: 0211-93 65452 10

E-Mail: [mail@isr-planung.de](mailto:mail@isr-planung.de)

Instagram: [isr\\_stadtundraum](https://www.instagram.com/isr_stadtundraum)

[www.isr-planung.de](http://www.isr-planung.de)

### Layout, Konzept, Grafiken, Fotos:

**ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH**

### Karten und Luftbilder:

©Geodaten NRW, Tim-online, uvo.nrw , Landeshauptstadt Düsseldorf

### Registriernummer Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

**W 12/22**

## Impressum

### Ausloberin:

**Landeshauptstadt Düsseldorf**

**Der Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller**

vertreten durch das Dezernat für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswe-  
sen der Stadt Düsseldorf

Beigeordnete Cornelia Zuschke

mit dem Stadtplanungsamt

# Inhalt

<b>Impressum .....</b>	<b>2</b>
1. Anlass und Ziel .....	3
2. Allgemeine Verfahrensbedingungen.....	3
3. Wettbewerbsgegenstand .....	4
4. Management.....	4
5. Ablauf des Verfahrens .....	4
6. Beteiligungskonzept.....	5
7. Teilnehmende Teams .....	7
8. Bewerbungsverfahren .....	8
9. Plangrundlagen .....	8
10. Abschluss des Verfahrens.....	8
11. Urheberrecht des Wettbewerbsergebnisses.....	8
12. Preise .....	9
13. Zuschlag und weitere Beauftragung.....	9
14. Beurteilungskriterien im Preisgericht .....	10
15. Preisgericht, Vorprüfung und Beratung .....	11
16. Abgabeleistungen und allgemeine Hinweise .....	12
17. Abgabetermine.....	15
18. Prüfung .....	16
19. Änderungsvorbehalt.....	16
20. Terminübersicht .....	16
<b>Teil B – Rahmenbedingungen.....</b>	<b>17</b>
1. Ausgangssituation und Lage im Stadtgebiet.....	18
2. Plangebiet und Umgebung .....	18
3. Verkehr und Erschließung .....	19
4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen .....	20
5. Hinweise zu Umweltbelangen .....	25
6. Beteiligung der Öffentlichkeit .....	30
1. Städtebauliche Ziele .....	34
2. Bauprogramm und Nutzungen.....	34
3. Barrierefreiheit.....	37
4. Erschließung .....	37
5. Mobilitätsstationen und ruhender Verkehr .....	38
6. Grün- und Freiraumgestaltung .....	39
7. RegioNetzWerk und Klimalabor.....	40
8. Entwässerung und Entsorgung .....	42
9. Wasserschutzzone und Bodenschutz.....	43
10. Immissionsschutz .....	44



# **Teil A – Wettbewerbs- bedingungen**

## 1. Anlass und Ziel

Das circa 34,5 Hektar große Plangebiet *Nördlich Kalkumer Schloßallee* liegt im Stadtteil Kaiserswerth zwischen der Stadtbahntrasse im Westen, der Kalkumer Schloßallee im Süden und der Wegeverbindung Am Mühlenacker im Osten. Es handelt sich vorwiegend um Grün- und landwirtschaftlich genutzte Flächen. In das Wettbewerbsgebiet einbezogen wurden darüber hinaus das Schul- und Sportgelände und der Tennisverein im Südwesten, vereinzelt Randbebauungen im Norden sowie verbindende Straßenzüge.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine der letzten Baureserveflächen in Düsseldorf, deren Entwicklung gemäß der im Rahmen eines intensiven Abstimmungsprozesses zwischen Politik und Verwaltung der Landeshauptstadt Düsseldorf erarbeiteten Umsetzungsstrategie (Vorlage Nummer 61/8/2018 *Perspektiven für den Düsseldorfer Norden*) zu den Kategorie I-Projekten (kurzfristiger prioritärer Planungsstart) gehört.

Die zukünftige städtebauliche Zielsetzung für das Gesamtgelände ist die Entwicklung von Flächen für öffentliche Sport- und Erholungsnutzungen im östlichen Bereich des Plangebietes und die Schaffung neuer Schul- und Wohnbauflächen – mit dem Ziel, generationenübergreifendes Wohnen zu schaffen – im westlichen Teil.

Dabei soll das neue Gebiet als Mehrgenerationen-Campus mit vielfältigen Funktionen und Einrichtungen eine eigene Identität ausstrahlen, die insbesondere den Gemeinschaftsgedanken und die gemeinsame Nutzbarkeit für alle Alters- und Nutzergruppen als Leitgedanken innehat und sich gleichzeitig in das stadträumliche Umfeld einfügt und vernetzt.

Auch soll die Entwicklung des Plangebiets als eines der Leitprojekte des Zukunftskonzepts *RegioNetzWerk* verfolgt werden, welches als interkommunale Kooperation zwischen den Städten Düsseldorf, Duisburg, Ratingen, Krefeld, Meerbusch und des Kreises Mettmann die Umsetzung neuer Ideen und gesellschaftlicher sowie technischer Innovationen in Quartieren anstrebt.

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 eine auf Quartiersebene vernetzt geplante Strom- und Wärmeversorgung mittels erneuerbarer Energien, 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.

Zudem sollen auch die im Zukunftskonzept des RegioNetzWerks gemeinsam von den Kooperationspartner\*innen entwickelten Qualitätskriterien Anwendung finden, die die Leitlinien für die regionale Entwicklungsrichtung bilden und in allen Leitprojekten berücksichtigt werden.

Eine Entwicklung neuer Bauflächen kann nicht ohne schlüssiges Verkehrskonzept erfolgen. Derzeit wird vorab und vertiefend zum gesamtstädtischen Mobilitätsplan D an einem verkehrlichen Teilkonzept für den Düsseldorfer Norden gearbeitet. Die Ergebnisse werden in diesen Planungsprozess eingespeist und im Rahmen eines gesonderten Mobilitätskonzeptes für das Gebiet konkretisiert.

## 2. Allgemeine Verfahrensbedingungen

Der Durchführung des Wettbewerbs liegt die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) am 31. Januar 2013 herausgegebenen Fassung zugrunde. Die Auslobung wurde bei der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen registriert unter der Nummer W 12/22.

Gemäß Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge – Vergabeverordnung VgV 2016 – liegt die geschätzte Auftragssumme der Planungshonorare über dem Schwellenwert. Die Regeln der Vergabeverordnung (VgV) finden somit hier Anwendung.

Ausloberin, Teilnehmende sowie alle am Verfahren Beteiligte erkennen den Inhalt dieser Auslobung sowie die RPW 2013 als verbindliche Grundlage an.

Es werden keine inhaltlich bindenden Vorgaben gemacht, die zum formalen Ausschluss einer Wettbewerbsarbeit führen.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

### 3. Wettbewerbsgegenstand

Wettbewerbsgegenstand ist die Findung einer städtebaulichen Konzeption mit integrierter Freiraumplanung für das circa 34,5 Hektar große Plangebiet im Stadtteil Kaiserswerth im Düsseldorfer Norden. Das Konzept soll von der Thematik der gemeinsamen Nutzbarkeit im Sinne eines Mehrgenerationen-Campus geprägt sein.

Ziel der ersten Phase des Wettbewerbs ist es, eine konzeptionelle, städtebauliche und freiraumplanerische Idee für den Standort zu finden. In der zweiten Phase sollen die ausgewählten Konzepte vertiefend ausgearbeitet werden.

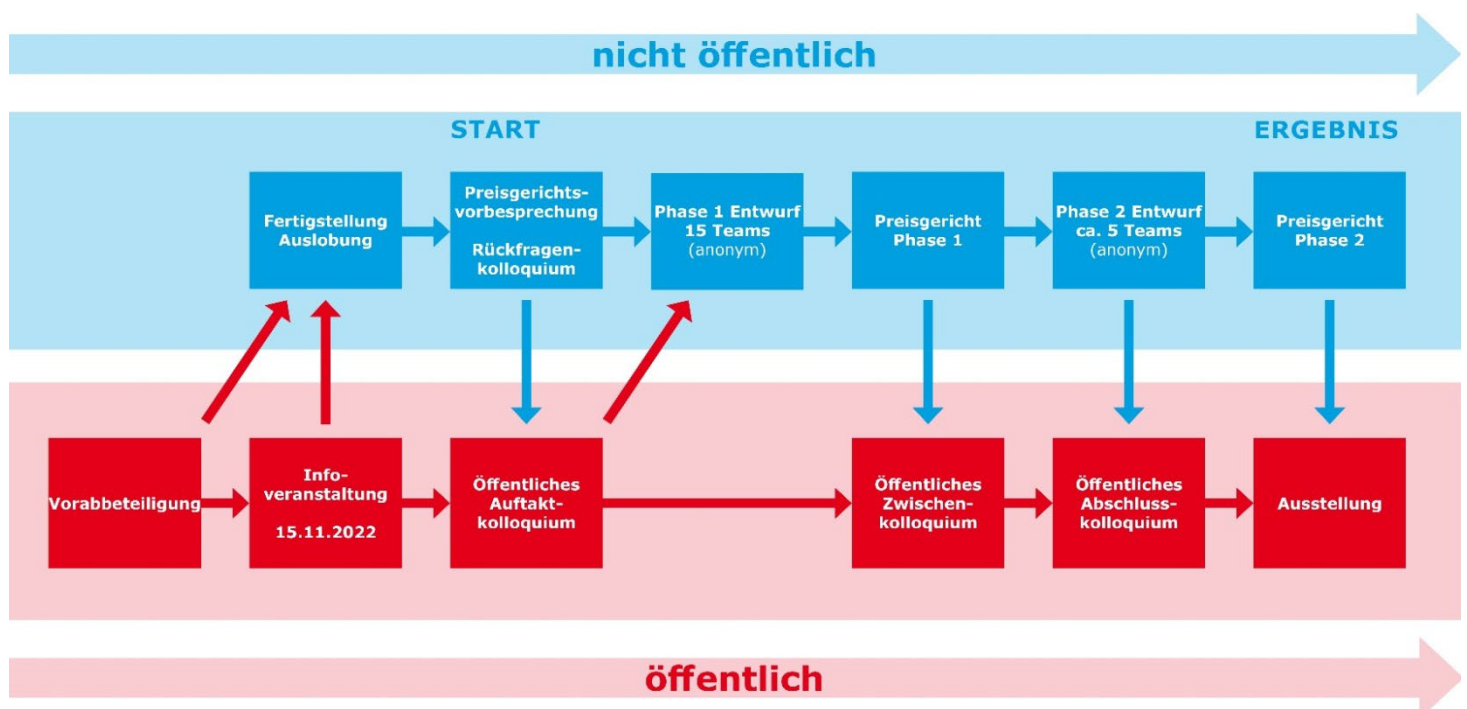
### 4. Management

Die Organisation und Betreuung des Wettbewerbs wird durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH durchgeführt.

### 5. Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren wird durchgeführt als zweiphasiger anonymer städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb. Der Wettbewerb wird durchgeführt mit 15 teilnehmenden Teams in der 1. Phase und circa fünf Teams in der 2. Phase. Die Bildung von Teams zwischen Stadtplaner\*innen und Landschaftsarchitekt\*innen wird zwingend vorgegeben.

Tag der Bekanntmachung war der 21. März 2023 (Datum der EU-Veröffentlichung).



## 6. Beteiligungskonzept

Die Landeshauptstadt Düsseldorf misst der Transparenz und frühzeitigen Einbindung der Öffentlichkeit in das Verfahren einen wichtigen Stellenwert bei.

Aus diesem Grund wurde für das Vorhaben eine eigene Projekt-Website ([www.dialog-kalkumerschlossallee.de](http://www.dialog-kalkumerschlossallee.de)) angelegt, über die sich die Öffentlichkeit aktiv in das Verfahren einbringen kann und gleichzeitig über alle neuen Erkenntnisse, Zwischenergebnisse und Termine fortlaufend informiert wird.

Weiterhin kann die interessierte Öffentlichkeit ihre Anregungen per Post beim verfahrensbetreuenden Büro ISR GmbH in den jeweiligen Beteiligungszeiträumen einbringen.

### Vorabbeteiligung

Im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens wurde eine Vorabbeteiligung durchgeführt, in der die Öffentlichkeit eingeladen wurde, ihre Wünsche und Ideen in das Verfahren einzubringen. Weiterhin wurden Informationen sowie Hintergründe zum Verfahren zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse der Vorabbeteiligung wurden dokumentiert und sind vor Fertigstellung und Versand in die Auslobung eingeflossen (siehe Teil B – 6. Beteiligung der Öffentlichkeit).

Zusätzlich zur Projekt-Website wurde am Plangebiet selbst und in der Umgebung in analoger Form über das Projekt und die Beteiligungsmöglichkeiten informiert. In diesem Zuge wurden Plakate aufgehängt und Flyer mit Rückmeldemöglichkeit (Antwortkarten) als Wurfsendung in der umliegenden Nachbarschaft verteilt. Die Verwaltung stand am 21. Juni 2022 von 14 bis 18 Uhr am Klemensplatz der Öffentlichkeit für Fragen und Anregungen zur Verfügung.

### Infoveranstaltung

Am 15. November 2022 fand eine Infoveranstaltung in der Aula des Theodor-Fliedner-Gymnasiums statt. Vorab war die Verwaltung an der Haltestelle Kalkumer Schloßallee im Planungsbauwagen für Interessierte ansprechbar. Ziel war, die im Zuge der vorlaufenden digitalen Beteiligung ungeklärten Fragen der Bürger\*innen im Dialog zu beantworten, Missverständnisse aufzuklären und transparent über den von den politischen Gremien erteilten Planungsauftrag zum Gebiet *Nördlich Kalkumer Schloßallee* zu informieren und das dazu vorgesehene Planungsverfahren zu erläutern.

### Fertigstellung Auslobung

Nach dem Versand der Auslobungsunterlagen können Rückfragen der Teams bis zum in der Terminübersicht genannten Datum ausschließlich per E-Mail an das verfahrensbetreuende Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH unter der E-Mail-Adresse [wettbewerbe@isr-planung.de](mailto:wettbewerbe@isr-planung.de) gestellt werden.

Die beantworteten Rückfragen werden mit dem Protokoll des Rückfragenkolloquiums Bestandteil der Auslobung und allen Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt.

### Preisgerichtsvorbesprechung/Rückfragenkolloquium

Das Preisgericht kommt zur Preisgerichtsvorbesprechung zusammen. Dabei kann es die Leistungsanforderungen des Wettbewerbes sowie die Aufgabenstellung schärfen.

Im Anschluss an die Preisgerichtsvorbesprechung findet das Rückfragenkolloquium statt. Hier werden den teilnehmenden Teams die wesentlichen Rahmenbedingungen und die Zielsetzungen des Wettbewerbs dargelegt sowie gegebenenfalls die geschärften Leistungsanforderungen aus der Preisgerichtsvorbesprechung. Den Teams wird im Rahmen des Rückfragenkolloquiums die Gelegenheit gegeben, die Aufgabenstellung mit dem Preisgericht zu diskutieren und Rückfragen zu stellen. Die im Rahmen der Rückfragenfrist per E-Mail eingegangenen Fragen werden ebenfalls beantwortet. Das Protokoll des Rückfragenkolloquiums wird anschließend Teil der Auslobung und den Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.



## **Öffentliches Auftaktkolloquium**

In einem öffentlichen Auftaktkolloquium werden der interessierten Öffentlichkeit die Akteur\*innen des Verfahrens sowie die wesentlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des zweiphasigen Wettbewerbsverfahrens vorgestellt. Über Fragen und Anregungen können weitere Aspekte des Plangebietes aufgezeigt werden. Die Teams aus Stadtplaner\*innen und Landschaftsarchitekt\*innen nehmen teil.

### **Phase 1**

Im Anschluss beginnt die 1. Bearbeitungsphase des Wettbewerbs.

#### **1. Preisgerichtssitzung**

Nach Abschluss der 1. Bearbeitungsphase findet in nicht öffentlicher Sitzung die 1. Preisgerichtssitzung statt. Ziel ist es, circa fünf Arbeiten für die 2. Bearbeitungsphase auszuwählen. Den für die 2. Bearbeitungsphase ausgewählten Teams werden allgemeine sowie individuelle Empfehlungen zur weiteren Ausarbeitung mit auf den Weg gegeben. Die Anonymität wird nach Abschluss der 1. Preisgerichtssitzung beibehalten.

## **Öffentliches Zwischenkolloquium**

Im öffentlichen Zwischenkolloquium werden die Entwürfe der für die 2. Bearbeitungsphase ausgewählten Teams neutral und anonymisiert vorgestellt. Das Preisgericht kann der Veranstaltung beiwohnen, da die Entscheidung zur Auswahl der Teams bereits vorab stattgefunden hat. Durch die Teilnahme wird dem Preisgericht ermöglicht, die Stimmungslage vor Ort wahrzunehmen und Wünsche und Bedürfnisse der Bürger\*innen besser zu verstehen.

Es gelten die Regeln der Vergabeverordnung (VgV), u.a. muss daher die Anonymität gewahrt bleiben. Zudem sollen die Teams die Entwürfe untereinander nicht sehen. Daher dürfen sie an der Veranstaltung nicht teilnehmen; dies wird vorab schriftlich bestätigt. Gegenüber Presse und Öffentlichkeit wird vermittelt, dass von den Entwürfen keine Fotos gemacht werden dürfen. Um dies sicherzustellen, wird dieser Sachverhalt bereits im Vorfeld und während der Veranstaltung kommuniziert und es werden entsprechende Schilder aufgehängt.

Fragen und Anregungen sind seitens der Öffentlichkeit möglich und erwünscht (Dialogveranstaltung). Die Bürger\*innen werden angehalten, sich vorab zu der Veranstaltung anzumelden. Spontane Besuche bleiben dennoch möglich.

Im Anschluss an die Veranstaltung findet eine betreute Ausstellung statt, so dass auch den Interessierten, die nicht zur Veranstaltung kommen konnten, die Sichtung der Entwürfe ermöglicht wird. Auch hier besteht die Gelegenheit, Fragen zu stellen und Anregungen abzugeben. Diese werden vom verfahrensbetreuenden Büro ISR gesammelt und den Teams und dem Preisgericht zur Berücksichtigung in der Bearbeitung der zweiten Wettbewerbsphase neutral zusammengefasst zur Verfügung gestellt. Die Bürger\*innen werden gebeten, sich für den Besuch vorab zu registrieren. Spontane Besuche bleiben dennoch möglich.

### **Phase 2**

Im Anschluss beginnt die 2. Bearbeitungsphase des Wettbewerbes.

## **Öffentliches Abschlusskolloquium**

Im öffentlichen Abschlusskolloquium (Dialogveranstaltung) werden die finalen Entwürfe neutral und anonym vorgestellt. Die Veranstaltung findet am Vorabend der Preisgerichtsbesprechung statt und ist somit Teil der Sitzung (vergleichbar mit einem öffentlichen Informationsrundgang). Das Preisgericht kann der Veranstaltung somit beiwohnen. Das Preisgericht trifft Entscheidungen unabhängig und neutral.

Analog zum Zwischenkolloquium nehmen die Teams nicht teil. Der Presse und Öffentlichkeit wird kommuniziert, dass keine Fotos von den Entwürfen gemacht werden dürfen. Um dies sicherzustellen,

len, wird dies ebenso wieder im Vorfeld und während der Veranstaltung kommuniziert und es werden entsprechende Schilder aufgehängt. Die Bürger\*innen werden angehalten, sich vorab zu der Veranstaltung anzumelden. Spontane Besuche bleiben dennoch möglich.

Fragen und Anregungen seitens der Öffentlichkeit sind zulässig.

Die Entwürfe werden nach der Entscheidung des Preisgerichts online gestellt und öffentlich ausgestellt.

## 2. Preisgerichtssitzung

Nach Abschluss der 2. Bearbeitungsphase beziehungsweise des öffentlichen Abschlusskolloquiums tagt das Preisgericht in der nicht öffentlichen 2. Preisgerichtssitzung. Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin, welcher Beitrag dem sich anschließenden Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt werden soll.

## Ausstellung

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens werden die eingereichten Arbeiten öffentlich ausgestellt.

*Hinweis: Die Ausloberin behält sich aufgrund der aktuellen Pandemie vor, die Veranstaltungen (beispielsweise Preisgerichtsvorbesprechung, Rückfragenkolloquium, Preisgerichtssitzungen, et cetera.) gegebenenfalls als digitale Video-Konferenz durchzuführen.*

## 7. Teilnehmende Teams

Das Verfahren wird als anonymer Wettbewerb durchgeführt, die Teilnehmerzahl wird auf 15 Teams begrenzt. Die Büros benennen selbst ein Büro der Landschaftsarchitektur als Teammitglied (die Benennung der jeweiligen Büros der Landschaftsarchitektur erfolgt nach der Auslosung der teilnehmenden Büros der Stadtplanung).

Nachfolgende 15 Teams nehmen am Wettbewerbsverfahren teil.

### Teams

1. Machleidt, Berlin mit Sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten, Berlin
2. Nussmüller Architekten ZT, Graz, Österreich mit Winkler Landschaftsarchitektur, Seeboden, Österreich
3. CITYFÖRSTER architecture + urbanism, Hannover mit urbanegestalt, Köln
4. Thomas Schüler Architektur Stadtplanung, Düsseldorf mit faktorgruen, Freiburg
5. Architekten Venus, Hamburg, mit GREENBOX LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, Köln und BeL – Sozietät für Architektur, Köln
6. Blaumoser Architekten, Starnberg mit Zaharias Landschaftsarchitekten, München
7. Octagon Architekturkollektiv, Leipzig mit KRAFT.RAUM., Düsseldorf
8. kister scheithauer gross architekten und stadtplaner, Köln mit GROW Landschaftsarchitektur, Köln
9. Querfeldeins, Landschaft Städtebau Architektur, Dresden (decken beiden Disziplinen ab)
10. Pesch Partner Architektur Stadtplanung, Dortmund mit Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, München
11. Molestina Architekten + Stadtplaner, Köln mit atelier le balto Landschaftsarchitekten, Berlin
12. schneider + schumacher Städtebau, Frankfurt am Main mit GTL Michael Triebswetter Landschaftsarchitekt, Kassel
13. SEETAL Architektur und Stadtplanung, Weimer mit GDLA | gornik denkel | landschaftsarchitektur, Heidelberg
14. Schellenberg + Bäumler Architekten, Dresden mit studio grüngrau, Düsseldorf und caspar., Köln
15. STUDIO RW Ruddigkeit Wiebersinsky Landschaftsarchitekten PartGmbH, Berlin (decken beiden Disziplinen ab)

Teilnahmeberechtigt sind Büros der Stadtplanung in Zusammenarbeit mit Büros der Landschaftsarchitektur (jeweils Kammerpflicht).

## **8. Bewerbungsverfahren**

Als Vorstufe des Wettbewerbs wurde ein Bewerbungsverfahren zur Auswahl der 15 teilnehmenden Teams vorgeschaltet. Die Bekanntmachung des Wettbewerbs erfolgte europaweit (Amt für Veröffentlichungen der EU) sowie elektronisch auf unterschiedlichen Internetplattformen sowie auf der Homepage des betreuenden Büros.

## **9. Plangrundlagen**

Die Plangrundlagen werden an dem in der Terminübersicht genannten Datum durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH an die Teilnehmenden verschickt.

Es werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auslobung im pdf-Format
- Vermessungsgrundlage
- Liegenschaftskataster
- Luftbilder
- Vorlage 61/8/2018 Perspektiven für den Düsseldorfer Norden
- Wohnraumförderungsbestimmung (WFB) Nordrhein-Westfalen (NRW) 2022, Handlungskonzept Wohnen/Ratsbeschluss der Landeshauptstadt Düsseldorf
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf
- Stadtklimaanalyse 2020
- Handout Entwässerung SEBD
- Handout Musterquerschnitte Straßenplanung
- Übersicht Flächenanforderung Pflegeinfrastruktur
- Gutachten zum Artenschutz
- Baumkataster
- Auszug Grünordnungsplan 2025 – rheinverbunden und Konzept GOP II-05
- Landschaftsplan Stand 2021
- Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Probelayout als Orientierung
- Formblatt Flächenberechnungsbogen
- Formblatt anonyme Mailadresse
- Formblatt Verfasser\*innenerklärung
- Umgriff Arbeitsmodell

## **10. Abschluss des Verfahrens**

Das Ergebnis der Sitzung des Preisgerichts wird den Teilnehmenden unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.

## **11. Urheberrecht des Wettbewerbsergebnisses**

Bezüglich des Urheberrechts gelten die Regelungen des Paragraph 8 (3) Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW). Die Wettbewerbsarbeiten dürfen von der Ausloberin veröffentlicht werden. Wenn die Verfasser\*innen mit der weiteren Bearbeitung beauftragt sind, dürfen die Arbeiten für den vorgesehenen Zweck genutzt werden. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfasser\*innen. Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten und Anerkennungen werden Eigentum der Ausloberin.

Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von den am Wettbewerbsverfahren teilnehmenden Teams, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmenden, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklären die Teilnehmenden, auf ihr Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten.

## **12. Preise**

Für den Wettbewerb lobt die Ausloberin einen Gesamtbetrag in Höhe von 150.000 Euro netto aus. Für die Teams der 2. Phase wird bei vollständiger und fristgerechter Abgabe eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 40.000 Euro netto in gleichen Teilen verteilt.

Es werden Preisgelder in folgender Höhe ausgelobt:

1. Preis: 56.000 Euro
2. Preis: 32.000 Euro
3. Preis: 22.000 Euro

Dem Preisgericht bleibt eine andere Verteilung der Preisgelder vorbehalten. Voraussetzung für den Erhalt des Preisgeldes ist die frist- und formgerechte Abgabe einer bewertbaren Arbeit.

## **13. Zuschlag und weitere Beauftragung**

Die Ausloberin beabsichtigt für die Fortführung des Projektes einen oder mehrere Preisträger\*innen, gemäß Empfehlung des Preisgerichtes, mit der Überarbeitung und weiteren Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs zu einem Masterplan, auf Grundlage des Merkblattes 51 AKBW (mindestens bis zur abgeschlossenen Entwurfsplanung (Leistungsphase 3)) sowie mit vorbereitenden Leistungen zum Grünordnungsplan (Leistungsphasen 1 – 4 gemäß Paragraph 24 HOAI und Anlage 5 HOAI), als Vorbereitung für die weiterführenden Planungen zu beauftragen (Honorarzone III), sofern das Verfahren wie geplant fortgeführt wird. Der Entwurf, der aus dem Auftragsversprechen entsteht, dient als Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan für das Plangebiet.

Die Weiterbeauftragung kann nur stufenweise und zeitlich versetzt erfolgen, da zum Beispiel der Großteil der Einzelbestandteile der Leistungsphase 3 des städtebaulichen Entwurfs erst zu einem späteren Zeitpunkt im Bebauungsplanverfahren erforderlich wird (beispielsweise liegen vertiefende Fachbeiträge erst nach den frühzeitigen Beteiligungsschritten vor).

Gemäß Paragraph 8 (2) RPW wird mit der Umsetzung des Projektes eine der Preisträger\*innen und zwar in der Regel der/die Gewinner\*in mit den weiteren Leistungen beauftragt.

Die Auftragsvergabe erfolgt in einem nachgeschalteten Verhandlungsverfahren (Paragraph 14 (4) 8. VgV).

Es ist vorgesehen, dass zunächst nur mit dem/der Gewinner\*in beziehungsweise dem/der ersten Preisträger\*in eine Verhandlung geführt wird. Sollte eine solche Verhandlung nicht zum Vertragsabschluss führen, werden alle weiteren Preisträger\*innen des Wettbewerbs zur Teilnahme an einem Verhandlungsverfahren gemäß Vergabeverordnung aufgefordert. Teilnehmende am Verhandlungsverfahren sind die Preisträger\*innen, wie sie in den Bewerbungsunterlagen benannt sind.

Basis für das Verhandlungsverfahren ist der hier beschriebene Wettbewerb nach RPW 2013.

Der Zuschlag erfolgt dann auf das Angebot, das die in der Einladung zum Verfahren genannten Kriterien am besten erfüllt.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, die bauleitplanerischen Folgeleistungen selber zu erbringen. Aus diesem Grund können zu diesem Zeitpunkt keine weiterführenden städtebaulichen Planungsleistungen in Aussicht gestellt werden.

Die Gewichtung des Wettbewerbsergebnisses setzt sich wie folgt zusammen:

Erstplatzierter Entwurf: 45 Punkte (von insgesamt 100 Punkten)

Zweitplatzierter Entwurf: 30 Punkte (von insgesamt 100 Punkten)

Drittplatzierter Entwurf: 15 Punkte (von insgesamt 100 Punkten)

Wird vom Preisgericht eine andere Verteilung der Preise vorgenommen, gilt folgende Regelung:

2 x 1. Preis: 45 + 30 Punkte durch zwei Preisträger\*innen: → je 1. Platz, somit 37,5 Punkte

2 x 2. Preis: 30 + 15 Punkte durch zwei Preisträger\*innen: → je 2. Platz, somit 22,5 Punkte.

Für die Bereitschaft zur Umsetzung der Weiterentwicklung des Entwurfes auf Grundlage der Empfehlungen und Überarbeitungshinweise des Preisgerichts werden maximal 5 Punkte vergeben. Wettbewerbsergebnis und Verhandlungsverfahren werden im Verhältnis 50 Prozent zu 50 Prozent gewichtet.

Die Eignungskriterien für das Verhandlungsverfahren sind:

a) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (Paragraph 45 VgV)

- Berufshaftpflichtversicherung mit Deckungssummen von mindestens 2,0 Millionen Euro für Personenschäden und mindestens 0,5 Millionen Euro für Sachschäden
  - Es reicht aus, dass im Auftragsfall eine Versicherung in der nötigen Höhe abgeschlossen wird
- Erklärung, dass nachweislich keine schwere Verfehlung begangen wurde, die die Zuverlässigkeit in Frage stellt (der/die Auftraggeber\*in wird einen Auszug aus dem Gewerbezentralregister gern. Paragraph 150a GewO beim Bundesamt für Justiz anfordern)
- Nachweis zur Zahlung von Steuern, Abgaben und Beiträgen zur gesetzlichen Sozialversicherung (Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes beziehungsweise Bescheinigung in Steuersachen, Unbedenklichkeitsbescheinigung der Krankenkasse/n).

b) Technische und berufliche Leistungsfähigkeit (Paragraph 46 VgV)

- Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung (Paragraph 75 Abs. 1 VgV)
- Anzahl technischer Fachkräfte: mindestens 3
- Die Ausloberin erwartet in der Umsetzung eine Projektleitung, die eine mindestens dreijährige Berufserfahrung auf dem Feld der ausgelobten Leistungen aufweist

Das Hinzuziehen eines Nachunternehmens steht den Teams/Bewerbenden offen, um die technische und berufliche Leistungsfähigkeit zu erreichen. Für das am Wettbewerb anschließende VgV-Verhandlungsverfahren können Nachunternehmen hinzugezogen werden.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen dem/der Preisträger\*in bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die Preisträger\*innen verpflichten sich im Falle einer Beauftragung durch die Ausloberin, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

Die weitere Beauftragung steht grundsätzlich unter Finanzierungsvorbehalt.

## 14. Beurteilungskriterien im Preisgericht

Die Beurteilung der Arbeiten durch das Preisgericht erfolgt aufgrund der im Folgenden aufgeführten Kriterien. Die Reihenfolge der Kriterien hat keinen Einfluss auf ihre Gewichtung.

- Qualität der städtebaulichen Einbindung und Maßstäblichkeit
- Qualität der städtebaulichen und grünordnerischen Gestaltung, Bezug zum Landschaftsraum und der Ausbildung eines Ortsrandes
- Berücksichtigung der städtebaulichen, grünordnerischen sowie nutzungskonzeptionellen Vorgaben
- Identitätsstiftung durch die Besonderheit der städtebaulichen und grünordnerischen Struktur und Gestaltung
- Umsetzung eines Mehrgenerationen-Konzepts
- Schaffung von Synergien, Multifunktionalität und Kombination von Nutzungen
- Qualität des Klimaanpassungskonzeptes (Blau-Grüne-Infrastruktur)
- Berücksichtigung der Qualitätskriterien des RegioNetzWerks
- Innovation und Nachhaltigkeit des Gesamtkonzeptes
- Einbindung eines innovativen und zukunftsbeständigen Mobilitätskonzeptes
- Möglichkeit der abschnittsweisen Entwicklung
- Berücksichtigung der Anregungen des Preisgerichtes in der 2. Phase und der Öffentlichkeit (gemäß Beschreibung im Beteiligungskonzept (siehe Teil A, Kapitel 6))

## 15. Preisgericht, Vorprüfung und Beratung

### Fachpreisrichter\*innen (stimmberechtigt)

- Cornelia Zuschke, Beigeordnete für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf
- Dirk Baackmann, stellvertretender Amtsleiter des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf
- Doris Törkel, Leiterin des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf
- Heiner Farwick, Architekt und Stadtplaner, Ahaus
- Professor Kerstin Schultz, Architektin und Stadtplanerin, Reichelsheim
- Christoph Klanten, Stadtplaner, Aachen
- Ulrike Platz, Landschaftsarchitektin, Bonn
- Professor Ute Aufmkolk, Landschaftsarchitektin, Höxter

### Stellvertretende Fachpreisrichter\*innen

- Jan Stöfer, Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtplanungsamt
- Timo Szuczynski, Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtplanungsamt
- Heidi Bartling, Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf
- Ritz Ritzer, Architekt und Stadtplaner, München
- Professor Dr. Renée Tribble, Professorin im Fachgebiet Städtebau (Technische Universität Dortmund), Dortmund
- Professor Martin Schirmer, Architekt und Stadtplaner, Würzburg
- Professor Dr. Stefan Bochnig, Landschaftsarchitekt, Höxter
- Professor Burkhard Wegener, Landschaftsarchitekt, Düsseldorf

### Sachpreisrichter\*innen (stimmberechtigt)

- Andreas-Paul Stieber, CDU-Fraktion
- Dr. Frank Schulz, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- Markus Raub, SPD-Fraktion
- Felix Droste, FDP-Fraktion
- Helmut Born, Fraktion Die Linke
- Christopher Schrage, Fraktion Die Partei/Klima
- Alexander Führer, Ratsgruppe Tierschutz/Freie Wähler

## Stellvertretende Sachpreisrichter\*innen

- Andreas Auler, CDU-Fraktion
- Claudia Gelbke-Mößmer, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- Nicola Irmer, SPD-Fraktion
- Manfred Neuenhaus, FDP-Fraktion
- Julia Marmulla, Fraktion Die Linke
- Berthold Behrendt, Ratsgruppe Tierschutz/Freie Wähler

## Beratende Mitglieder (nicht stimmberechtigt)

- Isabel Briese, Stadtplanerin, Vertreter\*in des RegioNetzWerks
- Johannes W. Dickel, Bürger\*innenvertretung
- Dr. Wolfgang Greb, Bürger\*innenvertretung
- Thomas Stricker, Kunstkommission, (wird vertreten von Nicolas Grosch, Kunstkommission oder Angela Fette, Kunstkommission)
- Thomas Hesselmann-Höfling, Thema Zukunftsforschung
- Professor Dr. Stefanie Bremer, Universität Kassel, Thema Mobilität
- Jun. Prof. Dr.-Ing. Jutta Albus, Thema Nachhaltigkeit und Klima
- Peter Linz, Thema Soziale Nachhaltigkeit / Quartiersentwicklung
- Kimberly Görich, Thema Nachhaltiges Bauen
- Nora Hippchen, Jugendring
- 1. Stellvertretender Bezirksbürgermeister Jürgen Gocht

## Vorprüfung (nicht stimmberechtigt)

- Claudia Dick, Stadtplanerin, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
- Arwin Shooshtari, Stadtplaner, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
- Christina Schlottbom, Stadtplanerin und Landschaftsarchitektin, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
- Birthe Meier-Ewert, Stadtplanerin, Stadtplanungsamt, Landeshauptstadt Düsseldorf
- Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf

Die Ausloberin behält sich vor, weitere beratende und/oder vorprüfende Mitglieder zu benennen.

## 16. Abgabeleistungen und allgemeine Hinweise

Die Wettbewerbsunterlagen sind in allen Teilen in beiden Phasen durch eine Kennzahl zu bezeichnen, die aus sechs arabischen Ziffern gebildet wird. Die Kennzahl ist in einer Größe von maximal 1 Zentimeter Höhe und maximal 6 Zentimeter Breite auf jedem Blatt und auf jedem Schriftstück in der oberen rechten Ecke anzubringen.

### Phase 1 (anonym)

- Städtebauliche und grünordnerische Leitidee, Maßstab 1:5000
- Städtebauliches und grünordnerisches Gesamtkonzept mit Aussagen zur Erschließung, zu Blau-Grüner-Infrastruktur, zur Bau- und Nutzungsstruktur und öffentlichen sowie privaten Freiraumtypen, Maßstab 1:2000
- Schematisches Piktogramm zu dem Thema Städtebau, ohne Maßstab
- Schematisches Piktogramm zu dem Thema Grün- und Freiräume, ohne Maßstab
- Schematisches Piktogramm zum Thema Erschließung/Mobilität, ohne Maßstab
- Schematisches Piktogramm zur abwassertechnischen Erschließung und Starkregengefährdung sowie Blau-Grüner-Infrastruktur
- Schematisches Piktogramm zum Thema Klimaanpassung
- Schematisches Piktogramm zum Thema Mehrgenerationencampus/ Wohnen im Alter
- Weitere zur Erläuterung des Konzeptes hilfreiche Piktogramme/Prinzipiskizzen (frei wählbar)
- Arbeitsmodell, Maßstab 1:1000 (nach vorgegebenem Umgriff)

## Phase 2 (anonym)

- Städtebauliche und grünordnerische Leitidee, Maßstab 1:5000
- Städtebaulicher und grünordnerischer Funktionsplan, Maßstab 1:1000 mit Aussagen zu:
  - Gebäudestrukturen in Größe und Form als Dachaufsicht
  - Anzahl der Geschosse, Höhenentwicklung, Baumassen
  - Darstellung der Abgrenzung von öffentlichen und privaten Flächen
  - Öffentliche und private Freiflächen, Spielflächen sowie Grünstrukturen
  - Lage und Verteilung von privaten Spielflächen sowie gemeinschaftlichen und privaten Gartenflächen
  - Dachflächennutzung mit Angaben unter Anderem zu Dachbegrünungen, Spielplatzflächen, Sportflächen, Dachterrassen und Flächen für regenerative Energien
  - Funktions-, Nutzungsangaben und Dichtewerte
  - Straßen-, Rad- und Fußwegenetz mit Anbindung an die Umgebung
  - Darstellung Mobilitätskonzept: Lage und Verteilung von Park- und Stellplätzen sowie Fahrradstellplätzen und Aussagen zur Lage und Art von alternativen Mobilitätsangeboten und deren Verknüpfung (Carsharing, E-Mobilität et cetera) mit dem Freiraum
- Je ein Längs- und ein Querschnitt durch das Plangebiet zur Darlegung der Höhenentwicklung, Maßstab 1:500
- Zwei aussagekräftige Perspektiven je im Handskizzenstil, davon eine Vogelperspektive und eine Fußgänger\*innenperspektive zur Veranschaulichung der Qualitäten innerhalb des Plangebiets (fotorealistische Renderings sind nicht zulässig), maximal 297x420 Millimeter je Perspektive
- Aussagen und Ausführungen zum Themenkomplex Blau-Grüne-Infrastruktur (textlich und/oder schematisch (beispielsweise in Form eines Piktogramms) darzustellen)
- Aussagen und Ausführungen zum Themenkomplex Klimaanpassung (textlich und/oder schematisch (beispielsweise in Form eines Piktogramms) darzustellen)
- Aussagen und Ausführungen zum Themenkomplex Klimalabor des RegioNetzWerks (textlich und/oder schematisch (beispielsweise in Form eines Piktogramms) darzustellen)
- Aussagen und Ausführungen zum Themenkomplex Mehrgenerationencampus / Wohnen im Alter (textlich und/oder schematisch (beispielsweise in Form eines Piktogramms) darzustellen)
- Weitere zur Erläuterung des Konzeptes hilfreiche Piktogramme/Prinzipiskizzen (frei wählbar)
- Arbeitsmodell, Maßstab 1:1000 (nach vorgegebenem Umgriff)

## Ergänzende Leistungen für beide Phasen:

- Erläuterungsbericht, maximal zwei DIN A4 Seiten
- Flächenberechnungsbögen gemäß Formblatt
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen auf DIN A4
- Verfasser\*innenerklärung gemäß Formblatt
- Sämtliche Unterlagen in digitaler Form (**davon ausgeschlossen ist lediglich die Verfasser\*innenerklärung, die nur analog in einem verschlossenen Umschlag abgegeben werden muss**)

## Downloadlink mit folgenden Dateien an: [wettbewerbe@isr-planung.de](mailto:wettbewerbe@isr-planung.de):

- Präsentationspläne und Vorprüfpläne als pdf-Dateien in hoher druckfähiger Auflösung (300 dpi) und reduzierter Auflösung (150 dpi)
- Zeichnungen als dwg/dxf-Dateien
- Bilddaten (zum Beispiel Lageplan, Perspektiven, et cetera) als Einzeldateien als jpg und pdf-Dateien
- Erläuterungsbericht als pdf- und docx-Datei
- Berechnungsbogen als pdf- und xls-Datei



## Layoutvorgabe Phase 1

Die geforderten Leistungsbestandteile der 1. Phase sind abzugeben als:

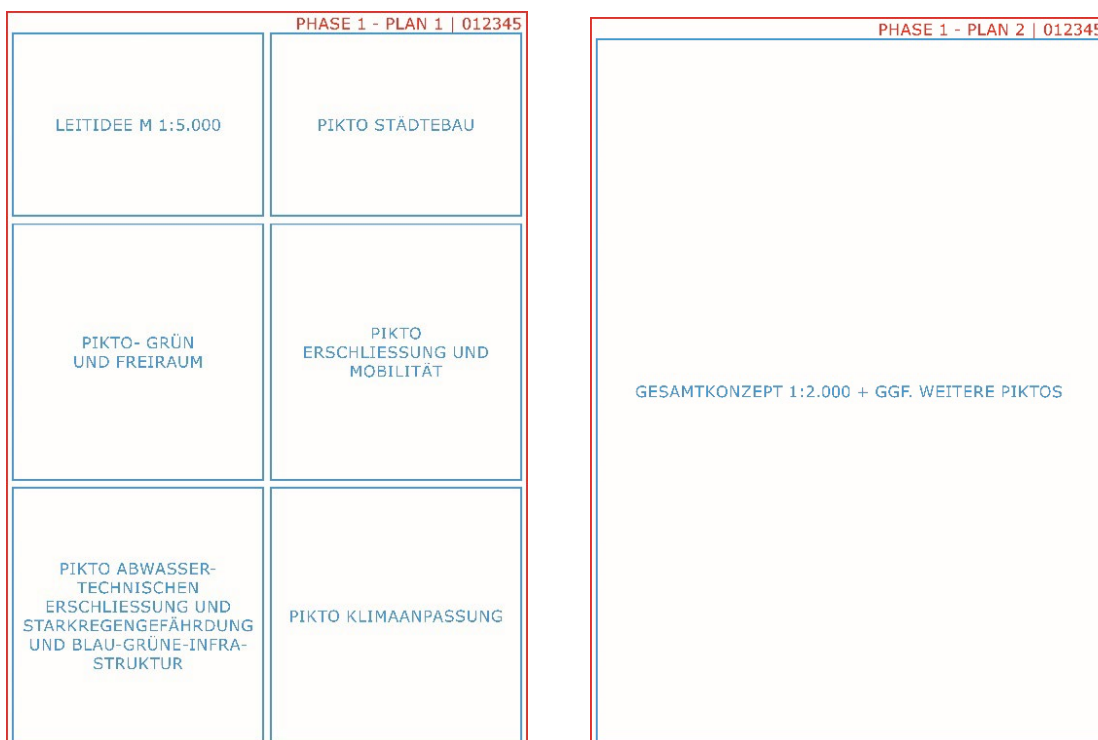
- Ein Satz à zwei Präsentationspläne, DIN A0 Hochformat gemäß Probelayou, gerollt, einseitig bedruckt
- Zwei Sätze Vorprüfpläne (auf DIN A4 gefaltet nach DIN) mit den Darstellungen der Präsentationspläne und folgende zusätzliche Angaben:
  - Berechnung der GRZ, GFZ und BGF
  - Schematischer Abstandsflächennachweis, Schematische Darstellung des Rettungswegekonzepts
- Ein Satz à zwei Präsentationspläne, verkleinert DIN A3 Hochformat, gefaltet, einseitig bedruckt
- Arbeitsmodell (M 1:1000), transportierbar verpackt

## Layoutvorgabe Phase 2

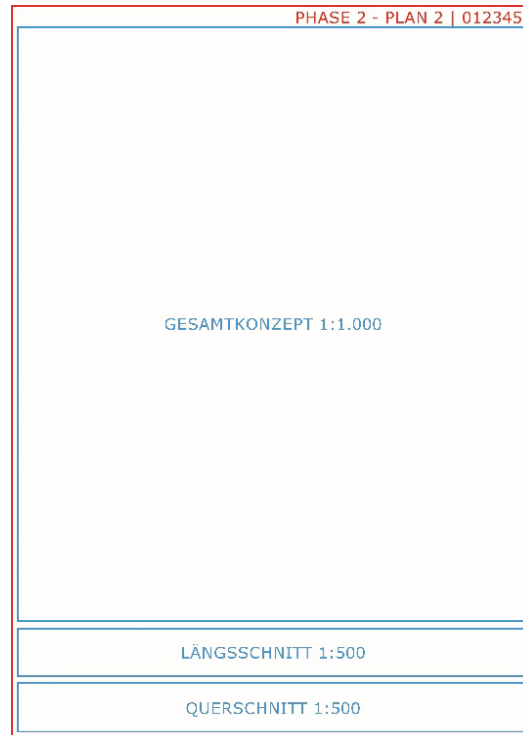
Die geforderten Leistungsbestandteile der 2. Phase sind abzugeben als:

- Ein Satz à zwei Präsentationspläne, DIN A0 Hochformat gemäß Probelayou, gerollt, einseitig bedruckt
- Zwei Sätze Vorprüfpläne (auf DIN A4 gefaltet nach DIN) mit den Darstellungen der Präsentationspläne und folgende zusätzliche Angaben:
  - Berechnung der GRZ, GFZ und BGF
  - Schematischer Abstandsflächennachweis, Schematische Darstellung des Rettungswegekonzepts
- Ein Satz à zwei Präsentationspläne, verkleinert DIN A3 Hochformat, gefaltet, einseitig bedruckt
- Arbeitsmodell (M 1:1000), transportierbar verpackt

## Probelayou Phase 1



## Probelayout Phase 2



## 17. Abgabetermine

Als Abgabetermin für die Wettbewerbsarbeiten gilt das in der Terminübersicht genannte Datum. Bei persönlicher Ablieferung beim wettbewerbsbetreuenden Büro spätestens bis 16 Uhr des genannten Tages.

Abzuliefern ist die Wettbewerbsarbeit unter Wahrung der Anonymität (in beiden Phasen) mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
Kennwort *Nördlich Kalkumer Schloßallee*  
Friedrich-Ebert-Straße 8  
40210 Düsseldorf

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei der Post, Bahn oder einem anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, bei Ablieferung beim wettbewerbsbetreuenden Büro die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung durch Post, Bahn und anderen Transportunternehmen als Absender die Anschrift des wettbewerbsbetreuenden Büros zu verwenden.

Da der Tagesstempel auf dem Versandgut ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsbeleg maßgebend. Eine Kopie dieses Dokuments mit Angabe der Kennzahl ist unter Wahrung der Anonymität in einem separaten, verschlossenen Umschlag der Wettbewerbsarbeit umgehend nachzusenden. Unabhängig davon ist das Original des Einlieferungsbeleges bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. Kann ein teilnehmendes Büro, dessen Arbeit prämiert worden ist, diesen Nachweis nicht erbringen, so wird es von der Prämierung im Nachhinein ausgeschlossen.

Die Abgabe aller digitalen Unterlagen muss zwingend bis spätestens 16 Uhr des in der Terminübersicht genannten Abgabedatums erfolgen. Die Unterlagen sind anonym unter Nennung der Kennzahl (beide Phasen) per Downloadlink an **wettbewerbe@isr-planung.de** zu senden.

## **18. Prüfung**

Eine Rüge ist unverzüglich nach Kenntnis des Umstands, der gerügt werden soll, einzureichen. Weitere Fristen nach Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) bleiben unberührt.

Einsprüche gegen die vom Preisgericht beschlossene Rangfolge sind nicht möglich.

Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Benehmen mit der zuständigen Architektenkammer.

## **19. Änderungsvorbehalt**

Die Ausloberin behält sich das Recht vor, Änderungen und Ergänzungen in der Auslobung und der Aufgabenstellung bis zum Start der Bearbeitungsphase vorzunehmen. Änderungen und Ergänzungen im Rahmen des protokollierten Rückfragenkolloquiums während der Bearbeitungsphase sind davon ausgenommen.

## **20. Terminübersicht**

Bekanntmachung/Veröffentlichung: Dienstag, 21. März 2023

Bewerbungsphase: bis Montag, 24. April 2023

Tag der Auslosung der Teams: Donnerstag, 27. April 2023

Preisgerichtsvorbesprechung: 05. September 2023

Rückfragenkolloquium: 05. September 2023

Öffentliches Auftaktkolloquium: 05. September 2023

Abgabe Phase 1: 24. Oktober 2023

Vorprüfung Phase 1: 24. Oktober bis 06. November 2023

1. Preisgerichtssitzung: 14. November 2023

Öffentliches Zwischenkolloquium: 15. November 2023

Betreute öffentliche Ausstellung 16., 17. Und 20. November 2023

Abgabe Phase 2: 19. Dezember 2023

Vorprüfung Phase 2: 19. Dezember 2023 bis 19. Januar 2024

Öffentliches Abschlusskolloquium: 30. Januar 2024

2. Preisgerichtssitzung: 31. Januar 2024

Ausstellung: im Anschluss

*Herbstferien 02. Oktober bis 14. Oktober 2023*

*Weihnachtsferien 21. Dezember bis 05. Januar 2024*

# Teil B – Rahmen- bedingungen

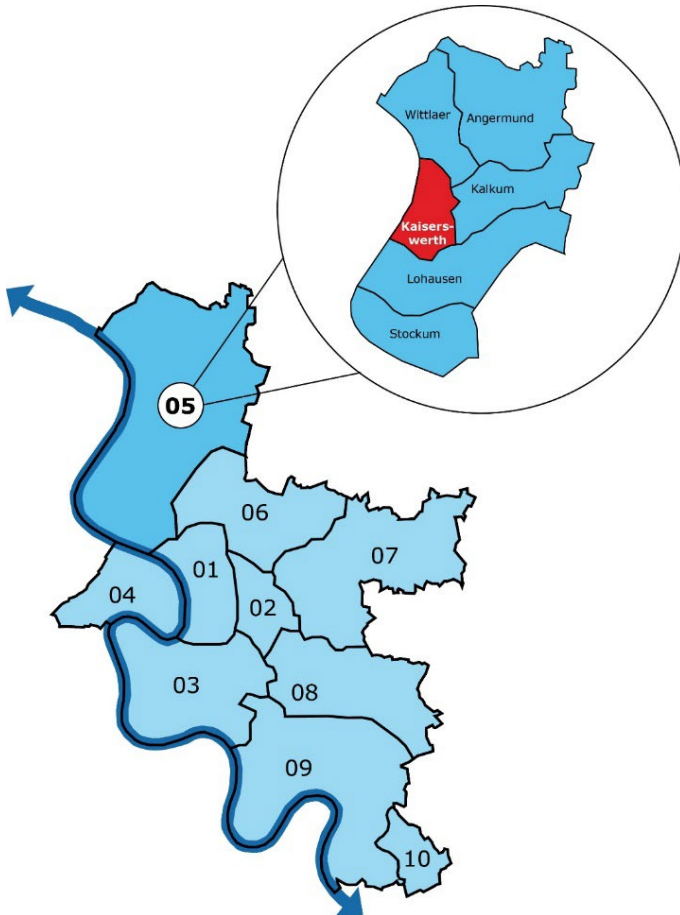
## 1. Ausgangssituation und Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Kaiserswerth des nördlichen Stadtbezirkes 5 der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Kaiserswerth hat eine Fläche von circa 4,86 Quadratkilometer, eine Einwohnerzahl von circa 7900 Einwohnern und ist der älteste Stadtteil Düsseldorfs. Er liegt zentral innerhalb des Stadtbezirkes 5 und grenzt an den nördlich befindlichen Stadtteil Wittlaer, den östlich angrenzenden Stadtteil Kalkum sowie an den südlichen Stadtteil Lohausen.

## 2. Plangebiet und Umgebung

### Plangebiet



Das circa 34,5 Hektar große Plangebiet liegt zwischen Am Mühlenacker im Norden beziehungsweise Osten, der Kalkumer Schloßallee, die südlich verläuft sowie der westlich verlaufenden Bahntrasse. Das Areal ist fast in Gänze unbebaut und von landwirtschaftlichen und Grünflächen geprägt.

Im südwestlichen und westlichen Bereich des Plangebiets liegen mehrere Sportflächen (Tennisplätze des Tennis-Clubs Kaiserswerth e.V.) und ein Reiterhof (Lindenhof). Außerdem befindet sich im Süden des Gebiets das Theodor-Fliedner-Gymnasium mit seiner dazugehörigen, östlich befindlichen Sportfläche.

### Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets ist insbesondere in den nördlichen, südlichen und westlichen Bereichen überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Von Norden verläuft der Schwarzbach nach Osten. Östlich schließen weitere Landschaftsräume an das Plangebiet an.

In fußläufiger Nähe zum Plangebiet befindet sich westlich der Rhein (circa 500 Meter Entfernung), welcher eine Naherholungsfläche im unmittelbaren Umfeld darstellt. In etwa 2 Kilometer Entfernung liegen südlich der Suitbertus-See, der Fliedner-See sowie der Lambertus-See.

Die Anbindung zur historischen Altstadt ist ebenfalls in fußläufiger Nähe (circa 900 Meter Entfernung) und kann auch über die Stadtbahnlinie U79, die über die Haltestelle Kalkumer Schloßallee verkehrt, innerhalb von circa 2 Minuten Fahrtzeit erreicht werden. Das unter Denkmalschutz stehende Schloss Kalkum befindet sich östlich in der Umgebung des Plangebiets und weist mit seiner (ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden) Gesamtanlage eine weitere Naherholungsfläche auf, die fußläufig in circa 500 Meter erreicht werden kann.

Das Stadtzentrum von Düsseldorf ist etwa 10 Kilometer entfernt, der Flughafen circa 6,5 Kilometer.

### 3. Verkehr und Erschließung

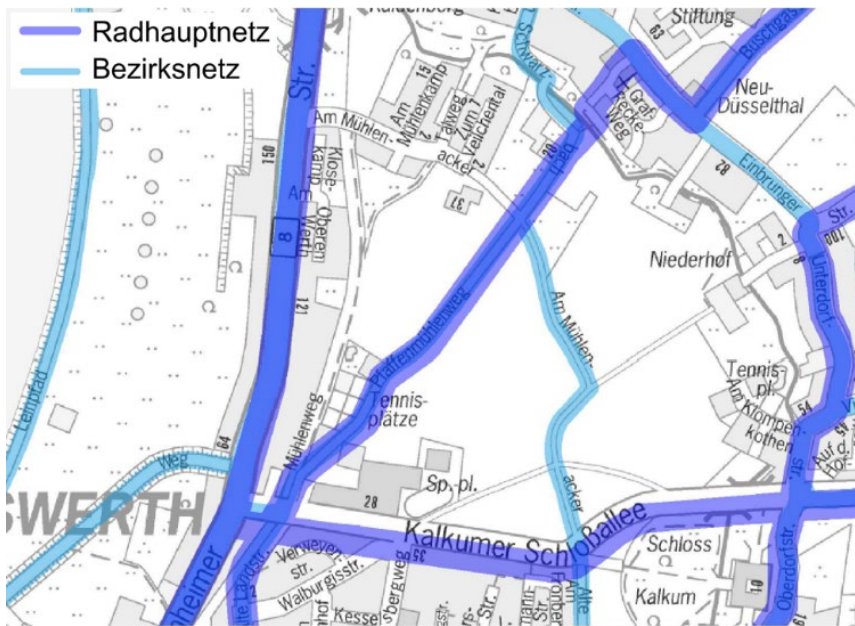
Das Plangebiet ist über die südlich verlaufende öffentliche Straße Kalkumer Schloßallee erschlossen. In Richtung Osten ist die Bundesstraße 8 erreichbar, welche über die Bundes-Autobahnen 44 und 52 auch die Anbindung in die Richtungen Velbert, Krefeld, Mönchengladbach, Essen und Duisburg herstellt.

Das Plangebiet ist im südlichen sowie westlichen Teil gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Über die am Gebietsrand liegenden Stadtbahnhaltestellen Kalkumer Schloßallee und Am Mühlenacker ist sowohl die Anbindung in Richtung der Düsseldorfer Innenstadt als auch die Anbindung nach Duisburg (beziehungsweise Meiderich) gewährleistet. Die erstgenannte Haltestelle verfügt über einen Hochbahnsteig und ermöglicht so einen barrierefreien Ein- und Ausstieg. Für die Haltestelle Am Mühlenacker ist noch ein entsprechender Umbau erforderlich.



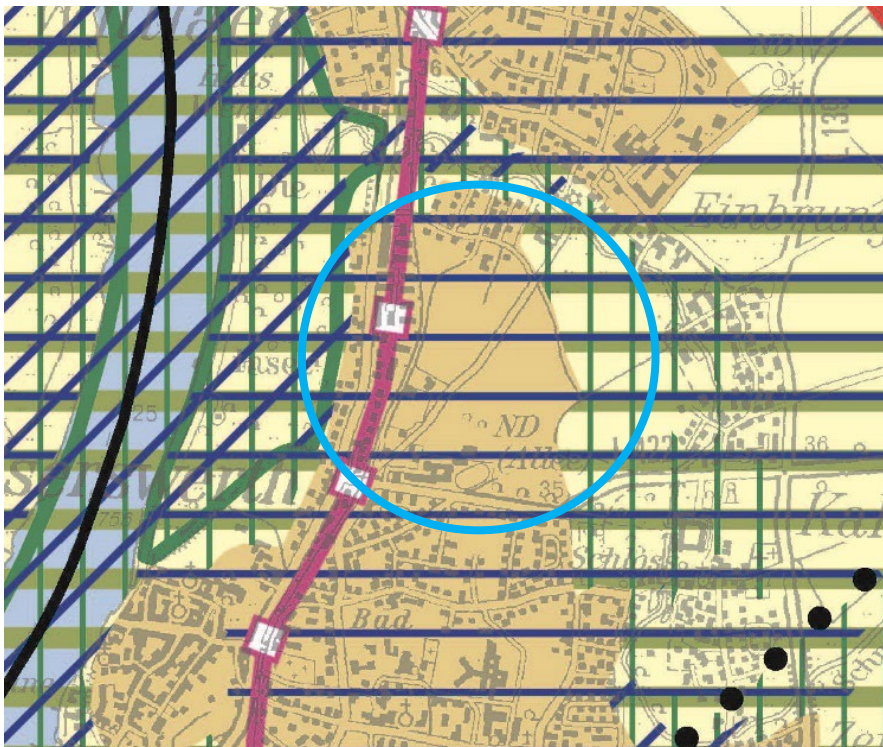
Südwestlich vom Plangebiet verkehren über die Haltestelle Kalkumer Schloßallee (beziehungsweise südwestlich über die Haltestelle Joseph-Brodmann-Straße) die Buslinien 728 (von Düsseldorf Klemensplatz nach Düsseldorf Am Fettpott), 749 (von Mettmann Stadtwald nach Düsseldorf Klemensplatz) und 751 (von Düsseldorf Ratingen nach Düsseldorf Angermund).

Das Gebiet ist über den Pfaffenmühlenweg und die Kalkumer Schloßallee unmittelbar an das Radhauptnetz angeschlossen und befindet sich demnach an wichtigen Radwegeachsen, die derzeit von der Landeshauptstadt geplant und ausgebaut werden. Die Straße am Mühlenacker bildet als Teil des Bezirksradnetzes den Lückenschluss zwischen Pfaffenmühlenweg und Kalkumer Schloßallee.



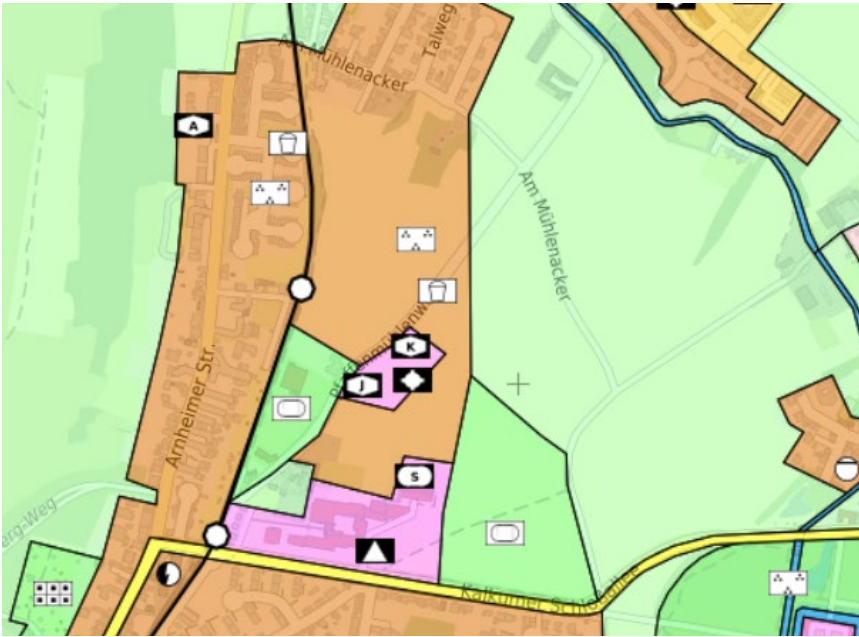
#### 4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

##### Regionalplan



Der Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf stellt das Plangebiet und auch die östlichen angrenzenden Bereiche als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

## Flächennutzungsplan

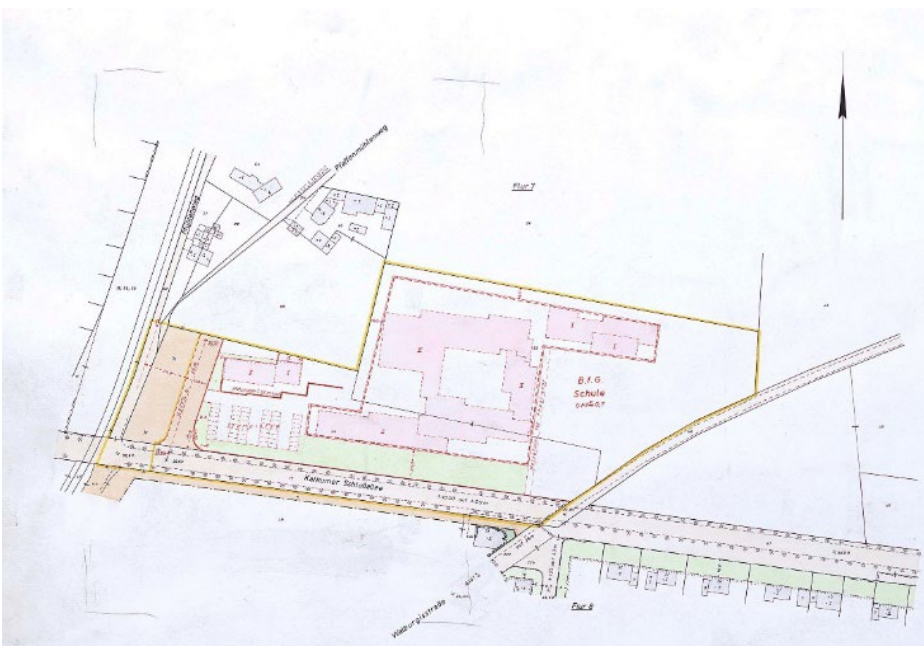


Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Düsseldorf im westlichen Bereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Neben der Darstellung von Planzeichen für Sportanlagen/Sportplatz im Bereich der Grünflächen sind unter anderem auch Flächen für den Gemeinbedarf – im Bereich des Theodor-Fliedner-Gymnasiums mit der Zweckbestimmung Schule – dargestellt. Der östliche Bereich des Plangebietes ist als Grünfläche beziehungsweise Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet befindet sich laut Flächennutzungsplan zudem im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorfs.

Der Flächennutzungsplan wird auf Basis der Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens angepasst.

## Bebauungsplan

Innerhalb des Plangebiets besteht lediglich für den Bereich des Theodor-Fliedner-Gymnasiums ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nummer 5285-09) aus dem Jahr 1966.





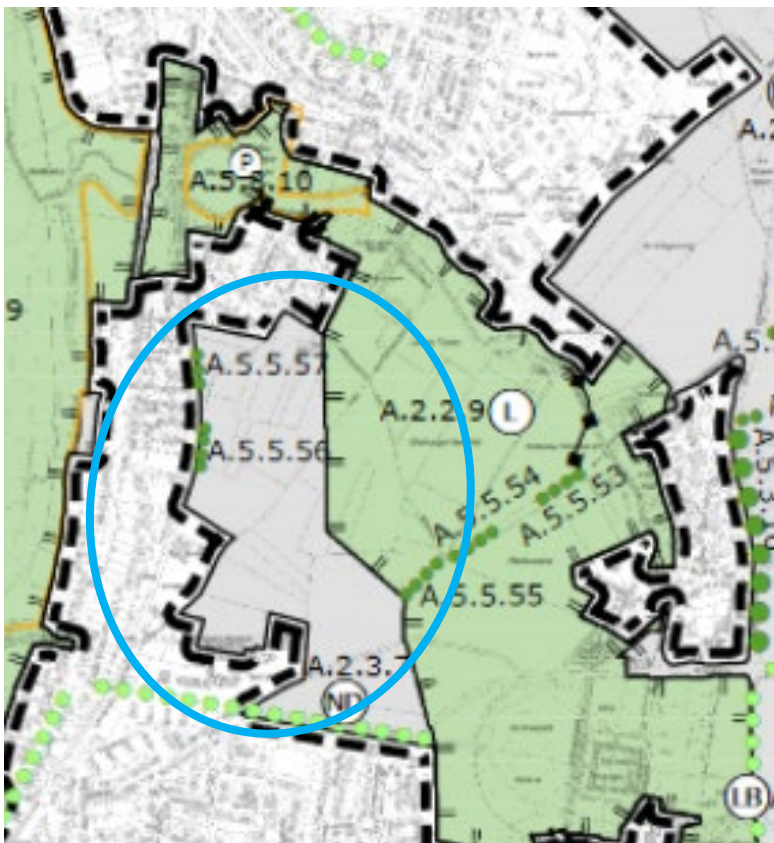
Der Bebauungsplan ist aufgestellt worden, da die Evangelische Kirche im Rheinland beabsichtigte, den (damals) geplanten Neubau der Theodor-Fliedner-Schule innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche (im Bebauungsplan gelb umrandet) zu errichten. Hintergrund war der erforderliche Bedarf zusätzlicher Flächen, da die Schule zu dieser Zeit in der Diakonieanstalt an der Fliednerstraße südwestlich des Plangebiets untergebracht wurde und diese Räumlichkeiten zu eigenen Zwecken der Diakonie benötigt wurden.

Für das vorliegende Verfahren wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Der zu kürende Entwurf dient dabei als Grundlage.

## Landschaftsplan

Ein östlicher Teilbereich des Wettbewerbsgebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Während für den westlichen, im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesenen Teil, die befristete Erhaltung der Landschaft bis zur Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung festgesetzt ist, gehört der nord-östliche Bereich zum Landschaftsschutzgebiet A 2.2.9 Schwarzbachaue, 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 (Hinweis: der Bachlauf liegt außerhalb des Wettbewerbsgebietes). Die Lindenallee an der Kalkumer Schloßallee ist als Naturdenkmal festgesetzt. Am westlichen Rand entlang der Bebauung sowie am Feldweg nach Kalkum ist die Pflanzung von circa 5 Meter breiten Gehölzstreifen festgesetzt.

Es ist möglich, den Landschaftsplan entsprechend des Wettbewerbsergebnisses bei Beibehaltung der Flächengröße des Landschaftsschutzgebietes zu ändern.



## Raumwerk D

Das *Raumwerk D* als neues städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Düsseldorf ist 2022 durch den Rat der Stadt gemäß Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch beschlossen worden. Die Inhalte sind somit bei Planungen zu berücksichtigen.

Die Grundwerte sind von grundsätzlicher Relevanz. Dabei sind insbesondere die Grundwerte „Düsseldorf ist eine inklusive und gerechte Stadt“ sowie „Düsseldorf kultiviert seine grünen Qualitäten und schützt mit aller Kraft Umwelt und Klima“ (Hier: Kapitel 4.1) von Bedeutung für die ange-dachte Planung.

In den Elementen Raumgerüst und Strukturpläne sind lediglich die für das Plangebiet relevanten Inhalte zu berücksichtigen.

Gemäß Raumgerüst liegt das Plangebiet im Siedlungsteilraum äußere Stadt. In diesem landschaftlich und dörflich geprägtem Siedlungsteilraum stehen das behutsame Arrondieren der bestehenden Siedlungen im Fokus.

Im Strukturplan *Gerechtes und kompaktes Düsseldorf* als Teil der Unterkarte *Stadt intensivieren: Räume des Weiterbauens* ist das Gebiet als bereits identifiziertes Stadterweiterungsgebiet und laufende größere Entwicklung dargestellt. Als generelles Handlungsprinzip wird hier u.a. das *Weiterbauen im Dialog mit Akteurinnen und Akteuren und der Bevölkerung - unter Berücksichtigung innovativer Wohnformen für soziale Vielfalt und intergenerationengerechte Konzepte, wie zum Beispiel beim Mehrgenerationen-Campus Nördlich Kalkumer Schlossallee* benannt.

Im Strukturplan *Grünes, gesundes und klimafreundliches Düsseldorf* sind für dieses Gebiet in der Unterkarte *Angebote für Sport und Bewegung sichern und entwickeln* die Weiterentwicklung von Flächen des organisierten Sports sowie Potenziale für Neuentwicklung des informellen und/oder des organisierten Sports benannt. Zudem ist ein Teilbereich Bestandteil der Unterkarte *Urbane Landwirtschaft und Nahrungsmittelproduktion in der Stadt sichern*, hier gilt es die Zugänglichkeit von Orten der stadtnahen Landwirtschaft zu verbessern (z.B. durch Freigabe von privaten Wegen und Wirtschaftswegen, Erweiterung des Radwegenetzes und Wandernetzes).

Die Dokumente zum *Raumwerk D* sind unter [www.duesseldorf.de/raumwerkd](http://www.duesseldorf.de/raumwerkd) als Download verfügbar.

## **Zukunftskonzept RegioNetzWerk**

Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat sich nach dem Wettbewerbsaufruf des Landes NRW *StadtUmland.NRW* im Jahr 2016 zusammen mit den Städten Duisburg, Ratingen, Meerbusch, Krefeld und dem Kreis Mettmann zum Verbund *RegioNetzWerk* zusammengeschlossen. Gemeinsam haben sie ein Zukunftskonzept entwickelt, das in den jeweiligen Räten der Kommunen 2017 beschlossen wurde und die Verwaltungen dazu beauftragt, das gemeinsam erarbeitete Zukunftskonzept im Rahmen der regionalen Kooperation weiter auszuarbeiten und voranzubringen. So dient das Zukunftskonzept als Leitlinie für die weitere Zusammenarbeit im RegioNetzWerk (siehe Vorlage 61/9/2018 und <https://regionetzwerk.net>).

Mit diesem Zukunftskonzept verständigen sich die sechs Partner\*innen auf neue Lösungsansätze zur Beantwortung der Zukunftsfragen der integrierten Raumentwicklung. In enger Kooperation gestalten sie die Aufgaben der räumlichen Entwicklung. Im Fokus der Bearbeitung stehen innovative, nachhaltige und interdisziplinäre Lösungsansätze zur Bewältigung der Fragen sozialer und nachfragegerechter Wohnraumversorgung, verträglicher Verteilung von Nutzungs- und Flächenansprüchen sowie der Organisation der Mobilität innerhalb der Region. Hinzu kommen gesellschaftliche Herausforderungen, wie digitale Revolution, verändertes Mobilitätsverhalten und flexiblere Lebensstile. Die Antworten des RegioNetzWerks sind auf die spezifischen und aktuellen kommunalen Herausforderungen und Potenziale der jeweiligen Kooperationspartner\*innen zugeschnitten. Mit dem Zukunftskonzept wird das RegioNetzWerk seinen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung leisten, in dem es konkrete Siedlungs- und Mobilitätsprojekte (Leitprojekte) integriert bearbeitet. Insgesamt wurden zehn Leitprojekte dazu vom RegioNetzWerk ausgewählt: sechs Siedlungs- und vier Mobilitätsprojekte. Weitere zehn Zukunftsprojekte sind für eine spätere Bearbeitung zusammengetragen worden.

In den sechs Leitprojekten der Siedlungsentwicklung werden die Lösungsansätze des RegioNetzWerks anhand von Qualitätskriterien erprobt.

Die folgenden neun Qualitätskriterien sind die Leitlinien für eine regional abgestimmte Entwicklungsrichtung und werden in allen Leitprojekten berücksichtigt und umgesetzt:

**A** Städtebauliche Dichte, **B** Vernetzte Mobilität, **C** Neue Wohnformen, **D** Öffentlicher Raum – grün und multifunktional, **E** Klimaverträglichkeit und Energieversorgung, **F** Neue technische, soziale und Sharing-Infrastruktur, **G** Starke Gemeinschaftsstrukturen, **H** Gelebte Partizipation, **I** Gefühlte Heimat

Um auch experimentell mit den Zukunftsfragen der integrierten Raumentwicklung umzugehen, werden in jedem Leitprojekt der Siedlungsentwicklung zusätzlich Experimentierräume definiert: Die Labore des Lernens.

In den fünf entwickelten Laboren werden zu einzelnen Themenschwerpunkten zukunftsweisende Ideen und Herangehensweisen sowie gesellschaftliche und technische Innovationen erprobt. Die entstehenden Reallabore erproben und entwickeln das Stadtleben der Zukunft. Durch intensive regionale Begleitung, Beratung, Unterstützung und Austausch entsteht ein regionales Lernfeld. Aus den thematischen Laboratorien werden regionale Lernlabore, von denen der gesamte Verbund profitiert.

Leitprojekt 3: Düsseldorf: Nördlich Kalkumer Schloßallee

Die im Zukunftskonzept des RegioNetzWerks gemeinsam von den Kooperationspartner\*innen entwickelten Qualitätskriterien sollen alle im Leitprojekt Anwendung finden. Von den insgesamt neun entwickelten Qualitätskriterien wird auf folgende vier Kriterien ein besonderes Augenmerk gelegt, da diese sich gut mit der Idee des *Mehrgenerationen-Campus* ergänzen beziehungsweise ausgestalten lassen:

**B** Vernetzte Mobilität

**C** Neue Wohnformen

**E** Klimaverträglichkeit und Energieversorgung

**G** Starke Gemeinschaftsstrukturen

Zudem wurde das Labor 1: *Das Klima-Quartier* auch aufgrund der Lage des Projektes am Düsseldorfer Stadtrand als Experimentierfeld für das Düsseldorfer Leitprojekt gewählt.

Ziel dieses Labors ist es, Projekte unter der Prämisse des Klimaschutzes und der Klimafolgeanpassung mit besonderem Augenmerk auf den Naturraum und den Siedlungsrand zu entwickeln. Dabei wird den Belangen der Landschaft und den Umweltschutzgütern besondere Aufmerksamkeit eingeräumt und ein Optimum nachhaltiger Energieversorgung angestrebt.

## Soziale Wohnraumförderung

Exkurs: Umlegungsverfahren

Aufgrund der heterogenen Eigentumsverhältnisse im Plangebiet wird ein Umlegungsverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) zur Umsetzung des künftigen Bebauungsplans erforderlich. Der geringe Anteil städtischer Flächen in diesem Areal und der gleichzeitig sehr große Anteil gewünschter öffentlicher Nutzungen (unter anderem Schule, Sportflächen et cetera) macht es erforderlich, dass weitere städtische Flächen in das Umlegungsverfahren einbezogen werden müssen. Daher ist beabsichtigt, die Baureservefläche Östlich Zur Lindung in Angermund parallel zu entwickeln und die dortigen städtischen Flächen als Einwurfsmasse mit aufzunehmen. Durch die Ausübung des Vorkaufrechts (Satzung Nummer 05/019) können gegebenenfalls weitere Flächen bereits vor Einleitung des Umlegungsverfahrens zur Verfügung gestellt werden.

## Soziale Wohnraumförderung

Der im Wettbewerb vom Preisgericht gewählte Entwurf soll Grundlage des sich anschließenden Bebauungsplanverfahrens werden. Dieses wird die Stadt Düsseldorf als Angebots-Planung ohne Investor\*in durchführen. Dies hat wiederum zur Folge, dass kein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden kann, in dem sonst üblicherweise die Vorgaben des Handlungskonzeptes Wohnen gesichert werden.

Daher ist beabsichtigt, eine Festsetzung nach Paragraph 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB in Verbindung mit Paragraph 6a BauNVO zu treffen, um zu gewährleisten, dass bei der Errichtung neuer Wohngebäude 50 Prozent der Wohnbauflächen so herzustellen sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Im Rahmen des späteren möglichen Umlenkungsverfahrens können einvernehmliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung mit den Grundstückseigentümer\*innen getroffen sowie ergänzend auch auf den städtischen Flächen umgesetzt werden.

Hinweise:

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist gemäß den gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW im Mietsegment zu errichten.

Für alle Wohnungen ist die Barrierefreiheit nach der BauO NRW umzusetzen.

Bei der Konzeption der öffentlich geförderten Wohnungsbauten sollte der Schwerpunkt auf die nachfolgenden Nutzungen gelegt werden:

- Familien mit Kindern (= 3 – 5-Raum-Wohnungen, auch Wohnungen für Rollstuhlnutzende)
- Single-Haushalte (= 2-Raum-Wohnungen mit circa 50 Quadratmeter, auch Wohnungen für Rollstuhlnutzende) in Verbindung mit betreutem Wohnen
- Baugemeinschaften/Wohngruppen (Mehrgenerationenwohnen)

Die verschiedenen Finanzierungstypen (öffentlich gefördert und frei finanziert) sollen im Gebiet gemischt werden.

Ab 70 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau müssen diese im gesamten Plangebiet verteilt werden.

Bei der Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnformen (Wohnprojekte/Baugruppen) als ein Bestandteil eines Wohnbauvorhabens gilt bei der Anwendung der Quotierungsregelung Folgendes: Öffentlich geförderte Wohneinheiten im Wohnprojekt/in der Baugruppe zählen als öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Stationäre Pflegeeinrichtungen können im Rahmen der Quotierungsregelung als öffentlich geförderte Wohnungen angerechnet werden, wenn

- sie vom Amt für Soziales als förderwürdig eingestuft werden,
- in dem räumlichen Gebiet eine Unterdeckung an Pflegeplätzen besteht und
- in Abstimmung mit dem Wohnungsamt an der entsprechenden Stelle auf öffentlich geförderte Wohnungen verzichtet werden kann.

## 5. Hinweise zu Umweltbelangen

### Verkehrslärm

Auf die Plangebietsfläche wirkt durch die westlich verkehrende Stadtbahntrasse der U79 sowie die südlich verlaufende Kalkumer Schloßallee Verkehrslärm ein. Straßennah liegen die Beurteilungspegel zur Kalkumer Schloßallee bei bis zu 64 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht. Die Lärmbelastung entspricht hier dem Lärmpegelbereich IV. Um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, ist an dieser Stelle bei einer möglichen Wohnbebauung eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.

Entlang der Stadtbahntrasse liegen die Beurteilungspegel am Tag bei bis zu 61 dB(A) und in der Nacht bei bis zu 56 dB(A). Die Lärmbelastung entspricht hier dem Lärmpegelbereich III.

Da innerhalb des Plangebiets Werte von 47 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht erreicht werden, sind in diesen Bereichen keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz erforderlich.

### Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich Tennisplätze, ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie eine Schule mit Sportplatz. Dementsprechend ist ein entsprechender Umgang (Abschirmung, Abstand et cetera) mit diesen Lärmquellen – insbesondere bei der Planung sensibler Nutzungen – zu finden.

Ein Schallgutachten wird im weiteren Verfahren auf Basis des dann ausgewählten Entwurfes erstellt.

### Klimaanalyse

Gemäß Klimaanalyse 2020 der Landeshauptstadt Düsseldorf ist das Plangebiet für die Tag- und Nachtsituation überwiegend dem lokalklimatischen Ausgleichsraum der Grün- und Freiflächen und in den bereits bebauten Bereichen dem Wirkungsraum der Siedlungsflächen zuzuordnen. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrads sowie der geringen Baumasse auf dem Plangebiet, verbunden mit der hohen nächtlichen Kaltluftproduktion und der Nähe zum bestehenden Siedlungsbereich, weisen die westlichen und zentralen Bereiche des Plangebiets nachts eine hohe bioklimatische Bedeutung auf. Der östliche Bereich weist aufgrund der geringen Kaltluftproduktion und der größeren Entfernung zu den angrenzenden Siedlungsbereichen eine geringe bioklimatische Bedeutung auf. Tagsüber weisen die Ausgleichsflächen (Acker und Grünlandnutzung) aufgrund fehlender Verschattungselemente nur eine geringe bioklimatische Bedeutung auf. Flächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung sind gemäß Planungshinweisen wichtige Ausgleichsräume mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Demnach sollten bauliche Eingriffe möglichst vermieden beziehungsweise wenn planungsrechtlich zulässig nur unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Neben einer guten Durchströmung zur angrenzenden Bebauung sollte eine Vernetzung mit benachbarten Grün- und Freiflächen verfolgt werden.



### Artenschutz

Im Rahmen von Artenschutzrechtlichen Prüfungen (ASP I+II) zum vorliegenden Bauvorhaben wurden nachfolgende Erkenntnisse gewonnen.

Bei den Untersuchungen wurden zehn planungsrelevante Vogelarten angetroffen: Bluthänfling, Feldlerche, Graureiher, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Rotmilan, Saatkrähe, Star, Steinkauz und Turmfalke.

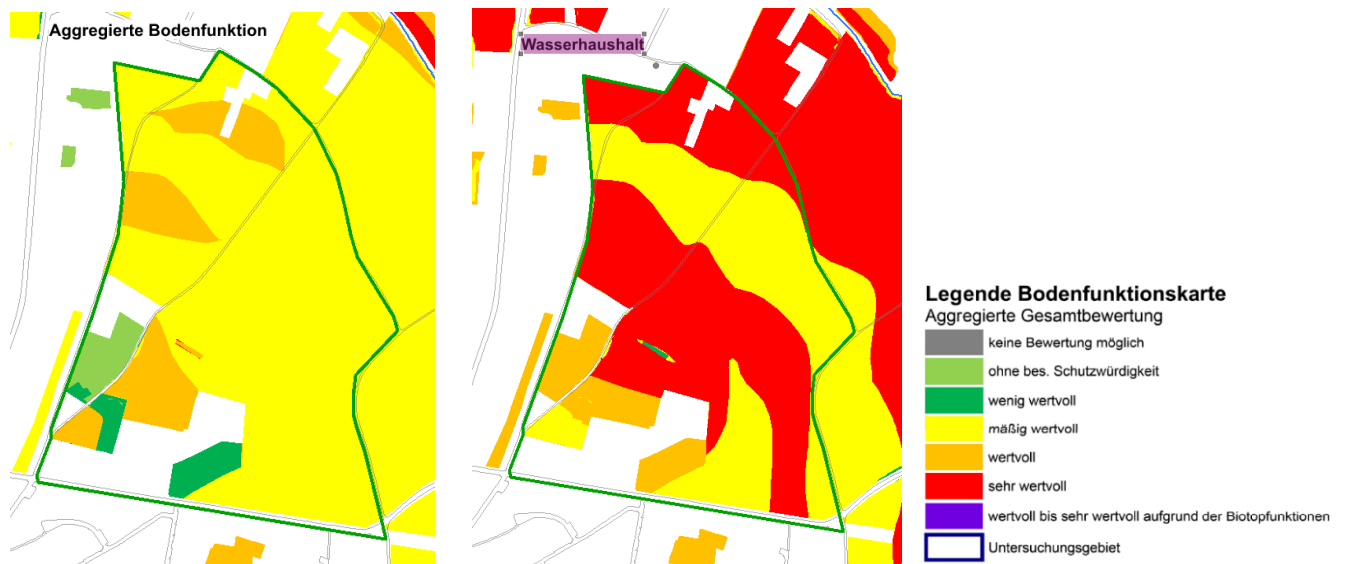
Für Bluthänfling, Feldlerche, Rauchschwalbe und Steinkauz wurden artenschutzrechtliche Konflikte ermittelt, die durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden können.

Während der Untersuchungen wurden vier Fledermausarten festgestellt: Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus. Nur für Mücken- und Zwergfledermaus wurden artenschutzrechtliche Konflikte ermittelt, die ebenfalls durch Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden könnten.

## Vorsorgender Bodenschutz

In Teilen des Plangebietes liegen gemäß Bodenfunktionskarte der Stadt Düsseldorf wertvolle und damit schützenswerte Böden vor (Paragraph 1 (1) LBodSchG).

Die Bodenteilfunktion *Regelung im Wasserhaushalt* wird in der Bodenfunktionskarte sogar mit sehr hoch bewertet, was im Zusammenhang mit der Lage in der Wasserschutzzone III A besonders von Bedeutung ist.



## Bodenkühlleistung

In weiten Teilen des Plangebietes liegen Böden mit einer sehr hohen Bodenkühlleistung vor, die eine positive (abkühlende) Wirkung auf die thermische Belastung der umliegenden Bebauung haben.

## Altablagerungen und Altstandorte

Der südwestliche Bereich des Plangebiets (Pfaffenmühlenweg) schneidet den Randbereich der Alt-  
ablagerung mit der Kataster-Nummer 20 an, bei der es sich um eine mindestens 4 Meter mächtige  
Auffüllung aus Schluffen mit Beimengungen von Ziegel, Glas, Holz, Bauschuttresten, Porzellan, Alu-  
folie, Schlacke und Asche handelt. Zur Abgrenzung der Alt-  
ablagerung sind im späteren Verfahren  
eingrenzende Untersuchungen erforderlich. In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen  
sind gegebenenfalls weitere Untersuchungen erforderlich. In der nachfolgenden Grafik ist die Lage  
der Alt-  
ablagerung mit der Kataster-Nummer 20 im Plangebiet dargestellt.

Im Plangebiet befindet sich kein registrierter Altstandort.

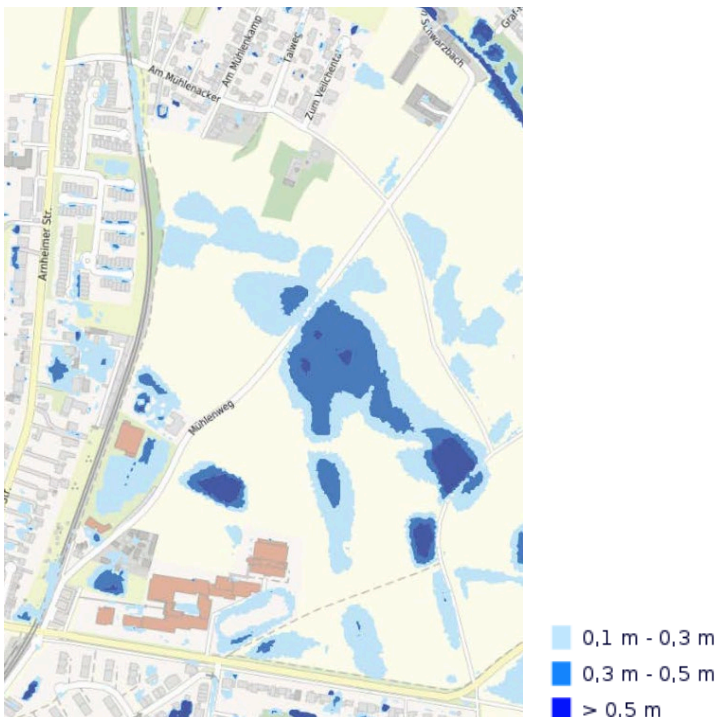


## Starkregen

Gemäß Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt Düsseldorf werden für das Plangebiet in Teilflächen bei Starkregenereignissen maximale Wasserstände von  $> 0,5$  Meter erwartet.

Gemäß Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf und der aktuellen Starkregengefahrenkarte gibt es für das Plangebiet Hinweise zur Gefährdung durch Sturzfluten. Für diese besonders gefährdeten Bereiche sollen frühzeitig entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden. Hierzu sind die Gebäude (Höhe Fertigfußboden) deutlich höher als die Straßen (Rückstauordinate) und die Freiflächen anzuordnen.

Die Belastungskarte Starkregen bietet Informationen zu Geländetiefpunkten. Für das Plangebiet trifft dies in Teilbereichen zu, hier ist mit Wasserständen von mehr als 0,5 Meter beim Belastungsfall Starkregen SRI 7 zu rechnen.



Bei der Oberflächengestaltung ist 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.

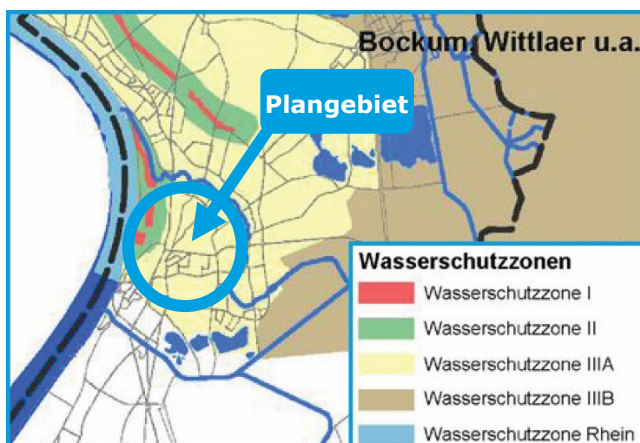
Auch im Rahmen der Freiraumgestaltung und Ausbildung der Dachaufbauten beziehungsweise der Dachbegrünung sollten ausreichend Retentionsräume eingeplant werden, in denen Niederschlagswasser zur Führung des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 schadlos zwischengespeichert werden kann.

## Blau-Grüne Infrastruktur

Die Stadt-, Grün- und Verkehrsplanung stellt einen essentiellen Baustein bei der Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen dar und birgt mit dem Prinzip der Schwammstadt ein entscheidendes Potential, um den Auswirkungen der Wetterextreme entgegenzuwirken. Ziel ist die Entwicklung einer Blau-Grünen Infrastruktur (BGI) zum Erhalt der natürlichen Wasserbilanz durch dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, Minimierung des Oberflächenabflusses, Regenrückhalt, Versickerung, Grundwasserneubildung, Verdunstungskühlleistung, Beschattung, Dach- und Fassadenbegrünung. Jede Kleinmaßnahme trägt in der Gesamtsumme zur Verbesserung der mittlerweile hochakuten Situation bei. Versickerungsflächen puffern Überflutungsspitzen ab, dienen als Regenrückhalt, entlasten in Extremsituationen die Kanalisation und gewährleisten durch die Versickerung die Erhaltung des Grundwasserhaushaltes vor Ort. Verdunstung bringt Kühlleistung an heißen Tagen und trägt zur Minimierung von Tropennächten bei. Nur vitales und gesundes Stadtgrün kann durch Verschattung zur Hitzeminimierung beitragen und Verdunstungskühlleistung liefern. Die Schlüsselrolle für vitales Stadtgrün spielt dabei die ausreichende Wasserverfügbarkeit. Aus diesem Grunde ist es essentiell, dass jeder anfallende Tropfen Wasser gespeichert, versickert und zur Verfügung gestellt wird. Neben der Regenwassernutzung sind weitere Wasserquellen wie Grauwasser (Küche, Dusche, Handwaschbecken, Waschmaschine) und alternative Wasserressourcen (zum Beispiel Oberflächenabfluss der Verkehrsflächen, Kondenswasser der Klimaanlage, Oberflächengewässer, Ablauf Wasserspiele, (Trink-)brunnen, Drainagewasser, et cetera) in die Planung mit einzubeziehen.

## Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt vollständig in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bockum unter anderem. Aus diesem Grund gelten die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung.



## Grundwasser

### Grundwasserstände

Für das Plangebiet liegen die höchsten gemessenen Grundwasserstände zwischen 27,50 und 29,00 Meter über Normalhöhennull, wobei die verzeichneten Pegeldata durch die Grundwasserentnahme des Wasserwerks Kaiserswerth beeinflusst sein können. Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Plangebiet überwiegend einen minimalen Grundwasserflurabstand 5 – 10 Meter.

Bei einer Geländehöhe von circa 33,6 – 36,3 Meter über Normalhöhennull können demnach im ungünstigsten Fall Grundwasserstände von circa 28,6 Meter – 31,3 Meter über Normalhöhennull auftreten. Die Grundwasserstände im Plangebiet werden zusätzlich durch den Pegelstand des Rheins beeinflusst.



## Grundwasserbeschaffenheit

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der großräumigen Grundwasserverunreinigung mit perfluorierten Tensiden (PFT) mit der Bezeichnung *Lohausen/Kaiserswerth*.

Für den südlich der Kalkumer Schlossallee angrenzenden Bereich wurde von der Stadt Düsseldorf am 25. Mai 2013 eine Allgemeinverfügung erlassen.

## Oberflächengewässer und Hochwasserbelange

Im Plangebiet verlaufen keine oberirdischen Gewässer und das Gebiet liegt nicht in einem durch Verordnung festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Auch liegt es außerhalb des - von der Bezirksregierung Düsseldorf in den Hochwassergefahrenkarten veröffentlichten - Überschwemmungsgebiets, das bei einem Extremereignis am Rhein und Schwarzbach (1000-jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit) überflutet werden würde.

## Lufthygiene

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, dass das Plangebiet von Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub und Stickstoffdioxid gemäß 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) betroffen ist. Vielmehr ist davon auszugehen, dass hier ein Belastungsniveau anzutreffen ist, das geringfügig höher ist, als die in der Hintergrundmessstelle Lörick gemessene Belastung. Es wird erwartet, dass die höchste Belastung im Plangebiet straßenbegleitend nördlich entlang der Kalkumer Schloßallee auftritt.

Aufgrund der sehr günstigen Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets wird – sofern das Verkehrsaufkommen nicht künftig deutlich höher ausfallen wird – auch weiterhin mit einer deutlichen Grenzwerteinhaltung für Feinstaub und Stickstoffdioxid gemäß 39. BImSchV zu rechnen sein.

## 6. Beteiligung der Öffentlichkeit

Um der interessierten Öffentlichkeit bereits im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens eine Plattform zur Information, zur Beteiligung und zum Meinungsaustausch zu bieten, wurde für das vorliegende Wettbewerbsverfahren eine eigene Beteiligungswebsite eingerichtet. In dem Zeitraum vom 13. Juni bis zum 10. Juli 2022 (der Beteiligungszeitraum wurde aufgrund der regen Beteiligung verlängert) konnten die Bürger\*innen auf der Website [www.dialog-kalkumer-schlossallee.de](http://www.dialog-kalkumer-schlossallee.de) ihre Meinung teilen und untereinander diskutieren.

Zudem stand die Stadtverwaltung am 21. Juni 2022 in Kaiserswerth am Klemensplatz an einem Informationsstand für Fragen und Anregungen sowie zum Austausch zur Verfügung.

Um die Barrieren möglichst gering zu halten und möglichst viele Personen zu beteiligen, konnten Ideen und Anregungen zusätzlich per Post und per Mail an das verfahrensbetreuende Büro geschickt sowie in zwei Briefkästen in Kaiserswerth eingeworfen werden.

Von insgesamt 195 registrierten Personen auf der Beteiligungswebsite sind 165 Beiträge, 85 Kommentare sowie 1153 Bewertungen eingegangen. Per Briefkasteneinwurf sind 33 Beiträge, per Mail und per Post insgesamt 17 Beiträge zusammengekommen.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen zu den vier Oberthemen **Grün- und Freiraum, Wohnen, Leben und Arbeiten, Vernetzung und Mobilität, Sonstiges** ließen sich insgesamt fünf spezifischere Diskussionsthemen herausfiltern: **Umwelt, Nutzungen, Verkehr, Zielgruppe, Verfahren**.

Eine detaillierte Dokumentation aller Beiträge kann den Plangrundlagen entnommen werden. Die Ergebnisse der Diskussionsthemen und der entsprechende Umgang mit jenen sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die Öffentlichkeit eine weitreichende Versiegelung und den Verlust der Freifläche aus ökologischen Gründen ablehnt. Eine Wohnbebauung und die damit verbundene ungewisse Anzahl an zusätzlichen Anwohner\*innen werden mit Sorge betrachtet. Die vorhandene Infrastruktur sei bereits überstrapaziert (insbesondere Verkehrssituation, Nahversorgung und Schule) und es wird ein Verlust der dörflichen Identität befürchtet.

## Umwelt

Der Schutz von Grün- und Freiflächen wird häufig genannt. Die Hintergründe sind unterschiedlich. Es besteht Unverständnis, warum die Fläche überhaupt bebaut werden soll. Es gäbe Leerstand und Brachflächen an anderer Stelle. Es gibt die Befürchtung, dass eine mögliche Bebauung den Raum für Tiere und Pflanzen (Stichwort *Insektenwiese*) zerstören könne. Der Wunsch nach einem Erhalt der Naturräume, auch für die Erholungsnutzung, wird breit geteilt.

Es wird eine weitreichende Versiegelung der Fläche befürchtet und vehement abgelehnt. Dies würde Versickerung und Luftaustausch (Stichwort *Frischluftschneise*) verhindern, Hitzeentwicklung fördern und damit dem Stadtklima schaden.

Wenn gebaut werden sollte, müssten eine nachhaltige Energieversorgung, emissionsarmes Bauen und Ausgleichsflächen beachtet werden.

## Nutzungen

Wohnraum wurde als wichtiges Thema in Düsseldorf in Frage gestellt. Dabei wurde Transparenz über den tatsächlichen Bedarf an Wohneinheiten und die verfügbaren Flächen gefordert. Unterschiedliche Wohnformen wurden diskutiert. Nachverdichtung im Bestand wird als bevorzugte Alternative zur geplanten Bebauung auf dem Plangebiet genannt. Die Bebauungsstruktur solle an die Umgebung angepasst und durchmischt sein (Stichwort *nicht Einbrungen*). Wichtig ist, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht. Mehrgenerationen-Wohnen wird teils positiv, teils negativ besetzt. Die Unklarheit des Begriffs *Mehrgenerationen-Wohnen* wird bemängelt. Bürobauten seien nicht erwünscht.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Freifläche wurde unter unterschiedlichen Gesichtspunkte positiv gesehen. Der Reiterhof Lindenhof wird geschätzt für naturnahe Bildung, als Treffpunkt für Jugend und unterschiedliche Generationen und zur Nahrungserzeugung. Die gesamte Fläche ist den Anwohner\*innen als für alle freizugänglicher Ort der Naherholung wichtig.

Die Notwendigkeit verbesserter Nahversorgung im gesamten Stadtteil wurde gesehen. Es gibt die Sorge, dass die bestehende Infrastruktur bei mehr Anwohner\*innen zusammenbrechen könne. Im selben Zug wird diskutiert, ob eine weitere Schule im Bezirk sinnvoll sei und wenn ja, mit welcher Schulform. Ebenso wurde diskutiert, ob es Bedarf an mehr Sporteinrichtungen gebe oder nicht. Weitere Nutzungen, wie zum Beispiel eine Pflegeeinrichtung, ein Demenzzentrum oder Gastronomieangebote werden als sinnvoll erachtet.

## Verkehr

Der Verkehr wird als überlastet eingeschätzt. Die Taktung des öffentlichen Nahverkehrs (U79) reiche nicht aus, insbesondere zu den Stoßzeiten. Auch die Fortbewegung mit dem Auto sei problematisch. Es wird darauf hingewiesen, dass eine weitere Bebauung mit mehr Anwohner\*innen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen würde. Es gibt die Befürchtung, dass der Verkehrsfluss dadurch weiter belastet würde (Stichwort *Verkehrskollaps*). Die Notwendigkeit eines funktionierenden Verkehrskonzepts für den Stadtteil wird unterstrichen.

Es werden sichere Schulwege gewünscht und ein gutes Rad- und Fußwegenetz. Insgesamt sei ein innovatives Verkehrskonzept auch für die innere Erschließung erforderlich. Hier sollten Mobilitätsstationen mit Stellplätzen auch für Lastenräder und e-Bikes sowie Ladestationen vorgesehen werden.

## Zielgruppe

Die Vereinbarkeit von Kindern und Senior\*innen wird diskutiert. Mehrgenerationenwohnen wird teilweise als guter Ansatz wahrgenommen, teilweise als nicht umsetzbar auf Grund gegensätzlicher Bedürfnisse.

Der dörfliche Charakter der Umgebung wird mit der Freifläche in Zusammenhang gebracht. Es wird befürchtet, dass durch einen Neubau mit dem Verlust der Freifläche und einem deutlichen Anstieg der Anwohnerzahl die Identität verloren gehen würde.

Vermehrt wird auf die Preise der entstehenden Wohnbebauung hingewiesen. Es wird der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum ausgedrückt, zusammen mit der Befürchtung, dass sich nur hochpreisige Bebauung wirtschaftlich lohnen würde. Es wird empfohlen, das Gebiet mit langfristig planenden Investoren zu entwickeln und auf die Gefahr hingewiesen, dass kurzfristige Renditen den Zielen nachhaltiger Stadtentwicklung entgegenstehen.

## Verfahren

Das Beteiligungsverfahren wurde grundsätzlich begrüßt, aber für mehrere Punkte kritisiert. Der Beteiligungszeitraum von zwei Wochen sei zu kurz und stünde nicht im Verhältnis zu der langfristigen Planung des Projekts. Der Zeitpunkt vor den Sommerferien sei schlecht gewählt. Die Information über Flyer habe nicht alle Interessierten erreicht. Die Informationsveranstaltung am Klemensplatz sei zeitlich für Arbeitnehmer\*innen schwierig wahrzunehmen gewesen. Grundsätzlich wurde mehrfach kritisiert, dass Ideen und Anmerkungen gesammelt werden, statt das *Ob* des Projekts zu diskutieren. Teilweise wurde Misstrauen geäußert, dass auch schon Entwürfe feststehen würden.

Die Aufrichtigkeit der Beteiligung wird angezweifelt (Stichwort *Feigenblatt*). Mangelndes Vertrauen in die städtischen Akteure\*innen und Politiker\*innen wurde vermehrt ausgedrückt. Die Beweggründe hinter dem Projekt und die Vereinbarkeit mit geäußerten Versprechen werden kritisch hinterfragt (Stichwort *Kooperationsvereinbarung*). Es wird mehr Transparenz bezüglich der Einflussmöglichkeit der Öffentlichkeit und dem vorhergehenden Prozess in Verwaltung und Politik erbeten.

Die Anregungen wurden geprüft und soweit möglich in die Aufgabenstellung aufgenommen. Fragestellungen und Missverständnisse wurden im Rahmen der Dokumentation beantwortet und aufgeklärt. Diese wird der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

# Teil C – Aufgabe

## 1. Städtebauliche Ziele

Das Plangebiet soll als belebtes Areal im Sinne eines Mehrgenerationen-Campus entwickelt werden, in dem die Vielfalt und Nutzungsmischung gefördert und gelebt wird. Dabei sind zwei Nutzungsschwerpunkte, die jeweils differenziert ausgestaltet werden können, innerhalb des Plangebiets auszumachen: Der östliche Bereich des Plangebiets soll für öffentliche Sport- und Erholungsnutzungen vorgesehen werden. Im Westteil sollen neben einem neuen Schulstandort auch Wohnbauflächen (zum generationenübergreifenden Wohnen) und ergänzende Infrastruktur geplant werden.

Wettbewerbsziel ist dabei die Entwicklung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzeptes mit hoher Aufenthaltsqualität. Dabei ist zu beachten, dass hier erstmals landwirtschaftlich genutzter Freiraum in Anspruch genommen und die Siedlung sich in den Landschaftsraum hinein entwickeln wird. Damit einhergehend wird dem Einfügen des Plangebiets nicht nur in seinen stadträumlichen Kontext ein hoher Stellenwert beigemessen, sondern auch in seinem Bezug zur Landschaft: die Stadt vom Freiraum denken - sowohl das Plangebiet als auch dessen Umfeld sollen synergetisch von einer Entwicklung profitieren und somit ein Mehrwert generiert werden. Die Erreichung dieses Ziels kann durch neue Nutzungen und ergänzende Infrastruktur erreicht werden.

Ein weiteres Ziel ist es, den Gemeinschaftsgedanken und -nutzen zu stärken sowie unterschiedliche Nutzungsgruppen und Generationen (sowohl hinsichtlich des Lebensalters als auch mit Bezug auf die Wohndauer) miteinander zu vernetzen, so dass ein harmonisches Zusammenleben erreicht werden kann. Das *Voneinander-Lernen* sowie Erkennen von Synergien soll das Zusammenleben auf dem Mehrgenerationen-Campus prägen.

Darüber hinaus sind die Anforderungen und Zielvorstellungen des Zukunftskonzeptes RegioNetz-Werk umzusetzen.

## 2. Bauprogramm und Nutzungen

Um das Ziel der Schaffung eines nutzungsgemischten Mehrgenerationen-Campus zu erreichen, sind diverse Nutzungsbausteine innerhalb des neuen Areals unterzubringen. Neben einer Wohnnutzung sollen insbesondere auch die – mit der Schaffung neuer Wohneinheiten einhergehenden – Bedarfe an sozialer Infrastruktur gedeckt werden, die nachfolgend tabellarisch aufgeführt sind.

Zur fußläufigen Versorgung sowie zur Förderung des Prinzips der kurzen Wege kann innerhalb des Plangebiets eine flexible Erdgeschossfläche für gewerbliche Nutzungen eingeplant werden (zum Beispiel 400 Quadratmeter Convenience-Store). Dieser Nahversorger sollte nach Möglichkeit über nicht mehr als die erforderlichen Stellplätze verfügen. Als ergänzende Nutzungen wäre beispielsweise eine Bäckerei mit Café, ein Kiosk oder ein ähnliches wohnortnahes Angebot denkbar.

### Schule

Im Plangebiet soll eine neue Gesamtschule entstehen. Der Flächenbedarf für die (vierzügige) Gesamtschule inklusive Mensa und Dreifachsporthalle + Gymnastikraum beträgt circa 10000-12000 Quadratmeter. Ein möglicher Standort würde sich aufgrund der angestrebten Synergieeffekte in der Nähe des Theodor-Fliedner-Gymnasiums anbieten.

Aufgrund vorhandener Kapazitäten der Gemeinschaftsgrundschule Kaiserswerth ist die Errichtung einer Grundschule nicht erforderlich.

### Sportflächen

Ein weiteres Planungsziel ist es die – unter anderem auch im Flächennutzungsplan vorgesehenen – Sportflächen zu schaffen. Hierfür soll eine **Sportanlage** mit drei Großspielfeldern und Nebenanlagen mit Gebäuden mit einem Flächenbedarf von circa 30000 Quadratmeter bereitgestellt werden.

Eingeplant werden sollten aber auch innovative Sporträume für Senior\*innen, Jugendliche und Kinder, die offen gestaltet und mit niedrigschwelligen Sport- und Bewegungsangeboten ausgestattet

sind. Die Sportanlage sollte über ausreichend Grünflächen verfügen (zum Beispiel für Outdoor-Fitness, Laufstrecke, gegebenenfalls Rollstrecke/Inline-fahren) und Angebote für die Öffentlichkeit (Streetcourt/3x3 Basketball, Bolzplatz, Skatebereich et cetera) sowie Aufenthaltsbereiche bereithalten.

Es ist Aufgabe der städtebaulichen Planung, alle Möglichkeiten für Flächensynergien und Mehrfachnutzungen auszuschöpfen. So können zum Beispiel Synergieeffekte mit dem Mehrgenerationenwohnen, der Pflegeeinrichtung, den Schulen und der Freiraumplanung geprüft werden. Auch die Nutzung von Dachflächen ist eine denkbare Lösung, um das Flächenangebot zu erweitern.

Der bestehende **Tennisverein** möchte sich gerne erweitern. Gewünscht sind 3 weitere Tennisplätze angrenzend an den Bestand. Synergieeffekte mit Schulstandorten und Sportanlagen sind zu prüfen.

Im Plangebiet liegt der **Reiterhof Lindenhof**. Neben der Hofanlage werden die angrenzenden Grundstücke als Reitplatz, als Weide (circa 3 Hektar) und zum Ackerbau zur Futterherstellung (circa 3 Hektar) genutzt. Eine Verlagerung der Hofanlage mit Stallungen, Weide und Reitplatz kann im Wettbewerb geprüft werden. Hier bietet sich eine Integration in Grün-, Sport- und Erholungsnutzungen an. Die Fläche zur Futterherstellung kann außerhalb des Plangebietes liegen und muss nicht eingeplant werden.

### Pflegeeinrichtung

Im Rahmen der Planung soll eine Pflegeeinrichtung (Flächenbedarf circa 3.500 – 4.000 Quadratmeter) mit maximal 100 Langzeitpflegeplätzen sowie 20 Kurzzeitpflegeplätzen geplant werden. Innovative Wohn- und Pflegekonzepte sind ausdrücklich erwünscht. Neben den Gebäudeflächen sind in der Planung auch Außenflächen/Grünflächen – auch Dachgärten sind möglich – zur Nutzung für die Pflegeeinrichtungen in ausreichender Größe (maximal 50 Quadratmeter je Platz anrechenbar) zu schaffen. Eine gemeinschaftliche Nutzung dieser Grünflächen in Kombination mit anderen Nutzungen ist möglich und sinnvoll. Je 15 Pflegeplätze ist ein Parkplatz erforderlich.

In Kombination mit den weiteren Wohnangeboten könnte die Pflegeeinrichtung als Stützpunkt im Sozialraum mit stationären und ambulanten Pflegeangeboten dienen.

### Wohnen

Grundidee ist, in Kombination mit dem oben genannten Infrastrukturbedarf ein gemischt genutztes Quartier für alle Generationen zu schaffen.

Die Bebauung sollte sich auf den Westen konzentrieren und in Richtung Osten im Übergang zur Landschaft an Dichte abnehmen. Die Bauweise ist an die Umgebung anzupassen, so dass sich das neue Quartier in seine Nachbarschaft einfügt. Ziel ist ein klimaangepasster Städtebau mit einem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden.

Der neue Wohnraum soll barrierefrei gestaltet sein und einen intergenerativen Ansatz verfolgen. Eine Mischung von frei finanzierten und geförderten Wohnungen ist obligatorisch. Die Vorstellung ist dabei, geförderten Wohnungsbau und Sonderwohnformen, wie Gruppenwohnen/ Cluster-Wohnungen nach Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), anbieterverantwortete Wohngruppen (av WG) sowie eine Tagespflege (TaPf) nach Wohn- und Teilhabegesetz (WTG NRW) in den regulären Wohnungsbau zu integrieren. Dies soll in Form einer vertikalen Gliederung der Gebäude geschehen, also beispielsweise mit einem barrierefreien Erdgeschoss, so dass die Einzelgebäude auch gemischt genutzt werden. Allen neuen Wohnformen gemein ist eine starke Ausrichtung auf Versorgungssicherheit, Selbstbestimmung und soziale Einbindung. Wichtig sind daher integrierte Lagen mit bedarfsgerechter Infrastruktur (zugehörige medizinische und physiotherapeutische Infrastruktur und untergeordnete gewerbliche Dienstleistungsnutzungen, Begegnungsorte, Gastronomie), kurzen We-

gen und guter ÖPNV-Anbindung. Eine sinnvolle und innovative Ergänzung der barrierefreien Wohnungen sollte in der späteren Realisierung die Nutzung von Technikunterstützung oder auch AAL-Technik (Ambient Assisted Living) sein.

Denkbar ist z.B., dass sich später Interessengemeinschaften aus Anlieger\*innen / Angehörigen / Wahlverwandten bilden, die sich hinsichtlich ihrer Wohnsituation verändern bzw. verkleinern wollen oder (wieder) in die Region ziehen möchten (Generation 55+). Hier könnten sich auch ggf. mehrere Interessen-/Baugemeinschaften zu einer Genossenschaft formen, die gemeinwohlorientiert (zum Beispiel intensive Gartennutzung zur Selbstversorgung und/oder Betrieb eines Quartiersladens und Quartiersraums, Carsharing, private Wohn- und Pflegegemeinschaft) aufgestellt ist und auch nicht-wohnende Genoss\*innen als Kapitalgeber\*innen für zum Beispiel einen Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbau zulassen (Genossenschaftliche Projekte wären laut Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ab 25 Einheiten wirtschaftlich).

Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Quartier sind die städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen der Wohnraumförderungsbestimmungen maßgebend. Danach sind bei Maßnahmen mit mehr als 70 geförderten Wohneinheiten die geförderten Wohnungen ausgewogen über das gesamte Quartier zu verteilen. Die Hauseingänge sollten sich zur Straße orientieren. Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche (Fördergrundstück) ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil. Der ruhende Verkehr soll auf begrünten Stellplätzen oder auf Stellplätzen mit begrünter Überdachung so untergebracht werden, dass das Wohnen nicht gestört sowie die soziale und ökologische Qualität des Wohnumfeldes gewahrt oder erhöht wird.

Ab der Errichtung von 200 WE gilt als höchstzulässige Quote, dass ein Drittel für die Einkommensgruppe A, ein Drittel Einkommensgruppe B und ein Drittel frei finanziert realisiert wird. In Düsseldorf besteht die Zielvorstellung, 50 Prozent der geplanten Wohnfläche im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu realisieren. Auf diese 50 Prozent können die Cluster-Wohnungen nach Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) und bestimmte Pflegeeinrichtungen angerechnet werden. Es ist eine angemessene Mischung zwischen Einkommensgruppe A und B zu gewährleisten.

Gruppenwohnungen (Cluster-Wohnungen) sind Wohneinheiten für 3 bis 12 Personen in der jede Person einen individuellen Wohnbereich (Appartements) selbstbestimmt zur Miete bewohnt. Sie sollen in Gebäude mit Mietwohnungen integriert werden und in der Regel auf einer Ebene angeordnet sein. In einem Gebäude und in der näheren Umgebung sollen nicht mehr als 30 Personen in Gruppenwohnungen wohnen. Es sind somit auch mehr als zwei Gruppenwohnungen (Cluster-Wohnungen) je Gebäude möglich (zum Beispiel 3 Wohngruppen à 10 Personen oder überspitzt 10 Wohngruppen à 3 Personen), solange noch andere Mietwohnungen im Gebäude vorhanden sind und die maximale Anzahl von 30 Personen in Gruppenwohnungen im Gebäude und in der näheren Umgebung (im Quartier) nicht überschritten wird.

Anbieterverantwortete Wohngruppen (av WG) nach den Regelungen des WTG NRW können unter den Begriff des Gruppenwohnens subsumiert werden. Das WTG NRW definiert für diese av WGs - anders als die Bestimmung der Wohnungsbauförderung, dass maximal 12 Plätze je Wohngemeinschaft und maximal 2 Wohngemeinschaften je Gebäude entstehen.

Für die Tagespflege gilt gemäß Wohn- und Teilhabegesetzes - WTG NRW: 18 Quadratmeter je Platz mit entsprechendem Raumprogramm. Aus Sicht der örtlichen Planung sollte dies möglichst nur noch in Verbindung mit Angeboten des barrierefreien beziehungsweise Senior\*innenwohnens geplant werden. Zielvorstellung ist eine Tagespflege mit 18-20 Plätzen im Quartier zu etablieren.

Wichtig: Für eine Wohnnutzung im Plangebiet gibt es keine Zielgröße von zu schaffenden Wohneinheiten. Auch wenn ein großer Wohnraumbedarf in Düsseldorf besteht, sollte das neue Quartier behutsam eingefügt werden. Ziel ist eine verträgliche Struktur und nicht die maximale Ausreizung des

Standorts. Das Konzept einer Nutzungstrennung von Hochbau im Westen und Freiraum, Sport- und Grünstrukturen im Osten ist nur dahingehend zu verstehen, dass sich der Wohnraum nicht weiter in den Osten ausbreiten soll - der Freiraum kann dagegen sehr wohl auch in den Westteil hineingezogen werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund des möglichen Erhalts des Reiterhofs und Teile seiner Weiden.

Bei der Planung ist zu prüfen, inwiefern sich Synergieeffekte mit der Pflegeeinrichtung, Sport- und Grünflächen ergeben könnten.

### Kindertageseinrichtung

Für die vorzusehenden Kindertagesstätten ist davon auszugehen, dass je 100 Wohneinheiten (WE) je eine Gruppe einzuplanen ist. Je Gruppe sind wiederum 300 Quadratmeter Außenfläche nachzuweisen. Es sollten nicht mehr als 6 Gruppen in einer Einrichtung verortet werden. Bei der Standortwahl sollte eine gute Erschließung sichergestellt sein und berücksichtigt werden, dass die Einrichtungen nicht an Hauptverkehrsstraßen unterzubringen sind.

### Stadtteiltreff

An geeigneter Stelle kann innerhalb des Plangebiets eine multifunktionale Einrichtung (für beispielsweise Vereine) in Form eines Stadtteiltreffs geschaffen werden, welcher Angebote für alle Altersgruppen bereitstellt.

Nutzungen	Flächenbedarfe	Hinweise
Gesamtschule	circa 10.000 bis 12.000 m <sup>2</sup>	Vierzügig, inkl. Mensa und Dreifachsporthalle + Gymnastikraum. Standort möglichst angrenzend an Theodor-Fliedner-Gymnasium
Sportanlage mit 3 Großspielfeldern, Sporträumen, Nebenanlagen, Grünbereichen, Aufenthaltsflächen	circa 30.000 m <sup>2</sup>	Synergieeffekte mit Schullnutzung prüfen Die Outdoor Angebote können mit den Grün- und Ausgleichsflächen kombiniert werden (Trimm-dich-Pfad et cetera) Multifunktionale Flächenangebote prüfen und Dachnutzungen zur Erweiterung des Angebotes
Erweiterung Tennisclub	3 weitere Tennisplätze	Angrenzend an den Bestand
Reiterhof Lindenhof	Hofanlage, Reitplatz (siehe Bestand), Weide (3 ha)	Prüfung einer Verlagerung von Hof/Stallungen, Reitplatz, Weide; Synergieeffekte mit Grün- und Sportnutzung. Futterherstellung kann außerhalb des Plangebietes erfolgen.



Pflegeeinrichtung	circa 3.500 - 4000 m <sup>2</sup> /circa 6.400 m <sup>2</sup> NRF anerkennungsfähig (zusätzlich Freiflächen/Grünflächen, 1 Parkplatz je 15 Pflegeplätze)	100 Langzeit- und 20 Kurzzeitpflegeplätze zzgl. Freifläche/Grünfläche und Parkraum
Wohnen	Größenordnung ohne Zielvorgabe, keine Maximalausreizung des Standorts	in die Umgebung angepasst, gemischte Bauformen, Wohnen für alle, 50 Prozent geförderter Wohnungsbau im Quartier verteilt, Angeboten für Senior*innen (zum Beispiel Clusterwohnen), barrierefreies Wohnen
Tagespflege	18 m <sup>2</sup> je Platz, Zielvorstellung 18-20 Plätze	integriert in regulären Wohnungsbau
medizinische und physiotherapeutische Infrastruktur und untergeordnete gewerbliche Dienstleistungsnutzungen		integriert in regulären Wohnungsbau
Kindertageseinrichtung		Nettogrundfläche je nach Zahl der WE (je 100 WE eine Gruppe einzuplanen, je Gruppe 300 m <sup>2</sup> Außenfläche (max. 6 Gruppen in einer Einrichtung))
Stadtteiltreff		multifunktionale Einrichtung, Angebote für alle Altersgruppen
Convenience Store	maximal 400 Quadratmeter Verkaufsfläche	Als ergänzende Nutzungen wäre beispielsweise eine Bäckerei mit Café, ein Kiosk oder ein ähnliches wohnortnahes Angebot denkbar.

### 3. Barrierefreiheit

Für die Planung sind die Belange der Barrierefreiheit von wichtiger Bedeutung, weshalb neben der barrierefreien Gestaltung der Freianlagen, ebenso die barrierefreie Planung der Innenräume zu berücksichtigen ist.

### 4. Erschließung

In Hinblick auf die Erschließung des Areals über den motorisierten Individualverkehr (MIV) sollten möglichst zwei unabhängige Anbindungspunkte zur Erschließung dienen. Durchgangsverkehre werden nicht erwartet, dennoch ist diesen mit dem Planungskonzept vorzubeugen.

Grundsätzlich wird das Ziel eines weitestgehend vom Autoverkehr befreiten Areals verfolgt. Von den Teilnehmenden sind dementsprechend innovative Vorschläge zu erarbeiten, die zur Förderung des Planungsziels beitragen.

Zu den Aufgaben gehört auch, Verknüpfungspunkte mit öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und Fahrradstrecken zu schaffen und diese qualitativ in das Gesamtkonzept einzubinden. Eine Verbindung zwischen Plangebiet und Radhauptnetz sollte ebenfalls geschaffen werden.

## 5. Mobilitätsstationen und ruhender Verkehr

### Mobilitätsstationen

Für das Plangebiet sollen mehrere attraktiv gestaltete, gut sichtbare und komfortabel zugängliche Mobilitätsstationen vorgesehen werden. Diese sollen verschiedene Mobilitätsangebote bündeln, das Planungsziel eines weitestgehend autofreien Areals fördern, den Umstieg auf verschiedene Fortbewegungsmittel vereinfachen und kurze Wege ermöglichen. Unter anderem sollen die Mobilitätsstationen die nachfolgenden Ansprüche erfüllen.

- Die Stationen sollten wichtiger Bestandteil einer Mobilitätskette sein, die Umsteigemöglichkeiten in eine Vielzahl von Verkehrsmitteln bietet.
- Die Stationen sollen nicht als Parkgaragen vorgesehen werden, sondern öffentlich sichtbar und barrierefrei zugänglich und nutzbar sein.
- Die Stationen sollen vor allem andere öffentlich wirksame Nutzungen bereitstellen, die die Urbanität innerhalb des Areals und die Belebung verstärken.
- Sie sollen gestalterisch verträglich in den Freiraum und als ein Baustein in die Blau-Grüne-Infrastruktur (Dachbegrünung, Regenwasserrückhalt auf den Dächern, Fassadenbegrünung) integriert werden.
- Für Carsharing- und Bike-Sharing-Angebote sind gut sichtbare und zugängliche Flächen zu errichten. Gegenüber dem privaten PKW sollten zur Attraktivitätssteigerung des Angebots privilegierte Standorte gewählt werden.

### Ruhender Kfz-Verkehr

Aufgrund der Anlage 2 (Übersichtskarte ÖPNV – Lagegunst nach Stadtteilen und ÖPNV – Einzugsbereiche ausgewählter Haltestellen in Düsseldorf) der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf sind die nachzuweisenden Stellplätze der Wohnnutzung gemäß der Einstufung *mittel* nachzuweisen.

Für andere Nutzungsarten ist der Stellplatznachweis gemäß Anlage 1b der Stellplatzsatzung zu erbringen.

Die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf wird den Plangrundlagen beigelegt und ist im Rahmen der Planung anzuwenden.

Für die Wohnnutzung sind über die Stellplatzsatzung hinaus Besucherstellplätze im Schlüssel von 1 Besucherstellplatz zu 4 Wohneinheiten nachzuweisen.

### Fahrradstellplätze

Fahrradabstellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf nachzuweisen. Der Fahrradstellplatzbedarf für die Wohnnutzung richtet sich nach Anlage 3 der Stellplatzsatzung.

Je nach Nutzung sind 10 Prozent - 90 Prozent frei zugänglich für Besucher\*innen einzuplanen.

Die Unterbringung der Fahrradabstellplätze in einer Tiefgarage ist grundsätzlich möglich, dennoch sind die Aspekte *kurze Wege* und *leichte Erreichbarkeit* in der Planung zu berücksichtigen, sodass die Fahrradabstellplätze – unter Berücksichtigung von Maßnahmen zum Diebstahlschutz– ebenerdig

untergebracht werden können. Die Vorgaben des Paragraph 2 (3) Stellplatzsatzung sind zu berücksichtigen. Die Gestaltung sollte sich verträglich in den Freiraum integrieren lassen.

Es sollen E-Ladestationen für E-Bikes vorgesehen werden.

## **Wirtschaftsverkehr**

Zur Reduzierung von Belastungen durch den Wirtschaftsverkehr (Anlieferung, Post et cetera) sind Maßnahmen zur Bündelung sowie zur konfliktarmen Abwicklung vorzusehen. Hier werden innovative Lösungen erwartet, die dem Ziel eines weitgehend autofreien Gebietes dienen.

## **6. Grün- und Freiraumgestaltung**

Hinsichtlich der Grün- und Freiraumgestaltung für das Plangebiet ist auf die Schaffung verschiedener, qualitativ hochwertiger Freiraumcharaktere ein wichtiges Augenmerk zu legen. Da das Plangebiet selbst sowie das direkte Umfeld von landschaftlich geprägten Freiräumen umgeben ist, sind sinnvolle und möglichst zusammenhängende Anknüpfungspunkte an die Umgebung herzustellen. Dabei soll der landschaftliche Charakter des Gebiets weitestgehend erhalten und ein abschließender Ortsrand ausgebildet werden, um eine weitere Gebietsentwicklung in den Außenbereich zu unterbinden. Der vorhandene Baumbestand und insbesondere die Lindenallee an der Kalkumer Schloßallee sind durch ausreichende Abstände von Bebauung inklusive Erschließung und Rettungswegen zu respektieren.

Da es sich bei der Entwicklung des Plangebiets weitestgehend um eine erstmalige Bebauung/Verriegelung handelt, ist die Eingriffsregelung in Gänze anzuwenden. Demnach sollten Grünzüge eingeplant werden, die eine Biotopvernetzung ermöglichen. Ausgleichsflächen sind im Rahmen der Planung möglichst direkt im Plangebiet vorzusehen.

Im Zuge der Verkehrs-/Straßenplanung sollten Bäumen integriert werden. Bäume sollten möglichst in einen durchgehenden Pflanzstreifen von 3 Meter Breite, der frei von Leitungen ist, gepflanzt werden. Offene Baumscheiben müssen mindestens 64 Quadratmeter groß sein. Der Pflanzabstand zum Fahrbahnrand beträgt mindestens 1 Meter, der Bäume untereinander in Wohnstraßen mindestens den doppelten Kronendurchmesser und zwischen Baum und angrenzender Bebauung mindestens der zu erwartenden Kronenbreite zuzüglich 1 Meter.

Bei der Schaffung von neuen Wohneinheiten ergibt sich weiterhin ein entsprechender Bedarf zur Schaffung von öffentlichen Spielflächen, für welche eine Größenordnung von circa 5 Quadratmeter je Wohneinheit, mindestens insgesamt 2.500 Quadratmeter vorzusehen ist. Die öffentlichen Spielflächen können in den öffentlichen Grünflächen integriert werden. Zusätzlich sind gemäß Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf beziehungsweise Paragraph 8 der Landesbauordnung NRW private Spielflächen für den Geschosswohnungsbau bereitzustellen. Hierbei sind 5 Quadratmeter je Wohnung (abzüglich der Erdgeschosswohnungen mit Garten sowie 1-Zimmerwohnungen) vorzusehen.

Zur Schaffung einer attraktiven und lebenswerten Atmosphäre innerhalb des Plangebiets ist eine intensive Durchgrünung unter Berücksichtigung von stadtökologischen Aspekten anzustreben.

Der öffentliche Raum, wie Plätze, Straßen und Wege ist in seinem Charakter zu definieren und dem Leitkonzept eines auf Austausch und Zusammenleben der Generationen ausgerichteten Quartiers auszugestalten. Eine hohe Aufenthaltsqualität auch bei höheren Temperaturen muss sichergestellt sein.

Die Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern (mit Regenwasserrückhaltefunktion), Fassaden, Innenhöfen wird als Voraussetzung für die Minderung des Eingriffs in die stadtklimatische und ökologische Funktion des Freiraums als selbstverständlich angesehen. Innovative Konzepte zur Nutzung der Dachflächen als Freiräume (Dachgärten, urban gardening, et cetera), auch im Kontext der Pflegeeinrichtung, werden ausdrücklich gewünscht, sollen jedoch den ebenerdigen Freiraum

nicht ersetzen. Dabei ist eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 12 Zentimeter Substratschicht vorzusehen.

Die unterbauten Grün- und Freiflächen sind qualitativ hochwertig auszuführen in Form einer intensiven Tiefgaragenbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 80 Zentimeter beziehungsweise 130 Zentimeter für Baumstandorte.

## Klima

Da bei einer Zunahme des Bauvolumens mit einer Verstärkung der thermischen Belastung gerechnet wird, sollte aus stadtklimatischer Sicht bei der Planung auf eine maßvolle Verdichtung ohne Hochhäuser geachtet werden. Grundsätzlich wirken sich durchgrünte, aufgelockerte Baustrukturen positiv auf die thermische Situation und die Durchlüftung aus. Das Bauland sollte jedoch auch nicht unter seinem Potenzial ausgenutzt werden. Daher ist ein verhältnismäßiger Umgang mit der Fläche zu finden.

Folgende Maßnahmen können bei der Entwicklung der Plangebietsfläche einen stadtklimatisch positiven Effekt haben:

### Verbesserung der Durchlüftung

- Erhöhung der Luftdurchlässigkeit der Bebauungsstruktur

### Thermisches Wohlbefinden im Außenraum

- Erhöhung der Verdunstungskühlleistung durch einen möglichst hohen Grünanteil
- Erhöhung der Verdunstungskühlleistung durch die Anlage von blauen Strukturen
- Erhöhung der Verschattungsmöglichkeiten im Bereich der Freiflächen
- Verringerung der Wärmeabstrahlung der Oberflächen

### Reduktion der Wärmebelastung im Innenraum

- Einsatz passiver Systeme zur Reduktion von Wärmelasten durch Sonneneinstrahlung
- Verminderung des Energiebedarfs/Wärmeeintrags durch ressourcenschonende Gebäudetechnik
- Verringerung des Wärmeeintrags

### Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement

- Anlage von Retentionsräumen
- Ortsnahe Bewässerung von Dach-, Fassaden- und Grünflächen
- Mulden-Rigolen-Systemen beziehungsweise Baumrigolen

Die Hinweise und Zielvorgaben des RegioNetzWerks (Stichwort Klimalabor) sind bei der Planung zu berücksichtigen.

## 7. RegioNetzWerk und Klimalabor

Langanhaltende Trockenheit, Hitzebelastungen und Starkregenereignisse sind die Klimawandelfolgen, denen das Leitprojekt mit intelligenten und konsequenten Lösungen begegnen muss, um langfristig lebenswert zu bleiben. Darüber hinaus sind die Möglichkeiten der Implementierung klimaschützender Maßnahmen maximal auszureizen, damit neben der Anpassung an die unmittelbaren Klimawandelfolgen auch eine Umkehr des Klimawandels im voraussichtlich letzten Fünftel des Jahrhunderts gelingen kann. Diese Ziele stehen fest - bewusst offen hingegen ist die Zielerreichung gehalten, um größtmöglichen Spielraum für innovative, kreative und technologieoffene Lösungen zu bieten.

Die Ziele und Standards beziehen sich im vorliegenden Fall auf zwei Bezugsgrößen – das gesamte Plan-/Wettbewerbsgebiet sowie Teilbereiche, die ganz individuelle Experimentierfelder darstellen.

Sie stellen Bereiche mit ähnlichen oder sich überschneidenden Herausforderungen dar, die je nach Eigenschaft unterschiedliche Schwerpunkte haben.

### Gesamtes Wettbewerbsgebiet

Ziel sollte es sein, eine mit den Schutzgütern Fläche und Boden sparsam umgehende, aber dennoch qualitätsvolle dichte Siedlungsentwicklung für das Wettbewerbsgebiet anzustreben. Gleichzeitig ist eine möglichst günstige bioklimatische Situation, gemäß Bewertungsschema der Klimaanalyse 2020 anzustreben. Eine Verbindung (Wahrnehmung, Luftaustausch, Wasserhaushalt) in die Landschaft soll hergestellt werden und eine intensive Auseinandersetzung mit der Ortsrandgestaltung ist erwünscht.

Es sind im gesamten Wettbewerbsgebiet Maßnahmen für die multifunktionale Ausgestaltung von Erholungs- und Freizeitflächen, qualitativ hochwertige Freiraumplanung sowie Klimaanpassung vorzusehen. Alle Erholungs- und Freiflächen sollen eine Multicodierung aufweisen, durch die Erlebbarkeit, Gesundheit, Klimafunktion (Verschattung, Abkühlung et cetera) und Extremwettervorsorge gewährleistet werden. Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts sind so gering, wie technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar zu gestalten. Das Gebiet ist auf Grundlage der Starkregengefahrenanalyse starkregensensibel zu entwickeln (Versiegelungsbegrenzung, Geländeneigung abflusssensibel gestalten, Retentionsräume). Die Auswirkungen von Starkregenereignissen können durch die Schaffung von Retentionsflächen in Kombination mit vernetzten Notwasserwegen deutlich vermindert werden (multifunktionale Flächennutzung). Zusätzlich sind Klimaschutzmaßnahmen in Form von dezentraler Versorgung der Quartiere mit Strom und Wärme unter kritischer Überprüfung der Nutzung fossiler Energieträger vorzuschlagen. Hierbei wäre es wünschenswert, wenn der Bestand im Umfeld mitaktiviert und eingebunden würde. Es sollen durch eine vernetzt geplante Strom- und Wärmeversorgung auf Quartiersebene die Voraussetzungen geschaffen werden, um Plusenergiesysteme, ein Optimum an erneuerbarer Energieversorgung und einen gemeinsam auch mit dem Bestand nutzbaren Energieüberschuss zu produzieren und zu verteilen, beispielsweise über Energiekooperationen oder Energiepatenschaften. Darüber hinaus sind städtische Standards wie Dachbegrünung und die Herstellung von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen zu berücksichtigen sowie die Anlage von Schottergärten auszuschließen. Das gesamte Wettbewerbsgebiet soll aus Klimaschutzgründen und zur Flächenschonung vorrangig auf die Bedürfnisse von Fuß- und Radverkehrsteilnehmenden ausgerichtet werden und die Nutzung des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV) westlich des Wettbewerbsgebiets attraktivieren. Es soll ein möglichst autofreies Gebiet entstehen, in dem der SPNV durch ÖPNV und diverse Sharing Angebote – gebündelt in gut und sicher durch Fuß- und Radwege erreichbare Mobilitätsstationen - ergänzt wird. In der gesamten Planung ist die Herstellung von Sicht- und Wegeverbindungen vorzusehen, die orientierungs- und identitätsbildend wirken.

### Teilräume und Experimentierfelder

Neben den Zielen für das gesamte Wettbewerbsgebiet werden aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit zwei ausgewählte Teilbereiche besonders betrachtet. In der nachfolgenden Abbildung sind diese mit ihren ganz individuellen Herausforderungen und Chancen dargestellt. Die Abgrenzungen erfolgen bewusst nicht scharf und überlappen sich auch in Teilen. Zusätzlich zu den Teilbereichen werden in der Abbildung auch zwei Verbindungsziele aufgezeigt, die sich auf das Gebiet und seine angrenzende Landschaft beziehen.

#### Teilbereich 1 – *Übergang*

Die Landschaft wird in das Gebiet geholt, indem die historisch gewachsene Kulturlandschaft der Umgebung aufgegriffen und diese zu einem multifunktionalen Landschaftsraum entwickelt wird. Der *Übergang* von bebauter Umwelt in die unbebaute Landschaft kann sich hier organisch ergeben.

Das Gebiet soll wichtige Funktionen des Regenwassermanagements erfüllen und einen naturnahen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bieten.

Der westliche Part des Teilbereichs 1 hat zudem das Potenzial, ein zentraler Treffpunkt für die Bevölkerung zu werden. Dieser Bereich sollte identitätsstiftend wirken und der Naherholung dienen.

#### Teilbereich 2 – *Aktiv*

Der zweite Teilbereich *Aktiv* könnte sich an den Teilbereich 1 als eine Fläche zur intensiven Freiflächennutzung anschließen (beispielsweise Sportplätze, Outdoor-Fitness et cetera). Diese dient insbesondere den Bewohner\*innen des neuen Gebiets beziehungsweise der angrenzenden bestehenden Quartiere. Auch hier kann es je nach Nutzungsplanung und Ausdehnung von Anlagen notwendig werden, multifunktional, starkregensensibel und kühlend zu planen.

#### Verbindungsziel 1 – *Schlosspark*

Bei diesem Verbindungsziel besteht das Potenzial, eine attraktive Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen zum identitätsstiftenden Kalkumer Schlosspark herzustellen.

#### Verbindungsziel 2 – *Trittsteinbiotope*

Würde der Teilbereich 1 um Trittsteinbiotope qualifizierend ergänzt werden, bestünde hier das Potenzial, eine Verbindung zur Schwarzbachau zu schaffen.



## 8. Entwässerung und Entsorgung

### Entwässerung

Das Plangebiet soll zukünftig entsprechend den Vorgaben des Paragraph 44 Landeswassergesetz NRW im Trennsystem erschlossen werden. Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser in den nordöstlich am Plangebiet vorbeilaufenden Schwarzbach einzuleiten.

Bei der Entwässerung ist darauf zu achten, dass jedes Grundstück separat und unmittelbar an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen werden kann, auch wenn eine Teilung erst später erfolgt.

Öffentliche Abwasseranlagen müssen für die Unterhaltung in allzeit befahrbaren, möglichst öffentlichen und ausreichend breiten Wegen liegen. Kanalschutztrassen dürfen nicht über- oder unterbaut werden (hierzu zählen auch Bäume und Tiefgaragen).

Für ein Regenrückhalte- sowie ein Regenklärbecken (nebst Pumpstation) soll eine entsprechende Fläche vorgesehen werden.

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 Fläche ist innerhalb des Plangebietes unterzubringen. Dazu gehören neben der Regenbeckenanlage auch der Ableitungskanal zum Gewässer und die Einleitstelle am Gewässer.

Für den Ableitungskanal von der Regenbeckenanlage zum Schwarzbach ist, unter Berücksichtigung der Schutztrassenbreiten für diesen Kanal und ggfs. einer Mitnutzung der Trasse durch andere Leitungsträger, eine entsprechend breite Trasse erforderlich.

Das erforderliche Einleitbauwerk wird im Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches liegen.

Im weiteren Verfahren wird ein wasserwirtschaftliches Gutachten erstellt.

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. Das gesammelte Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone mittels Mulden oder Mulde-Rigole-Systemen über öffentliche Versickerungsanlagen zu versickern. Der entsprechende Flächenbedarf ist dafür zu berücksichtigen.

## **Entsorgung**

Bei der Schaffung von Wohneinheiten sind entsprechende Depotcontainerstationen vorzusehen (pro 500 Wohneinheiten drei Glascontainer und ein Altkleidercontainer; die Zahl ist je nach tatsächlich geplanten Wohneinheiten und der sich daraus ergebenden Zahl der Einwohner\*innen gegebenenfalls anzupassen). Für Mülltonnen, die nicht direkt vor der Haustür abgeholt werden können, sind Sammelabholorte einzuplanen. Die zumutbare Länge für Bürger\*innen für den Weg zum Sammelabholort beträgt max. 110 Meter. Dabei ist die Erreichbarkeit der Wohngebäude und der Depotcontainerstation durch die Fahrzeuge der Abfallentsorgung (Schleppkurven, et cetera) zu berücksichtigen.

## **9. Wasserschutzzone und Bodenschutz**

### **Abgrabungen**

In der WSZ III A im Bereich der WSGVO Bockum unter Anderem besteht ein Abgrabungsverbot von Flächen größer als 10 Quadratmeter oder tiefer als 1 Meter. Im Falle einer darüber hinaus gehenden Abgrabung ist eine Befreiung unter Anderem möglich, wenn die Abweichungen mit den Belangen des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere des Gewässerschutzes vereinbar sind. Dies ist denkbar, wenn der wasserwirtschaftliche Versiegelungsgrad 40 Prozent nicht überschreitet und die natürlichen Deckschichten möglichst erhalten bleiben. Im weiteren Verfahren wird daher eine Erkundung der Deckschichten erfolgen.

### **Versiegelungsgrad**

Aus bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Vorsorgegründen im Bereich der Wasserschutzzone III A (WSZ) der Wasserschutzgebietsverordnung Bockum unter Anderem ergibt sich die Notwendigkeit zur Begrenzung der Versiegelung in der Fläche, sofern von den Vorgaben zu Abgrabungen im Plangebiet abgewichen wird. Der wasserwirtschaftliche Versiegelungsgrad beträgt dann

40 Prozent im gesamten Plangebiet bei Anrechnung der Versiegelung von Haupt- und Nebengebäuden, Tiefgaragen, Zufahrten, Terrassen und Wegen.

Bei der Ermittlung des Versiegelungsgrades (40 Prozent) kann berücksichtigt werden, dass zum Beispiel für offenporige Zuwegungen, Stellplätze und Wegeflächen in Abstimmung mit der Behörde Abschläge beim Versiegelungsgrad angesetzt werden können.

Folgende Versiegelungsarten können anteilig angerechnet werden:

<b>Versiegelungsart</b>	<b>Anrechnung als unversiegelt</b>
<i>Befahrene Flächen:</i>	
Rasenkammersteine, Rasengittersteine mit belebter Bodenzone	90 Prozent
großfugig verlegtes Pflaster mit belebter Bodenzone in Rasenfugen (3-5 Zentimeter)	70 Prozent
<i>Nicht befahrene Flächen:</i>	
Versickerungsfähiges Pflaster, Splittfugenpflaster	70 Prozent
Holzterrassen	50 Prozent

Bei der Errichtung von Bauwerken ist auch auf Grund der Lage in der Wasserschutzzone III A die Verwendung und der Einbau von RCL-Material nicht möglich.

## **10. Immissionsschutz**

Es ist besonders darauf zu achten, dass die empfindlichen Nutzungen nicht direkt an die (lärm-)emittierenden Nutzungen angrenzen. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Falle ein passiver Schallschutz nicht ausreichen würde.