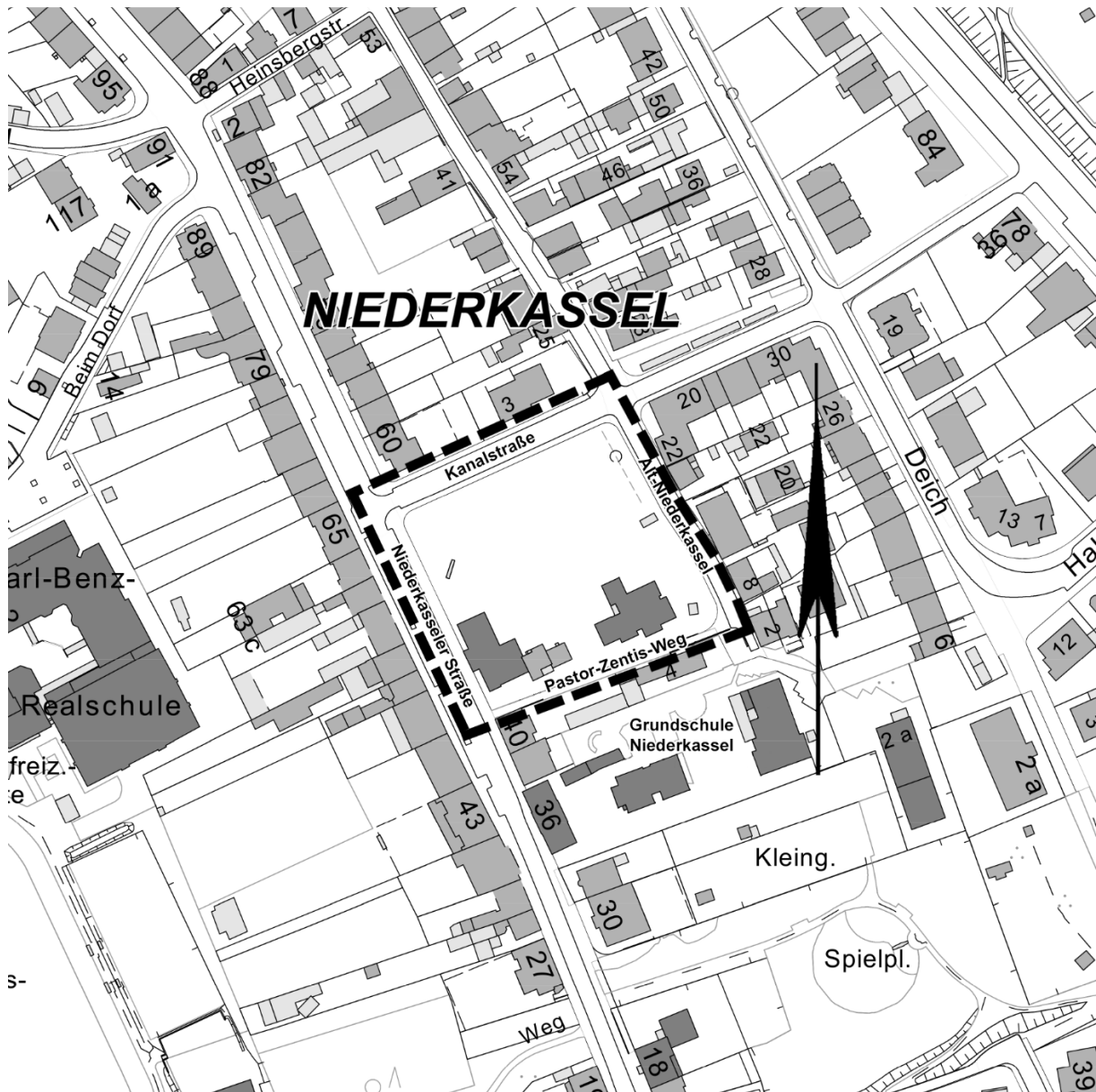


**Begründung**  
**zum Bebauungsplan - Entwurf Nr. 04/021**  
**- Niederkasseler Straße / Kanalstraße -**  
**- Stadtbezirk 4 - Stadtteil Niederkassel -**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**



|                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Teil A - Städtebauliche Aspekte</b>                                 | <b>6</b> |
| 1 Planungsanlass                                                       | 6        |
| 2 Örtliche Verhältnisse                                                | 6        |
| 2.1 Beschreibung des Plangebietes                                      | 6        |
| 2.2 Bestand                                                            | 7        |
| 2.3 Umgebung                                                           | 7        |
| 2.4 Verkehr und Erschließung                                           | 8        |
| 2.5 Infrastruktur                                                      | 9        |
| 2.6 Grünstrukturen                                                     | 9        |
| 3 Gegenwärtiges Planungsrecht                                          | 10       |
| 3.1 Regionalplan                                                       | 10       |
| 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)                                          | 10       |
| 3.3 Landschaftsplan                                                    | 11       |
| 3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB | 11       |
| 4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte                               | 12       |
| 4.1 Raumwerk D                                                         | 12       |
| 4.2 Quotierungsregelung                                                | 13       |
| 5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes       | 14       |
| 5.1 Investorenauswahlverfahren                                         | 14       |
| 5.2 Städtebauliches Konzept                                            | 15       |
| 5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung                                    | 16       |
| 5.4 Verkehrskonzept                                                    | 17       |
| 5.5 Anpassung des Planungsrechts                                       | 20       |
| 5.6 Verfahrensart                                                      | 20       |
| 6 Inhalt des Bebauungsplans                                            | 21       |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung                                          | 21       |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung                                          | 23       |
| 6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)                                           | 23       |
| 6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)                                        | 28       |
| 6.2.3 Zahl der Vollgeschosse                                           | 28       |
| 6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen                                       | 29       |
| 6.2.5 Technikaufbauten und sonstige Dachaufbauten                      | 30       |
| 6.3 Bauweise                                                           | 31       |
| 6.3.1 Baugrenzen und Baulinien                                         | 31       |
| 6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen                                   | 32       |

|       |                                                                              |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.3.3 | Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen .....                            | 32 |
| 6.3.4 | Geschlossene Bauweise.....                                                   | 35 |
| 6.4   | Abweichende Abstandsflächen.....                                             | 35 |
| 6.5   | Flächen für Nebenanlagen .....                                               | 37 |
| 6.6   | Stellplätze und Garagen, Bereiche für Ein- und Ausfahrt .....                | 37 |
| 6.7   | Verkehrliche Erschließung.....                                               | 38 |
| 6.8   | Ver- und Entsorgung .....                                                    | 39 |
| 6.9   | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....                                          | 39 |
| 6.10  | Artenschutz.....                                                             | 40 |
| 6.11  | Grünplanerische Inhalte .....                                                | 40 |
| 6.12  | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....                               | 45 |
| 6.13  | Hochwasser.....                                                              | 46 |
| 6.14  | Urbane Sturzfluten und Starkregen.....                                       | 47 |
| 6.15  | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....                                    | 47 |
| 6.16  | Öffentliche und private Kinderspielplätze .....                              | 51 |
| 7     | Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise .....                                   | 53 |
| 7.1   | Bauschutzbereich des Flughafens .....                                        | 53 |
| 7.2   | Hochwasserrisikogebiete .....                                                | 53 |
| 7.3   | Denkmäler .....                                                              | 53 |
| 7.4   | Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung .....                            | 54 |
| 7.5   | Urbane Sturzfluten und Starkregen.....                                       | 54 |
| 7.6   | Standorte für Transformatoren.....                                           | 54 |
| 7.7   | Löschwasserversorgung .....                                                  | 54 |
| 7.8   | Kampfmittelbeseitigung .....                                                 | 54 |
| 7.9   | Grünordnungsplan und Zukunftsbaumliste .....                                 | 55 |
| 7.10  | Dach- und Tiefgaragenbegrünung.....                                          | 55 |
| 7.11  | Fassadenbegrünung.....                                                       | 55 |
| 7.12  | Baumschutz .....                                                             | 55 |
| 7.13  | Artenschutz.....                                                             | 56 |
| 7.14  | Luftreinhalteplan und Umweltzone .....                                       | 56 |
| 7.15  | Unterbauung von Versorgungsleitungen .....                                   | 57 |
| 7.16  | Bodendenkmalpflege .....                                                     | 57 |
| 7.17  | Ausreichende Versorgung mit Tageslicht bei verringerten Abstandsflächen..... | 57 |
| 7.18  | Private Spielflächen gemäß Spielplatzsatzung.....                            | 57 |
| 8     | Verfahren.....                                                               | 59 |
| 8.1   | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB .....        | 59 |
| 8.2   | Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB.....                                  | 59 |

|                                            |                                                   |           |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------|
| 8.3                                        | Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB.....       | 60        |
| 8.4                                        | Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB.....     | 60        |
| 9                                          | Soziale Maßnahmen.....                            | 60        |
| 10                                         | Bodenordnende Maßnahmen.....                      | 60        |
| 11                                         | Kosten für die Gemeinde.....                      | 61        |
| <b>Teil B – Kapitel Umweltbelange.....</b> |                                                   | <b>62</b> |
| 12                                         | Schutzgutbetrachtung.....                         | 62        |
| 12.1                                       | Mensch.....                                       | 62        |
| 12.1.1                                     | Verkehrslärm.....                                 | 62        |
| 12.1.2                                     | Elektromagnetische Felder (EMF).....              | 64        |
| 12.1.3                                     | Störfallbetriebsbereiche .....                    | 64        |
| 12.1.4                                     | Beseitigung und Verwertung von Abfällen .....     | 65        |
| 12.1.5                                     | Städtebauliche Kriminalprävention.....            | 65        |
| 12.1.6                                     | Besonnung .....                                   | 66        |
| 12.2                                       | Natur und Freiraum .....                          | 67        |
| 12.2.1                                     | Flächennutzung und -versiegelung.....             | 67        |
| 12.2.2                                     | Tiere, Pflanzen und Landschaft.....               | 68        |
| 12.2.3                                     | Artenschutzrechtliche Prüfung.....                | 74        |
| 12.3                                       | Boden.....                                        | 76        |
| 12.3.1                                     | Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes.....   | 76        |
| 12.3.2                                     | Altablagerungen im Plangebiet .....               | 76        |
| 12.3.3                                     | Altstandorte im Plangebiet.....                   | 76        |
| 12.3.4                                     | Vorsorgender Bodenschutz .....                    | 77        |
| 12.4                                       | Wasser .....                                      | 77        |
| 12.4.1                                     | Grundwasser .....                                 | 77        |
| 12.4.2                                     | Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung ..... | 77        |
| 12.4.3                                     | Urbane Sturzfluten und Starkregen.....            | 78        |
| 12.4.4                                     | Oberflächengewässer.....                          | 79        |
| 12.4.5                                     | Wasserschutzgebiete .....                         | 79        |
| 12.4.6                                     | Hochwasserbelange.....                            | 80        |
| 12.5                                       | Luft.....                                         | 81        |
| 12.5.1                                     | Lufthygiene.....                                  | 81        |
| 12.5.2                                     | Umweltfreundliche Mobilität.....                  | 82        |
| 12.6                                       | Klima .....                                       | 83        |
| 12.6.1                                     | Globalklima .....                                 | 83        |
| 12.6.2                                     | Stadtklima und Klimaanpassung.....                | 84        |
| 12.7                                       | Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....      | 86        |

|    |                                                                                                        |    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 13 | Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten .....                                                       | 87 |
| 14 | Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der<br>Planung (Nullvariante) ..... | 88 |
| 15 | Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....                                                       | 88 |
| 16 | Weitere Angaben.....                                                                                   | 89 |

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte**

### **1 Planungsanlass**

Nach Wegfall der kirchlichen Nutzung des Grundstücks St. Anna im Jahr 2016 beabsichtigt die Kirchengemeinde St. Antonius und Benediktus, das Kirchengrundstück St. Anna in Düsseldorf-Niederkassel einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Entscheidung ist getragen durch den Anspruch einer flächeneffizienten Nachnutzung im Hinblick auf die Geschossigkeit sowie die Chance zur Schaffung von benötigtem Wohnraum für den Stadtteil einerseits und sinkende Mitgliedszahlen der Kirche sowie bauliche und wirtschaftliche Herausforderungen im Umgang mit dem Bestand andererseits. Die vorhandene Bausubstanz kann nicht auf heutige Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Nutzung und auf energetische Standards, gebracht werden. Geplant ist die Schaffung eines gemischt genutzten Standorts mit einer Wohnnutzung, einer dreigruppigen Kindertagesstätte mitsamt Außenfläche, eines kirchlichen Gebetsortes, einer Platzfläche sowie begrünten Freiflächen.

### **2 Örtliche Verhältnisse**

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

Das ca. 9.840 Quadratmeter (m<sup>2</sup>) große Plangebiet umfasst den Einzugsbereich der Gemarkung Heerdt / Flur 11 mit den Flurstücksnummern 655 und 255 (Pastor-Zentis-Weg) sowie Teilbereiche der Kanalstraße mit der Flurstücksnummer 1098 und der Straße Alt Niederkassel mit der Flurstücksnummer 1177. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet einen Teil der Niederkasseler Straße mit der Flurstücksnummer 1053 als Teil der Gemarkung Heerdt / Flur 14. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Straßenmitte der Niederkasseler Straße im Südwesten, die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Kanalstraße im Nordwesten, die Straßenmitte von Alt-Niederkassel im Nordosten sowie durch die südliche Straßenbegrenzungslinie des Pastor-Zentis-Weges im Südosten.

## 2.2 Bestand

Innerhalb des Plangebietes befand sich die bereits zurück gebaute St. Anna-Kirche mit Pfarramt sowie diverse Nebengebäude aus den 1960er Jahren. Die St. Anna Kirche wurde am 26.08.2016 außer Dienst gestellt und profaniert. In der nordwestlichen Grundstücksecke war ein Bungalow verortet, der von einer Musikschule genutzt wurde. In der nordöstlichen Ecke des Kirchengrundstücks gab es eine längliche, unterirdische Bunkeranlage aus dem zweiten Weltkrieg, die durch Grünstrukturen überdeckt wurde. Der oberirdische Teil des Bunkers wurde abgetragen, die unterirdisch angelegten Räume wurden verfüllt. Alle Gebäude sollten aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands aufgegeben werden. Der Rückbau der Kirche, des nach Norden angebauten Wohnhauses und des Bungalows im Nordwesten erfolgte im Frühjahr 2021. Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Gebäude, in dem ein Sozialdienst und das Pfarramt mit Kleiderkammer und Büroräumen untergebracht waren, welches aber leer steht. Daran angrenzend befanden sich kleinere Wohnnutzungen sowie weiter östlich angrenzend, an der Ecke Alt-Niederkassel / Pastor-Zentis-Weg, eine Kindertagesstätte, deren Außenbereich an die Straße Alt-Niederkassel angrenzte. Die Kita wird derzeit an einem anderen Standort betrieben.

## 2.3 Umgebung

Das Gebiet befindet sich im Westen der Stadt Düsseldorf im Stadtteil Niederkassel und gehört damit zum linksrheinisch gelegenen Stadtbezirk 4, der darüber hinaus die Stadtteile Heerdt, Oberkassel und Lörick umfasst.

Der Stadtteil Niederkassel wird durch eine heterogene Baustruktur mit einer Mischung verschiedener Bautypologien aus unterschiedlichen Entstehungszeiten geprägt. Entlang der Straße Alt-Niederkassel werden die Ursprünge von Niederkassel als bäuerliches Straßendorf deutlich - dort sind zahlreiche historische Hofanlagen und Wohnhäuser zu finden, vielfach geprägt durch dunkelroten Klinker und überwiegend zwei bis drei Geschosse mit Satteldach. Im dem dem Kirchengrundstück östlich gegenüberliegenden Bereich (Alt-Niederkassel 2, 8) befinden sich zwei charakteristische Dorfhäuser, die eine niedrige Gebäudehöhe in offener Bauweise aufweisen (zwei- beziehungsweise eingeschossig mit Satteldach). Die Bebauung entlang der Niederkasseler Straße ist geschlossen, deutlich dichter bebaut und wird beidseitig durch Mehrfamilienhäuser gesäumt, vereinzelt mit Büro- bzw. Ladennutzungen in den Erdgeschossen. Die Gebäude auf der westlichen Straßenseite weisen überwiegend vier Geschosse, die auf der östlichen Seite drei Geschosse mit ausgebautem

Satteldach auf. Entlang der Kanalstraße sind die Gebäude im direkten Umfeld des Kirchengrundstücks überwiegend dreigeschossig mit Satteldach oder zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach oder Staffelgeschoss. Zum Rhein hin nimmt die Geschossigkeit ab - die Bebauung wird durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Am Pastor-Zentis-Weg, gegenüber der bisherigen Kindertagesstätte auf dem Kirchengrundstück, befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss sowie eingeschossige Nebengebäude.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Darüber hinaus gibt es eine kleinteilige Struktur mit Nahversorgungsangeboten, Büros und Läden in den Erdgeschosszonen der Mehrfamilienhäuser entlang der Niederkasseler Straße sowie im weiteren Verlauf der Straße Alt-Niederkassel hochwertige Gastronomieangebote.

## 2.4 Verkehr und Erschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Westen über die Bundesautobahn A52 und die Brüsseler Straße / B7 sowie aus den rechtsrheinisch gelegenen Stadtbezirken und der Altstadt kommend über die Theodor-Heuss-Brücke, Oberkasseler Brücke und die Rheinkniebrücke.

Es besteht eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs über die Haltestelle „Kanalstraße“ der Buslinie 833 (Richtung Belsenplatz / Am Heerdter Krankenhaus) an der Niederkasseler Straße / Ecke Kanalstraße. Die nächstgelegene Haltestelle Barbarossaplatz der Stadtbahnlinien U75, U76 und U77 befindet sich an der Luegallee in 850 Meter (m) Entfernung.

Die Haupteerschließungsstraßen Hansaallee und Lütticher Straße im Nordwesten, Luegallee im Süden sowie der Kaiser-Friedrich-Ring im Osten stellen die weitere Anbindung sicher.

Das Plangebiet selbst ist über die Niederkasseler Straße sowie die Kanalstraße an das innerstädtische Verkehrsnetz angeschlossen. Beide Wohnstraßen sind als Tempo 30-Zonen ausgeschildert und im Zweirichtungsverkehr befahrbar. Die Straße Alt-Niederkassel erschließt den rückwärtigen Bereich des Plangebiets und endet in einer Sackgasse. Im Süden des Plangebietes bildet der Pastor-Zentis-Weg eine fußläufige Verbindung zwischen der Straße Alt-Niederkassel und der Niederkasseler Straße. Er dient auch als Garagenzufahrt, die mit entsprechenden Rechten gesichert ist.

Das Plangebiet ist über die Niederkasseler Straße an das Radhauptnetz der Landeshauptstadt Düsseldorf angebunden. Die Kanalstraße ist Teil des Radbezirksnetzes für den Stadtbezirk 4.

## 2.5 Infrastruktur

Direkt westlich des Plangebietes befindet sich an der Niederkasseler Straße eine zweigruppige Kindertagesstätte. Südlich des Plangebietes sind zwei Spielplätze in 200 und 400 m Entfernung innerhalb des dort verlaufenden Grünzuges zu finden. Ein weiterer Spielplatz befindet sich 400 m westlich des Plangebiets.

Die nächstgelegene Grundschule (Städtische Katholische Grundschule Niederkassel) liegt unmittelbar südlich des Plangebietes an der Niederkasseler Straße. Weiterführende Schulen befinden sich östlich der Niederkasseler Straße mit der Carl-Benz-Realschule und dem Cecilien-Gymnasium Düsseldorf.

Entlang der Niederkasseler Straße sind verschiedene Versorgungseinrichtungen (wie Dienstleistungsbetrieb, Restaurant und Nahversorger) vorhanden.

## 2.6 Grünstrukturen

Das Plangebiet liegt in der Nähe zu den östlich gelegenen Rheinauen und ist somit verknüpft mit einem wichtigen öffentlichen Freiraum Düsseldorfs mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Westlich des Plangebiets befindet sich die Bezirkssportanlage Schorlemerstraße mit den Sportstätten des SC Düsseldorf-West. Südlich der katholischen Grundschule Niederkassel und damit südlich des Plangebietes, verläuft ein Grünzug, der in Richtung Westen als Grünvernetzung bis zur Hansaallee führt und in Richtung Süden an die Luegallee anschließt. Innerhalb dieses Grünzugs sind mehrere Kinderspielplätze, wie beispielsweise die Spielplätze an der Askanierstraße und an der San-Remo-Straße integriert. Das direkte Umfeld des Grundstücks ist geprägt durch die vorhandene Bebauung sowie private Grünflächen und Privatgärten mit zum Teil altem Baumbestand. Die Niederkasseler Straße wird auf Höhe des Kirchengrundstücks auf der Westseite von Straßenbäumen begleitet.

Das Kirchengrundstück wird straßenseitig von einer Randbegrünung mit Pflanzbeeten und Hecken eingefasst, die an der Niederkasseler Straße teilweise durch an die Straße herantretende Gebäudeteile und die Platzfläche im Kreuzungsbereich zur Kanalstraße unterbrochen ist.

Im Plangebiet sind zahlreiche Grün- und Freiflächenbereiche vorhanden, die als Ziergärten mit geringem Baumbestand, Pflanzbeete oder Begleitgrün zu den Straßen hin angelegt sind. Neben diesen bestehen teilversiegelte, wassergebundene Freiflächen in dem Außenspielbereich der Kindertagesstätte, bestehend aus beispielsweise Sandflächen oder den durch Vertritt verdichteten Rasenflächen. Die Grünflächen befinden sich derzeit hauptsächlich in den Randbereichen des Plangebietes. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden vor dem Vorhaben insgesamt 42 Bestandsbäume erfasst. Die im Plangebiet derzeit vorhandenen Bestandsbäume stehen überwiegend in den unversiegelten Vegetationsflächen.

Bei den vorkommenden Baumarten handelt es sich um; 9 *Acer* (Ahornarten), 5 *Betula* (Birken), 15 *Carpinus* (Hainbuche), 1 *Cedrus* (Zeder), 1 *Liquidambar* (Amberbaum), 4 *Pinus* (Kiefer), 1 *Platanus* (Platane) und 6 *Prunus* (Kirsche).

Im Zuge der bereits durchgeführten Rückbauarbeiten sind mehrere Bäume aus dem ursprünglichen Bestand entfallen. Darüber hinaus ist ein Baum infolge eines Sturm Schadens nicht mehr vorhanden. Damit besteht zum Zeitpunkt der Planerstellung ein Baumbestand von 22 Bäumen.

### **3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### **3.1 Regionalplan**

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD), der am 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW bekannt gemacht und damit gemäß § 11 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) wirksam wurde, ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

#### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich „Wohnbaufläche“ dar. Ergänzend befinden sich in der Wohnbaufläche die Symbole „Kindertagesstätte, Kindergarten“ sowie „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Rahmen dieser Berichtigung soll das Symbol „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ entfallen. Davon wird die geordnete städtebauliche Entwicklung Düsseldorfs nicht beeinträchtigt.

### 3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Düsseldorf.

### 3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan „beiderseits Luxemburger Str. (Brüsseler Str.- Alt Niederkassel)“, Nummer 5278/027 aus dem Jahr 1966 setzt für die Fläche der Kirche ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ (B.f.G.) mit dem Zusatz „Katholisches Gemeindezentrum“, mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von  $\leq 0,9$  fest. Straßenbegleitend sind gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen festgesetzt, die gleichzeitig den Verlauf der Baugrenze bilden. Zur Niederkasseler Straße, Kanalstraße und Pastor-Zentis-Weg wird so ein Grünstreifen und Zurückspringen der Bebauung von 5 m festgesetzt. Zu Alt-Niederkassel ist ein breiterer gärtnerisch zu gestaltender Streifen festgesetzt. Lediglich im Kreuzungsbereich Niederkasseler Straße / Pastor-Zentis-Weg rücken die Baugrenzen an die öffentliche Verkehrsfläche. Alt-Niederkassel und der Pastor-Zentis-Weg sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Darüber hinaus werden zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne in Teilbereichen überlagert: Der Bebauungsplan „Schorlemer Str. / Lewitstr.“, Nummer 5278/037 aus dem Jahr 1971 setzt die Niederkasseler Straße im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches als öffentliche Verkehrsfläche fest. Ebenso setzt der Bebauungsplan „Alt Niederkassel“, Nummer 5278/052 aus dem Jahr 1988 die Kanalstraße und die Kreuzungsbereiche der Kanalstraße mit der Niederkasseler Straße und Alt-Niederkassel als öffentliche Verkehrsflächen fest.

## 4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

### 4.1 Raumwerk D

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 15.12.2022 das „Raumwerk D“ als gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Es ist demnach bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Mit dem Raumwerk D verpflichtet sich die Düsseldorfer Stadtentwicklung den sieben gleichrangigen *Grundwerten*. Die *Grundwerte* spiegeln die Haltung und das Selbstverständnis der zukünftigen Düsseldorfer Stadtentwicklung wider und sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Die Leitstrukturen der räumlichen Entwicklung Düsseldorfs sind durch das *Raumgerüst* des Raumwerk D formuliert. Es definiert unter anderem große Netzstrukturen und verdeutlicht die großen räumlichen Zusammenhänge der Stadt. Das Plangebiet befindet sich hier innerhalb des Siedlungsteilraums „Innere Stadt“. Diese ist maßgeblich durch dicht bebaute, attraktive Quartiere und die konsequente Nutzung der Innenentwicklungspotenziale gekennzeichnet.

Laut *Strukturplan Gerechtes und kompaktes Düsseldorf* ist in der inneren Stadt die *Milieuviefalt* und Lebendigkeit zu sichern. Das bedeutet beispielsweise, dass im Rahmen der Neuentwicklung eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Arbeiten, ergänzt durch Gemeinschaftsnutzungen und Gastronomie vorzusehen sind. Auch die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum gehört zu den zielführenden Handlungsprinzipien.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Bereich des HQextrem (Extremhochwasser, das statistisch einmal in 1.000 Jahren auftritt) ist im Plangebiet eine wassersensible Stadtentwicklung zu stärken (*s. Strukturplan Grünes, gesundes und klimafreundliches Düsseldorf*). So sind beim Weiterbauen unter anderem die hochwasserangepasste Bauweise zu fördern (Informieren, Sensibilisieren und Motivieren von Bürgerinnen und Bürgern) sowie das Hochwasserrisikomanagement zu stärken und auszubauen.

Das Plangebiet liegt zentral in Niederkassel, aber dennoch abseits der vorhandenen Zentren und wurde als möglicher Standort für lokale Mittelpunkte identifiziert (siehe *Strukturplan Produktives und kreatives Düsseldorf* „Neue lokale Mittelpunkte in den

Stadtvierteln ergänzen“). Durch das Etablieren nachbarschaftlicher Angebote und öffentlicher Räume kann das Plangebiet einen Baustein darstellen, um wichtige alltägliche Dinge zu Fuß in 15 Minuten in der Nachbarschaft erreichbar zu machen.

Durch die Platzgestaltung an der Ecke Niederkasseler Straße / Kanalstraße erfolgt eine Aufwertung des öffentlich nutzbaren Raumes und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Sinne des Social Returns. Insbesondere im Zusammenhang mit der Kapelle entsteht so ein Ort des Austausches und der Begegnung, der der früheren Nutzung durch die (Kirchen)Gemeinde Rechnung trägt und behutsam in die Zukunft trägt.

Im Sinne der Lage des Plangebiets im Bereich „Innere Stadt als Raum zur Sicherung der Milieuviefalt“ (siehe *Strukturplan Gerechtes und kompaktes Düsseldorf im Detail*: „Milieuviefalt und Lebendigkeit in der inneren Stadt sichern“) wird dem Primat der Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Arbeiten, ergänzt durch Gemeinschaftsnutzungen Rechnung getragen. Das Neubauprojekt bietet neben dem Anteil an preisgünstigem Wohnen auch Nicht-Wohnnutzungen mit Quartiersbezug, u.a. gewerblich nutzbare Flächen im Erdgeschoss am Platz (z.B. für ein Café) sowie die Kapelle. Die Erhöhung der Fußgängersicherheit und Gewährleistung kurzer Wege wird umgesetzt durch die Verbreiterung des Gehwegs an der Kanalstraße und der fußläufigen Durchwegung innerhalb des neuen Quartiers, samt Wegeverbindungen zur umliegenden Nachbarschaft.

#### 4.2 Quotierungsregelung

Der Rat der Stadt Düsseldorf hatte am 06.06.2013 das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt (HKW) beschlossen, das mit dem Beschluss vom 07.09.2023 durch das strategische Handlungskonzept „Düsseldorfer Baulandmodell“ abgelöst wurde. Ziel des Konzeptes ist die Schaffung eines ausgewogenen Baulandangebotes für Wohnen und Arbeiten, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen.

Eine Maßnahme für den Wohnungsneubau ist die Quotierungsregelung für private Grundstücke. Gemäß dem Ratsbeschluss zur Anpassung der Quotierungsregelungen vom 07.09.2023 (APS/085/2023) müssen auf privaten Grundstücken insgesamt mindestens 50 % der geplanten Wohnfläche in Verbindung mit den sich daraus ergebenden Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Die übrigen maximal 50% der geplanten Wohnfläche werden im Segment des frei finanzierten Wohnungsbaus realisiert.

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

### **5.1 Investorenauswahlverfahren**

Die Kirchengemeinde St. Antonius und Benediktus beabsichtigte, das Kirchengrundstück St. Anna in Düsseldorf-Niederkassel einer neuen Nutzung zuzuführen. Zur Umsetzung einer zukunftsfähigen und qualitätsvollen Entwicklung wurde eine Vorhabenträgerin oder ein Vorhabenträger gesucht, der sich zur Schaffung eines gemischt genutzten Standortes mit Wohnnutzung, einer viergruppigen Kindertagesstätte, einer Gastronomie- bzw. Gewerbeeinheit sowie einer Kapelle verpflichtet. In die Kapelle sollten Gegenstände der früheren Kirche St. Anna (wie der Kirchenaltar, Kirchenfenster, das Steinrelief der Maria Selbdritt sowie das innere Kreuz) integriert werden. Um eine architektonisch und funktional hochwertige sowie dem Standort angemessene Lösung für die gestellte Aufgabe zu finden, hat die Kirchengemeinde im Jahr 2017 ein Investorenauswahlverfahren mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren ausgeschrieben. Bewerben konnten sich Planungsteams aus Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträgern, Architektinnen und Architekten und Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten. Teil des Investorenauswahlverfahrens war eine Bürgerinformation, die im Rahmen der Auftaktveranstaltung am 13.10.2017 durchgeführt wurde und bei der interessierte Bürgerinnen und Bürger ihre Anregungen einbringen konnten. Im Rahmen dieses Investorenauswahlverfahrens wurden vier Entwürfe eingereicht, die von einer Empfehlungskommission, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Kirchengemeinde St. Antonius und Benediktus, des Erzbistums Köln, der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie externen Fachleuten beurteilt wurden. Die Empfehlungskommission wurde darüber hinaus aus der Nachbarschaft beratend unterstützt.

Die Vorprüfung der Entwurfsarbeiten zum Investorenauswahlverfahren „Zukunft St. Anna – Areal an der Niederkasseler Straße / Kanalstraße in Düsseldorf-Niederkassel“ wurde durch das Planungsbüro REICHER HAASE ASSOZIIERTE in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und den Fachämtern der Landeshauptstadt Düsseldorf, sowie dem Erzbistum Köln in beratender Funktion, durchgeführt.

Die Ergebnisse wurden am 19.12.2017 veröffentlicht. Das Architekturbüro Rosiny in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Trint + Kreuder sowie dem Landschaftsarchitekturbüro Calles de Brabant erhielt den ersten Platz. Dieser Entwurf bildet die Grundlage für das vorliegende und dem Bebauungsplan-Entwurf zu Grunde liegende städtebauliche Konzept. Vom 19.02.2018 bis zum 02.03.2018 fand eine Ausstellung

der vier Beiträge in der Sparkassenfiliale Luegallee 67, 40545 Düsseldorf statt. Am 01.03.2018 wurde dazu eine Laudatio durch den Juryvorsitzenden gehalten, bei denen einige interessierte Bürgerinnen und Bürger ebenso wie die Verfasserinnen und Verfasser des Siegerentwurfes anwesend waren.

## 5.2 Städtebauliches Konzept

Die Leitidee des Siegerentwurfes des Investorenauswahlverfahrens entwickelt sich sinnbildlich aus dem Wunsch „Die Kirche im Dorf lassen“. Hierzu werden die vorhandenen städtebaulichen Strukturen von Niederkassel aufgenommen und so an zentraler Stelle im Ortsbereich ein neues integriertes Wohnquartier geschaffen. Durch die aufgelockerte Baukörperstellung und das Wechselspiel der Dachanordnungen wird zwischen der verdichteten Bebauung der Niederkasseler Straße und dem dörflichen Charakter Alt-Niederkassels vermittelt.

Gegenüber dem Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens wurde das städtebauliche Konzept als Reaktion auf die Öffentlichkeitsbeteiligung und veränderte Rahmenbedingungen mehrfach in den Bereichen Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Gebäudeposition und Freiraumgestaltung modifiziert und angepasst. Dabei blieben die Grundzüge des siegreichen Entwurfs, dessen Umsetzung mehrheitlich von der Politik beschlossen wurde, jedoch unverändert.

Die ursprünglich rein kirchliche Nutzung des Areals wird in die Zukunft getragen, indem entsprechend den Vorgaben der katholischen Kirche eine Kapelle in die neue Bebauung integriert wird und prominent auf die Platzfläche strahlt. Dabei werden Elemente des ehemaligen Kirchengebäudes (wie z.B. Kirchenfenster) einbezogen.

Das Gebiet wird mit insgesamt acht Gebäuden auf sechs Baufeldern beplant, die sich um einen zentralen inneren Freibereich gruppieren. Am Kreuzungspunkt Niederkasseler Straße / Kanalstraße entsteht eine Platzfläche, die im Süden an der Niederkasseler Straße durch ein Gebäude (8, siehe Hinweise in der zeichnerischen Darstellung) mit erhöhtem traufständigen Abschluss definiert wird. Der Baukörper (1) östlich der Platzfläche beherbergt die Kapelle sowie im Erd- und ersten Obergeschoss die 3-gruppige Kita. Das Areal wird gerahmt durch die weiteren Bauten im Osten des Grundstücks im Bereich Kanalstraße / Alt-Niederkassel (2) Alt-Niederkassel / Pastor-Zentis-Weg (4) sowie Pastor Zentis Weg / Niederkasseler Straße (6 und 7), die die Verläufe der Traufen der Nachbarbebauung aufnehmen. Ergänzt werden diese Gebäude durch zwei giebelständig angeordnete Einzelbaukörper an der Straße Alt-Niederkassel (3) und am Pastor-Zentis-Weg (5). Die geplanten Gebäude umfassen ca.

3.100 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und ca. 8.450 m<sup>2</sup> Geschossfläche (Vollgeschosse). Insgesamt werden ca. 110 Wohnungen in unterschiedlicher Größe geschaffen.

### 5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung

An der Kreuzung Niederkasseler Straße / Kanalstraße entsteht eine neue, offene Platzfläche. Die Platzfläche steht als multikodierter Raum für eine Mischung aus öffentlichen und privaten Nutzungen zur Verfügung. Zum einen sind den Privatgebäuden zugeordnete Nutzungen wie Außengastronomie bzw. eine Gewerbeeinheit, der Kita zugeordnete Fahrradstellplätze und temporäre Müllaufstellflächen vorgesehen. Daneben ist eine öffentliche Querung und Nutzung des Platzes möglich, die in Form eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit rechtlich gesichert wird. Unter anderem wird das vorhandene Gefallenen-Ehrenmal integriert und würdig inszeniert. Durch die Einbindung der vorhandenen Zeder und darum orientierter neuer Sitzmöglichkeiten wird eine hohe Aufenthaltsqualität erzeugt, von der die Allgemeinheit profitiert.

Die an der Platzfläche liegende Kita hat ihren Außenbereich im Inneren des Wohnquartiers. Der Außenbereich wird zu großen Teilen begrünt ausgebildet, ist allerdings von den übrigen Freiräumen im Inneren der Fläche durch einen in eine Hecke integrierten Zaun getrennt.

Das Innere des Wohnquartiers wird durch Fußwege erschlossen, die eine barrierefreie Durchwegung der Fläche mit Anschluss an die umliegende Nachbarschaft ermöglichen und ebenso der Erschließung der Wohnungen dienen. Die Fußwege schließen an das bestehende Wegenetz am Pastor-Zentis-Weg, der Straße Alt-Niederkassel sowie an der Platzfläche im Kreuzungsbereich Niederkasseler Straße / Kanalstraße an. Auf dem Grundstück sind private Kinderspielflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers geplant. Ergänzt wird die Freiraumstruktur durch private Gärten und Grünflächen, die jeweils den einzelnen Gebäudekörpern zugeordnet sind.

Das Planvorhaben initiiert einen Eingriff in den vorhandenen Baumbestand. Ein Erhalt der vorhandenen Bäume im Innenbereich des Grundstücks ist aufgrund der Vorgabe, die benötigten Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen und dem daraus resultierenden Flächenanspruch der Tiefgarage, nicht möglich. Dagegen soll in den Randbereichen des Grundstücks der erhaltenswerte Baumbestand, soweit dies möglich ist, integriert werden.

Aufgrund der geplanten Bebauung, einschließlich der großflächigen Unterbauung des Grundstückes mit einer Tiefgarage, müssen insgesamt 32 satzungsgeschützte Bäume und sieben nicht geschützte Bäume gefällt werden. Ein weiterer satzungsgeschützter Baum ist infolge von Sturmschäden bereits entfallen. Zwei satzungsgeschützte Bäume können erhalten bleiben.

Frühere Planungsstände gingen davon aus, dass bis zu elf Bestandsbäume erhalten werden könnten. Nach der Ausschachtung der Wurzelsuchgräben und einer intensiven Baumkontrolle wurde 2021 festgestellt, dass der Erhalt von sechs Bestandsgehölzen möglich ist. Nach einer Aktualisierung des Baumkatasters 2025 und einem zusätzlichen Ortstermin 2026 wurden bei vier dieser Bäume Schädigungen festgestellt. Als weiterhin sicher erhaltenswert eingeschätzt wurden nunmehr zwei Bestandsbäume. Dabei handelt es sich gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan-Entwurf um die Bäume Nr. 4 (Atlas-Zeder) an der geplanten Platzfläche und Nr. 33 (Schwarz-Kiefer) am Pastor-Zentis-Weg (ergänzende Ausführungen dazu finden sich im Grünordnungsplan).

Als Ersatzmaßnahme ist innerhalb des Plangebietes die Anpflanzung von insgesamt mindestens acht Laubbäumen auf unterbauten Flächen festgesetzt. Ferner sind auf nicht unterbauten Flächen insgesamt mindestens elf Laubbäume zu pflanzen. Darüber hinaus sind Maßnahmen der Fassadenbegrünung an geeigneten Fassaden oder Fassadenabschnitten aller Häuser vorgesehen. Durch Fassadenbegrünung entlang der Kanalstraße an Haus 1 und einen begrünten Streifen entlang der Kanalstraße vor Haus 2 wird der im überplanten Bebauungsplan 5278/027 enthaltene Grünstreifen im Bereich der Kanalstraße aufgegriffen. Zusätzlich ist auf den flachen Dachflächen die Integration von Dachbegrünung vorgesehen. Darüber hinaus sollen im Zuge des Vorhabens drei neue Straßenbäume an der Niederkasseler Straße gepflanzt werden. Diese Pflanzungen sind durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert. Durch die geplanten Durchgrünungsmaßnahmen wird im Einklang mit dem Vorentwurf der Gebäudeplanung somit auch künftig ein mit Bäumen und Grünstrukturen bestandenes Quartier erlebbar werden (weitere Ausführungen finden sich im Grünordnungsplan).

#### 5.4 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über die drei das Plangebiet umgebenden Straßen Niederkasseler Straße, Kanalstraße, Alt-Niederkassel sowie den Pastor-Zentis-Weg als Fußweg mit Garagenzufahrtsrechten. Aufgrund der geringen Breite der Fahrbahn der Kanalstraße kommt es, insbesondere zu den Stoßzeiten des

Kita- und Schulverkehrs am Knotenpunkt Niederkasseler Straße / Kanalstraße, regelmäßig zu Anstauungen, da im Bestand bei erhöhtem Verkehrsaufkommen kein flüssiger Zweirichtungsverkehr auf der Kanalstraße garantiert werden kann. Um diese vorhandene, durch die Neuplanung sich zusätzlich verstärkende verkehrliche Belastung zu reduzieren, ist im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Vorhaben eine Verbreiterung der Fahrbahn der Kanalstraße im Abschnitt zwischen der Niederkasseler Straße und der Straße Alt-Niederkassel von 4,00 m auf 5,10 m geplant. Damit wird ein reibungsloser Verkehrsfluss im Zweirichtungsverkehr im Bereich Niederkasseler Straße / Alt-Niederkassel erreicht und eine Verbreiterung des südlichen Gehwegs ermöglicht. Damit ist eine ausreichende Erschließung über das bestehende Straßennetz gegeben.

Der durch die Neubebauung erforderliche Parkraum wird - damit oberirdisch nutzbare Freiräume entstehen können - in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht. Deren Zu- und Ausfahrt ist ausschließlich im zeichnerisch festgesetzten Bereich an der Kanalstraße zulässig. Diese Tiefgarage umfasst zum einen die privaten Stellplätze der neu entstehenden Wohneinheiten (WE) und zum anderen die für die Mitarbeitenden der Kita und der Gewerbeeinheit an der Platzfläche benötigten Stellplätze. Die Anzahl der privaten Stellplätze für die Wohnnutzungen bemisst sich nach der „Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder nach § 48 Bauordnung NRW (Stellplatzsatzung)“ vom 28.08.2019. Sie ist von der Lagegunst hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung sowie von der Anzahl und Größe der Wohnungen abhängig. Darüber hinaus gibt es eine Differenzierung bezüglich der Stellplatz-Vorgaben zwischen freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau.

Die Lagegunst hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung wird für das Plangebiet als „mittel“ eingestuft. Entsprechend sind für freifinanzierte Wohnungen bis zu einer Größe von 130 m<sup>2</sup> ein Stellplatz je WE, für Wohnungen ab einer Größe von 130 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze je WE vorzusehen. Für den geförderten Wohnungsbau sind für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> 0,5 Stellplätze je WE und für Wohnungen bis 87 m<sup>2</sup> 0,75 Stellplätze je WE auszuweisen. Dieser Stellplatzbedarf soll, ebenso wie der Bedarf nach privaten Fahrradstellplätzen, durch die Tiefgarage abgedeckt werden. Die Tiefgarage verfügt nach dem aktuellen Planungsstand über ca. 101 PKW-Stellplätze.

Um den Bedarf an Fahrradstellplätzen zu decken, sind in der Tiefgarage ca. 230 den WE zugeordnete Fahrradstellplätze geplant. Oberirdisch sind darüber hinaus 23 Besucherfahrradstellplätze sowie ca. 15 der Kita zugeordnete Fahrradstellplätze auf der Platzfläche Niederkasseler Straße / Kanalstraße vorgesehen.

Entlang der Bestandsstraßen finden sich öffentlich nutzbare PKW-Längsparkstände. Diese werden im Rahmen der Neuplanung soweit möglich erhalten: Der Parkplatzbestand in Alt-Niederkassel bleibt unverändert. Entlang der Niederkasseler Straße und Kanalstraße ist eine Reduzierung des Parkangebots notwendig. Diese dient der Garantie eines sicheren Verkehrsflusses im Zusammenhang mit der geplanten Verbreiterung der Kanalstraße, der Freihaltung von Rettungswegen, der Straßenraumgestaltung und einer wirksamen Müllentsorgung und kommt damit dem gesamten Stadtteil zugute. Entlang der Niederkasseler Straße reduzieren sich die zur Verfügung stehenden Parkstände von ca. 72 m Länge durch den geplanten Bau von Unterflur-Wertstoffcontainern, den Bau einer Sharing-Station, die Verlegung der Bushaltestelle „Kanalstraße“ und den für die Feuerwehr freizuhaltenden Einfahrtsbereich am Pastor-Zentis-Weg um ca. 43,5 m auf ca. 28,5 m. An der Kanalstraße reduziert sich das bestehende Parkplatzangebot von insgesamt ca. 70 m Länge der Parkstände durch den freizuhaltenden Ein- und Ausfahrtsbereich der geplanten Tiefgarage und eine geplante Gehwegaufweitung im östlichen Bereich zur Gestaltung des Kreuzungsbereichs Kanalstraße / Alt-Niederkassel um ca. 10 m auf ca. 60 m. Damit verbleiben nach Umsetzung der Baumaßnahme Parkstände mit einer Kapazität von ca. 21 Parkplätzen. In früheren Planständen konnte auf den erhaltenen öffentlichen Parkständen für die Neuplanung ein Besucherparkplatzbedarf von 22 abgebildet werden. Dies entsprach rechnerisch 0,25 Besucherstellplätzen pro Wohneinheit. Nach aktuellem Planstand ist die Anzahl der Wohneinheiten - durch Erhöhung des Anteils geförderter Wohnungen in unterschiedlichen Größen - mit ca. 110 höher und die zur Verfügung stehenden Parkstände reduzieren sich zu Gunsten der Verlegung der Bushaltestelle „Kanalstraße“ und den Bau einer Sharing-Station. Durch diese Maßnahmen wird die Erreichbarkeit des Plangebiets mit dem Umweltverbund und mit Angeboten der Sharing-Mobilität gestärkt, zudem besteht am Ort der heutigen Bushaltestelle „Kanalstraße“ die Möglichkeit einzelne Parkstände zu schaffen. Im Sinne der Verkehrswende werden die nach Umsetzung des Vorhabens verbleibenden Parkstände als ausreichend zur Deckung des Besucherstellplatzbedarfs eines Baugebiets im erweiterten verdichteten Kernbereich der Stadt angesehen.

Im Zuge des Projektes ist die Verlegung der bestehenden Bushaltestelle „Kanalstraße“ in den Bereich vor die Platzfläche bzw. Gebäude 8 vorgesehen. Durch die Verlegung in diesen Bereich wird zum einen die Bedeutung dieses Bereichs als zentraler öffentlich zugänglicher Ort im Stadtteil gestärkt und zum anderen die Notwendigkeit der Querung der Kanalstraße für die Erreichbarkeit der Kita oder der südlich gelegenen Grundschule vermieden und damit ein Beitrag zur Verkehrssicherheit geleistet. Nördlich angrenzend ist darüber hinaus eine Sharing-Station vorgesehen, die

Bebauungsplan Nr. 04/021 Stand: 27.05.2026

den Bereich an der Platzfläche als Mobilitätsstation stärkt und zum gesamtstädtischen Ausbau des Sharing-Angebotes zur Vernetzung der Verkehrsträger beiträgt.

## 5.5 Anpassung des Planungsrechts

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da das städtebauliche Konzept auf der Basis des bislang bestehenden Planungsrechts, des Bebauungsplanes Nummer 5278/027, nicht umgesetzt werden kann. Hierzu zählen insbesondere die Art der baulichen Nutzung, die Gebäudestellung und die Bauhöhen sowie das Maß der baulichen Nutzung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung soll die Grundlage für die beabsichtigte bauliche Neuentwicklung geschaffen werden.

## 5.6 Verfahrensart

Da die vorliegende Planung die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche für Wohnzwecke zum Ziel hat, soll das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die erforderlichen planungsrechtlichen Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- Mit einer Grundfläche von circa 3.558 m<sup>2</sup> wird der Schwellenwert des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.
- Es werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.
- Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).
- Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Somit können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB, wie der Verzicht auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung, in Anspruch genommen werden. Die relevanten Umweltbelange werden gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB in die Abwägung eingebracht. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht verpflichtend ist, wurde nicht verzichtet. Sie wurde am 12. September 2019 in Form der Veranstaltung „Stadtplanung zur Diskussion“ in der Aula des Comenius Gymnasiums (Hansaallee 90, 40547 Düsseldorf) durchgeführt. Darüber hinaus bestand im Nachgang zur genannten Veranstaltung für Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, schriftliche Stellungnahmen beim Stadtplanungsamt einzureichen. Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **6 Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das neue Wohnquartier mit voraussichtlich 110 geplanten WE soll die bestehende Wohnnutzung im Stadtteil ergänzen und sieht entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine vorwiegende Wohnnutzung vor. Gleichzeitig sollen auch weitere, über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungen ermöglicht werden. Daher ist zusätzlich östlich der Platzfläche an der Niederkasseler Straße / Kanalstraße eine Kindertagesstätte sowie eine Kapelle vorgesehen. Zudem können auch kleinere Gastronomie- (inklusive Außengastronomie), Einzelhandels- oder nicht störende Gewerbeeinheiten angesiedelt werden.

Um das Wohnen und die ergänzenden Nutzungen zu ermöglichen, ist gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) auf einer Fläche von ca. 7.115 m<sup>2</sup> festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind hier auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Diese Nutzungen werden ermöglicht, da sie die Wohnnutzung

sinnvoll durch ein angemessenes Freizeit-, Einkaufs- und Dienstleistungsangebot ergänzen können und zur Belebung des Wohnquartiers beitragen. Anlagen für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind nur im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss der mit dem Hinweis „Kita“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Rahmen des qualitätssichernden, städtebaulichen Investorenauswahlverfahrens wurde bereits der Bedarf für eine Kindertagesstätte (Kita) ermittelt. Aufgrund der spezifischen Anforderungen an eine Kita wurde hierfür das Gebäude gewählt, das östlich der Platzfläche an der Niederkasseler Straße / Kanalstraße liegt, mitsamt einem im Inneren des Grundstücks liegenden Außenbereich. In diesem Gebäude kann im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss der Raumbedarf der Kita vorgehalten werden. Der Standort ist aufgrund der verbesserten verkehrlichen Erreichbarkeit an der Kanalstraße und einer besseren Grundstücksausnutzung im Sinne der Innenentwicklung städtebaulich gewünscht, sowie aufgrund des Flächenbedarfs der Kita-Außenanlagen und den erhöhten verkehrlichen Ansprüchen an einem anderen Standort auf dem Grundstück (wie beispielsweise dem heutigen Standort der Kita im Südosten des Grundstücks) nicht verträglich realisierbar. Um dies festzusetzen, wird im Bebauungsplan-Entwurf dementsprechend festgesetzt, dass in der überbaubaren Grundstücksfläche, die mit den Hinweisen „Gebäude 1“ und „Kita“ gekennzeichnet ist, eine mindestens dreigruppige Kindertagesstätte mit einer Nettoraumfläche von mindestens 650 Quadratmeter (m<sup>2</sup>) zu errichten ist. Die Festsetzung wird getroffen, um die gewünschte Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich zu fixieren und gleichzeitig die Lage festzusetzen, da so die notwendige Erschließung, die erforderliche Belichtung der Innen- und Außenräume und ein direkter Zugang zur Außenspielfläche ermöglicht werden kann und gleichzeitig die weiteren Obergeschosse einer Wohnnutzung vorbehalten werden sollen. Die benötigte Außenspielfläche ist mit dem Hinweis „Kita Freifläche“ gekennzeichnet.

Über § 4 BauNVO hinaus, werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ebenso wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt, wenn von ihnen keine Störungen für das Wohnen ausgehen und sie sich in die festgesetzte städtebauliche Struktur integrieren lassen. Das gilt insbesondere im Hinblick auf mögliche Verkehrserzeugung und die damit gegebenenfalls verbundenen Störungen der Wohnnutzung. Nicht erfüllt werden diese Anforderungen etwa von Betrieben des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Die fußläufige Nahversorgung wird in diesem Bereich durch derzeit zwei Betriebe sichergestellt, sodass kein fußläufiges Versorgungsdefizit vorliegt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie nicht dem politischen und städtebaulichen Ziel der Herstellung von Wohnraum entsprechen sowie eine potenzielle Störung der Wohnfunktion darstellen. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie sich funktional und gestalterisch nicht in den vorhandenen Gebietscharakter integrieren lassen. In direkter Umgebung des Plangebiets befindet sich zudem bereits die Bezirkssportanlage Oberkassel. Eine zusätzliche Lärmbelastung durch Freizeitsport soll vermieden werden, was den Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke begründet. Tankstellen führen zu einer erhöhten, nicht erwünschten Verkehrs- und Umweltbelastung. Gartenbaubetriebe stellen eine extensive Flächennutzung dar und widersprechen dem Planungsziel der Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers.

### Wohnraumförderung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind mit der Randsignatur „WRF“ gekennzeichnete Flächen festgesetzt, in denen nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Diese Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB soll die Umsetzung der im Verfahren angestrebten Quotierungsregelung unterstützen (siehe auch Kapitel 4.2 Quotierungsregelung).

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem städtebaulichen Konzept, das aus dem Investorenauswahlverfahren als erster Preisträger hervorgegangen ist. Das Verfahren hatte als qualitätssichernder Prozess das Ziel, für das Grundstück St. Anna ein städtebaulich attraktives, angemessenes und sich in die Umgebung einfügendes Konzept zu finden.

Um dieses Konzept als städtebauliche Zielsetzung umzusetzen und zu sichern, ist in dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf unter anderem die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) vorgesehen.

### 6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird gemäß § 17 BauNVO auf maximal 0,5 festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird der in § 17 BauNVO genannte Orientierungswert für Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete der maximal zulässigen GRZ von 0,4 um 0,1 überschritten.

Diese Festsetzung wird getroffen, um das gewünschte städtebauliche Konzept entsprechend der zentralen, gut erschlossenen Lage mit angemessenen innerstädtischen Wohnformen entwickeln zu können und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB einer Neuordnung zuzuführen. Die geplanten Wohnungstypen in verdichteter, mehrgeschossiger Bauweise ermöglichen einen sparsamen Umgang mit der zur Verfügung stehenden Fläche und benötigen deutlich weniger unbebaute Grundstücksfläche als zum Beispiel eine Einfamilienhausbebauung mit direktem Bezug zum privaten Freibereich. Das Konzept weist eine leicht erhöhte städtebauliche Dichte auf, welche jedoch für die zentrale Lage angemessen ist. Gleichzeitig werden hohe Freiraumqualitäten ermöglicht. Die den Wohnungen zugeordneten Freibereiche werden durch Balkone, Terrassen und Loggien bereitgestellt. Zudem stehen in den Erdgeschossbereichen private Gartenflächen zur Verfügung. Eine autofreie Quartiersdurchwegung ist durch ein Wegenetz gewährleistet und durch ein Gehrecht gesichert.

Durch die Grundfläche der Tiefgarage und ihrer Zufahrt, der in ihr befindlichen Nebenanlagen sowie der notwendigen Flächen zur Erschließung kann die festgesetzte zulässige GRZ gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Damit wird eine Überschreitung der Kappungsgrenze des § 19 Absatz 4 Satz 2 von 0,8 ermöglicht, um den Anforderungen an die geplante Bebauung Rechnung zu tragen: Diese Überschreitung ermöglicht die Unterbauung des Grundstücks durch eine Tiefgarage mit Anbindung an die Kanalstraße, die den gesamten durch die Bebauung ausgelösten ruhenden Verkehr abwickeln und darüber hinaus den Gebäuden zugeordnete Nebenanlagen aufnehmen kann. Ebenso werden hierdurch notwendige Erschließungsstrukturen der inneren Durchwegung und die Herstellung einer attraktiven Platzfläche im Kreuzungsbereich Niederkasseler Straße / Kanalstraße ermöglicht, die als identitätsstiftender Raum für das gesamte Wohnquartier fungieren kann. Damit können die wertvollen oberirdischen Flächen vom ruhenden Verkehr sowie Nebenanlagen freigehalten werden und als Freiraum insbesondere dem Aufenthalt und der Erholung zur Verfügung stehen.

### **Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO**

In dem festgesetzten Baugebiet wird zugelassen, dass die Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO für die GRZ überschritten werden.

Dennoch ist sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Überschreitung der Orientierungswerte wird planungsrechtlich ermöglicht, da folgende städtebauliche Gründe dies rechtfertigen:

- Die Entwicklung von Wohngebieten auf Brachflächen in bereits erschlossenen Lagen entspricht dem Planungsziel der Landeshauptstadt Düsseldorf, der Nachfrage nach Wohnungsbau in zentraler Lage gerecht zu werden. Damit kann einer Abwanderung von Bevölkerung entgegengewirkt werden und neue Inanspruchnahme von Flächen in Stadtrandlagen reduziert werden (Innen- vor Außenentwicklung).
- Die verkehrlich günstige Lage erfordert und rechtfertigt eine effektive Bodennutzung. Gleichzeitig erfolgt eine effektivere Nutzung der städtischen Infrastruktur.
- Da das Planungsgebiet innenstadtnah liegt und Versorgungs-, Kultur-, Sozial- und Freizeiteinrichtungen sehr gut erreichbar oder im näheren Umfeld vorhanden sind, bestehen für den Standort auch hier besondere Lagevorteile, die eine erhöhte Ausnutzung rechtfertigen.
- Eine höhere Dichte ermöglicht die Vereinbarkeit der gesamtstädtischen Zielsetzung zur Schaffung neuen Wohnraums in integrierten Lagen in Verbindung mit der Ansiedlung notwendiger, die Wohnnutzung ergänzender Nutzungen (z.B. Kita, Gastronomie, nicht störende Gewerbebetriebe, Kapelle), an der städtebaulich bedeutsamen Lage um die Platzfläche.
- Die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage zur Minimierung des oberirdischen Flächenverbrauchs und der Park-Such-Verkehre durch Automobile zieht einen recht hohen Versiegelungsgrad (GRZ) nach sich. Den sich durch die Versiegelung ergebenden bioklimatischen Effekten wird durch die Tiefgaragenbegrünung und die Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen entgegengewirkt.
- Eine Betonung der neuen Quartiersmitte am Kreuzungspunkt Niederkasseler Straße / Kanalstraße durch eine bauliche Umrandung der Platzfläche mit erhöhten Baukörpern ist städtebaulich erwünscht.

Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, die Überschreitungen auszugleichen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden:

- Die baukörperbezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf sichern durch die schützende Straßenrandbebauung geräuscharme, vom Verkehr abgewandte Freiflächen im Blockinnenbereich. Diese bieten ruhige, verkehrsfreie und erholsame Zonen zum Aufenthalt.
- Die gewählte städtebauliche Form mit der verkehrlichen Erschließung über die bestehenden Straßen hält die oberirdischen Flächen, insbesondere die Blockinnenbereiche, zur Nutzung durch die Bewohnerinnen und Bewohner sowie den Fußverkehr durch Passantinnen und Passanten frei.
- Mit den nahegelegenen Rheinwiesen (Entfernung ca. 270 m Luftlinie) sowie der Bezirkssportanlage an der Lewitstraße und dem angrenzenden Grünzug (Entfernung ca. 150 m Luftlinie) stehen großzügige und attraktive Grün- und Freiflächen in direkter fußläufiger Umgebung zur Verfügung und ermöglichen eine verträgliche Gesamtsituation.
- Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Für den PKW- und Individualverkehr sowie für den Fuß- und Radverkehr besteht durch die vorhandenen Straßen und Wegeverbindungen eine gute Erreichbarkeit des Grundstücks.
- Private Stellplätze für PKW sind nur in unterirdischen Anlagen zulässig, so dass die oberirdisch verbleibenden Freiflächen überwiegend als Aufenthaltsbereiche genutzt werden können.
- Durch die Festsetzung zur Begrünung der Tiefgarage ist sichergestellt, dass trotz der Unterbauung der Grundstücke die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens, eine biologische Funktion sowie die Anlage von nutzbaren Gärten zumindest in Teilen der Fläche gegeben ist.
- Innerhalb des Plangebiets entstehen begrünte Außenbereiche mit den Wohnungen zugeordneten Spielbereichen und Terrassen im Erdgeschoss sowie Balkone und Loggien für die oberen Geschosse, die durch eine attraktive Freiflächengestaltung Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten bieten.

- Durch eine möglichst hohe Zahl von Baumpflanzungen auf dem Baugebiet und in direkter Umgebung werden die Baumverluste zum großen Teil vor Ort ausgeglichen. Die Begrünung einzelner Fassaden der baulichen Anlagen kann sich mikroklimatisch positiv auswirken und Lebensstätten für Brutvögel und Insekten bieten.
- Die Überschreitung der Nutzungsmaße im allgemeinen Wohngebiet steht grundsätzlich dem Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entgegen. Für einige, potenziell kritische, Bereiche wurde eine Tageslichtuntersuchung durchgeführt, welche unter bestimmten Annahmen auch dort die ausreichende Tageslichtversorgung bestätigt. Diese Annahmen, welche im weiteren Baugenehmigungsverfahren zwingend zu berücksichtigen sind, sind beispielsweise entsprechende Grundrissgestaltung (bspw. als sog. durchgesteckte Wohnung) oder die Verkleinerung des Verhältnisses von Grundfläche zu Fensterfläche von 1:8 auf 1:7. Weiteres ist dem Gutachten „Besonnungs- und Tageslichtuntersuchung zum Bebauungsplan Nummer 04/021 Niederkasseler Straße / Kanalstraße in Düsseldorf“ zu entnehmen. Im Baugenehmigungsverfahren ist durch entsprechende Grundrissplanungen nachzuweisen, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung unter gleichzeitiger Wahrung der Privatsphäre und nachbarschaftlicher Belange sichergestellt werden. Zu den umliegenden Gebieten werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen vollumfänglich eingehalten und es sind keine von den geplanten Nutzungen der Bebauung ausgehenden Konflikte zu erwarten, da sich diese in die bestehende Struktur einfügen.

Die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet können über das vorhandene Verkehrsnetz abgewickelt werden. Die vorhandene Anbindung an den ÖPNV sowie die insgesamt verkehrsgünstige Lage des Grundstückes stellen einen wesentlichen ausgleichenden Umstand dar, mit dem mögliche Nachteile einer hohen Verdichtung, insbesondere die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens, ausgeglichen werden. Die bei einer Planung am Stadtrand („auf der grünen Wiese“) erforderlichen Verkehrswege, Neuversiegelung sowie erforderliche zusätzliche Infrastruktur und die damit verbundenen Emissionen können bei der Nutzung dieses innerstädtischen Grundstückes vermieden werden.

Bei der für das Plangebiet vorgesehenen neuen baulichen Nutzung werden demzufolge die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten und dem Prinzip eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Sofern bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich sind, werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

#### 6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird, den Orientierungswerten des § 17 BauNVO folgend, auf maximal 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht das städtebauliche und hochbauliche Konzept, das dem Bebauungsplan-Entwurf – wie vorstehend aufgeführt – zu Grunde liegt.

#### 6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zur Höhe baulicher Anlagen wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, um zu gewährleisten, dass eine der städtebaulichen Situation angemessene städtebauliche Dichte, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert, nicht überschritten wird. Hierfür wird die umgebende Bebauung als Referenz herangezogen. Als Hochpunkt werden südlich der Platzfläche an der Niederkasseler Straße vier Vollgeschosse festgesetzt (Gebäude 8), um entsprechend dem Vorentwurf der Gebäudeplanung diese Platzsituation zu akzentuieren. Dementsprechend ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Niederkasseler Straße eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, um die Differenzierung der festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse innerhalb des zusammenhängenden Gebäudekörpers (Gebäude 6, 7 und 8) zu ermöglichen. An der übrigen Niederkasseler Straße und der Kanalstraße wird dementsprechend eine Geschosszahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Bild der angrenzenden Bebauung. Entsprechend wird die maximale Zahl der Vollgeschosse im Südosten des Baugebiets im südlichen Verlauf der Straße Alt-Niederkassel sowie am Pastor-Zentis-Weg weiter reduziert, um der angrenzenden kleinteiligen Bebauung Rechnung zu tragen. Hier werden lediglich zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

#### 6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist über die festgesetzten Traufhöhen und Gebäudehöhen als Höchstmaß (bezogen auf m über Normalhöhennull (NHN)) festgeschrieben. Die festgesetzten Höhen dürfen nicht überschritten werden.

Der obere Bezugspunkt bei der Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der Attika.

Der obere Bezugspunkt bei der Berechnung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut (sog. Traufpunkt).

Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen gelten als Obergrenze jeweils differenziert für die jeweilige Traufe oder den jeweiligen Flachdachabschluss und werden in m über NHN angegeben. Diese werden festgesetzt, um das planerisch gewollte städtebauliche Bild und das Verhältnis zu der umgebenden Bebauung planungsrechtlich zu sichern und orientieren sich an dem Vorentwurf der Gebäudeplanung. Ziel dieser differenzierten Festsetzung ist die Sicherung der abwechslungsreichen Dachlandschaft mit Mansarddächern mit Flachdachabschluss als charakteristisches Element des Entwurfs und das gestalterische Aufgreifen der Gebäudehöhen der Umgebung. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung von Obergrenzen eine angemessene bauliche Dichte bei gleichzeitig städtebaulich verträglicher Höhe der baulichen Anlagen gesichert, die die Höhen der umgebenden Bebauung in verträglichem Maße überschreitet, aber sich in der Höhenentwicklung eng an der Höhenentwicklung der umliegenden Gebäude orientiert.

#### Gebäudehöhen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen variieren je nach städtebaulicher Position der Baufelder. Die Gebäudehöhen mit den höchsten festgesetzten Maximalhöhen sind an der städtebaulich prägnanten Position südlich der Platzfläche an der Niederkasseler Straße (Gebäude 8) verortet. Die niedrigste Maximalhöhenfestsetzung der giebelseitigen Baukörper ist am Pastor-Zentis-Weg (Gebäude 4) festgesetzt. Dabei werden an der Platzfläche und an der Niederkasseler Straße entsprechend der umgebenden Bebauungsstruktur höhere maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Entlang der Kanalstraße, der Straße Alt-Niederkassel und dem Pastor-Zentis-Weg werden die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen jeweils, sich an den Höhen der gegenüberliegenden Bestandsbebauung orientierend, reduziert. In früheren Planständen wurden maximale Firsthöhen festgesetzt, um die vorgesehenen Satteldächer zu ermöglichen.

chen. Durch die Veränderung der Dachform können niedrigere Gebäudehöhen gegenüber den früheren Firsthöhen festgesetzt werden. Dadurch reduziert sich fast im gesamten Gebiet die absolute Höhenfestsetzung. Die Höhen liegen bis zu 2,15 m unter früheren Planständen. Lediglich bei den Gebäuden 3, 4 und 5 liegen die absoluten Höhen heute 0,35 m über früheren Planständen.

#### Traufhöhen

Ebenso sind die festgesetzten maximalen Traufhöhen der jeweiligen städtebaulichen Situation angepasst. Für das Baufeld südlich der Platzfläche (Gebäude 8) an der Niederkasseler Straße wird ebenfalls die im Plangebiet höchste maximale Traufhöhe festgesetzt. Im Osten und Süden des Grundstücks an der Straße Alt-Niederkassel (Gebäude 3) und Pastor-Zentis-Weg (Gebäude 5) werden dagegen niedrigere maximale Traufhöhen festgesetzt.

Diese differenzierten Festsetzungen erzeugen eine heterogene und abwechslungsreiche, sich an der Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung orientierende, Gestaltung. Gegenüber früheren Planständen sind sämtliche Traufhöhenfestsetzungen reduziert worden. Die Reduktion bewegt sich im Bereich zwischen 0,1 m (Gebäude 6) und 1,0 m (Gebäude 7).

#### 6.2.5 Technikaufbauten und sonstige Dachaufbauten

Für Solaranlagen sowie damit im Zusammenhang stehende Absturzsicherungen wird eine Überschreitung der festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen von bis zu 1,1 m zugelassen. Für technische Aufbauten zur Wärmeversorgung wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 1,75 m auf maximal 5 m<sup>2</sup> pro Dachfläche eines Gebäudes zugelassen. Diese Festsetzung wird getroffen, um im Sinne des Klimaschutzes eine dezentrale Energieerzeugung über Solaranlagen und nachhaltige Wärmeversorgung (Luft-Wasser-Wärmepumpe) zu ermöglichen und gleichzeitig eine Überformung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch technische Anlagen zu verhindern.

## 6.3 Bauweise

### 6.3.1 Baugrenzen und Baulinien

Die Baufelder sind weitestgehend an ihren Außenseiten mit Baugrenzen umschlossen. Damit werden die städtebaulich gewünschten Raumkanten abgebildet. Die Baugrenze entlang der Niederkasseler Straße wird entsprechend der vorhandenen Nachbarbebauung entlang der Grundstücksgrenze und der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Hier wird die vorhandene Bebauung im Stil einer Blockrandbebauung fortgesetzt. An der Kanalstraße, wo ein Teil der Grundstücksfläche zu Gunsten einer Verbreiterung von Fahrbahn und Gehweg an die Stadt Düsseldorf übertragen werden soll, verlaufen die Baugrenzen parallel zur Straßenbegrenzungslinie, allerdings mit einem Rücksprung von 30 cm an Gebäude 1 und 50 cm an Gebäude 2, um die Anlage eines Pflanzstreifens und von bodengebundener Fassadenbegrünungsmaßnahmen zu ermöglichen. Durch den geplanten Pflanzstreifen wird die Differenzierung von privater und öffentlicher Fläche deutlich. Entlang der Straße Alt-Niederkassel und Pastor-Zentis-Weg sind die Baugrenzen entsprechend dem städtebaulichen Konzept von der Grundstücksgrenze abgerückt. Durch dieses Abrücken wird dem städtebaulichen Bild dieser Straßen mit einer kleinteiligeren Bebauungsstruktur Rechnung getragen.

Lediglich südlich und östlich der Platzsituation an der Niederkasseler Straße / Kanalstraße sowie an den sich gegenüberliegenden Gebäudeteilen, die die städtebauliche Figur bilden, werden Baulinien festgesetzt. Die Baulinien an der Platzfläche werden festgesetzt, um diese prägnante Situation entsprechend den Zielvorstellungen des Investorenauswahlverfahrens, denen das städtebauliche Konzept folgt, zu sichern.

Die Festsetzung der Baulinien in den Zwischenbereichen der Gebäude wird gewählt, um die städtebauliche Silhouette des Entwurfs zu sichern und ansprechende Eingangssituationen in das Wohnquartier zu schaffen. Zum anderen dienen diese Festsetzungen dazu, eine offene und transparente, von Durchgängen geprägte städt-räumliche Figur mit ihren entsprechenden Raumkanten bei gleichzeitiger effektiver Bodenausnutzung im Sinne der Innenentwicklung und einer möglichst hohen Lärmschutzwirkung der Gebäudekörper für den Innenbereich zu sichern. In den Durchgangs- und Zwischenbereichen werden die gemäß § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) einzuhaltenden Abstandsflächen von 0,4 H und mindestens 3 m unterschritten und auf 2,5 m festgesetzt. Mit diesen Regelungen wird im Zusammenspiel mit den Festsetzungen der First- und Traufhöhen als Höchstmaß sowie der Festsetzung von abweichenden Tiefen der Abstandsflächen sichergestellt, dass die gewünschte städtebauliche Konzeption umgesetzt wird. Gemäß § 6

Absatz 5 Satz 6 BauO NRW gehen somit die bauleitplanerischen Regelungen den bauordnungsrechtlichen Regelungen vor.

### 6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an den Baufeldern des Vorentwurfs der Gebäudeplanung als Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens, der dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegt (Planungsstand 03.11.2025). Die im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten Baufelder geben an den rückgewandten Gebäudeseiten gegenüber dem Vorentwurf der Gebäudeplanung einen kleinen Spielraum von 0,50 m für die weitere architektonische Ausarbeitung. Straßenseitig und an den Gebäudeseiten sind die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem Vorentwurf der Gebäudeplanung festgesetzt, um die städtebauliche Wirkung des Entwurfs gegenüber dem Straßenraum und der angrenzenden Bebauung zu sichern.

Die übrige Fläche des Grundstücks wird zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Struktur mit wohnungsnahen Freiflächen als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese Fläche umfasst den vorgesehenen Außenbereich der geplanten Kindertagesstätte, private Kinderspielflächen, die notwendigen Erschließungswege sowie private Gärten und die Platzfläche.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Unterbauung mit einer Tiefgarage und ihrer Zufahrt und weiteren unterirdischen Gebäudeteilen in der dafür festgesetzten Fläche als Gemeinschaftsanlage zulässig. Hier können entsprechend PKW-Stellplätze, Kellerräume, Fahrradstellplätze, Müllräume und sonstige Nebenanlagen für die Wohnnutzung sowie die Kita- und Gewerbenutzung untergebracht werden. Damit werden wertvolle oberirdische Freiflächen geschont und stehen dem Aufenthalt und Spiel sowie der Erholung der Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung.

### 6.3.3 Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen

Um eine hohe Wohnqualität und bedarfsgerechte Nutzung des Außenraums zu ermöglichen werden Bereiche definiert, in denen Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch Terrassen und auskragende Balkone gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können:

An den mit der Signatur  gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Terrassen mit einer Tiefe von bis zu 4 m und einer Breite von bis zu 5 m zugelassen werden, um in den Erdgeschossen eine ausreichende Versorgung mit privaten Freiflächen zu ermöglichen. Dadurch werden die zur Herstellung von gesunden Wohnverhältnissen notwendigen privaten Erholungsflächen ermöglicht, was die Wohnqualität zusätzlich erhöht. Die Begrenzung der Größe dient dem Zweck, den Anteil der versiegelten Flächen im Geltungsbereich gering zu halten. Die zusätzliche Festsetzung, dass die Gesamtfläche aller Terrassen im Plangebiet eine Gesamtfläche von 340 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf, sichert bei Maximalausnutzung einen Grünflächenanteil von 25% im Plangebiet (s. Textliche Festsetzung 10.1).

An den mit der Signatur  gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Terrassen mit einer Tiefe von bis zu 4 m und einer Breite von bis zu 5 m zugelassen werden, um trotz der eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen bei Erdgeschosswohnungen die Ausbildung von Terrassen zu ermöglichen. Mit dieser Regelung zur Überschreitung der Baugrenzen wird dem Bedürfnis nach wohnungsnahen Freiräumen entsprochen, um eine hohe Wohnqualität zu sichern. Gleichzeitig soll durch die Begrenzung der Größe der einzelnen Terrassen der Anteil versiegelter Flächen kontrolliert werden. Darüber hinaus wird demnach festgesetzt, dass die Gesamtfläche aller Terrassen eine Fläche von 340 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Dies wird festgesetzt, um sicherzustellen, dass auch bei einer Maximalausnutzung der ermöglichten Terrassenflächen ein Grünanteil von mindestens 25% des Baugebiets sichergestellt ist (s. Textliche Festsetzung 10.1). Ebenfalls entlang dieser gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auskragende Balkone zugelassen werden, um auch in den Obergeschossen den Wohnungen zugeordnete Aufenthaltsbereiche im Freien zu ermöglichen, die aufgrund der Baukörperfestsetzung über die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen hinausragen. Gleichzeitig soll jedoch die räumliche Wirkung der auskragenden Balkone begrenzt und ein massives Erscheinungsbild der Baukörper durch zu viele oder zu große Balkone verhindert werden. Aus diesem Grund werden Balkone in ihrer Tiefe begrenzt: An den Gebäuden 1, 7 und 8 auf eine Tiefe von 2,3 m und an den Gebäuden 2, 3, 4, 5 und 6 auf eine Tiefe von 2,9 m. Darüber hinaus wird die Breite aller Balkone eines Geschosses auf maximal eine Breite von 50 % der Länge der jeweiligen Außenwand einer Geschossebene begrenzt. Zudem ist in der Summe die Breite aller auskragenden Balkone aller Geschossebenen auf das 1,5-fache der jeweiligen

Fassadenlänge eines Gebäudes begrenzt. Die ortsgenaue Verortung von Fassadenbereichen, in denen Balkone und Terrassen die überbaubaren Grundstücksflächen überschreiten dürfen, sichert eine exakte Umsetzung der gewollten Vorentwürfe der Gebäude- und Freianlagenplanung. Balkone und Terrassen werden so lediglich in den vom Straßenraum abgewendeten Bereichen (Innenhof) des Plangebiets sowie an den zur Straße Alt-Niederkassel und Pastor-Zentis-Weg hin ausgerichteten Gebäudeseiten ermöglicht. Hier sind auskragende Balkone städtebaulich verträglich, da diese innerhalb der eingegrünten Grundstücksgrenzen verbleiben. Die städtebauliche Wirkung zu diesen Straßenräumen bleibt hiervon unberührt. Die differenzierte Tiefe der zugelassenen Balkone trägt den Ansprüchen der Wohnraumförderung ebenso Rechnung wie der Zielsetzung einer hohen Wohnqualität mit privaten Freibereichen in den Obergeschossen. Damit wird mit dieser differenzierten Festsetzung eine räumliche Dominanz und ein Hervortreten der Gebäudekubatur gegenüber dem öffentlichen Straßenraum entlang der Niederkasseler Straße und Kanalstraße vermieden und der städtebaulichen Wirkung ebenso Rechnung getragen wie dem Bedarf nach privaten Außenbereichen zur Erhöhung der Wohnqualität.

Die Abgrenzung zwischen den beiden vorher erläuterten zugelassenen Überschreitungen durch Terrassen sowie Balkone und Terrassen erfolgt, um den zugrundeliegenden Vorentwurf der Architekturplanung zwar zu ermöglichen, eine übermäßige Verortung von Balkonen und Terrassen vor dem Hintergrund der städtebaulichen Gestalt und Wahrung der Privatsphäre zu vermeiden.

Um den besonderen Bedarfen der Kindertagesstätte für die Gestaltung der Außenfläche Rechnung zu tragen und diese zu ermöglichen, können gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO an den mit der Signatur  gekennzeichneten Baugrenzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Terrassen, die Kindertagesstätten zugeordnet sind, bis zu einer Tiefe von 10,0 m zugelassen werden. Durch die Definition dieses funktionalen Zusammenhangs wird sichergestellt, dass lediglich für diesen Zweck entsprechend große Terrassenflächen ausgebildet werden können, aber gleichzeitig für die Umsetzung der festgesetzten Kindertagesstätte bedarfsgerechte Außenflächen ermöglicht werden.

An den mit der Signatur +++++ gekennzeichneten Baulinien können gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise außenliegende Treppenanlagen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für Kindertagesstätten bis zu einer Tiefe von 2,00 m zugelassen werden. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung der bauordnungsrechtlich erforderlichen

Rettungswege für die geplante Kindertageseinrichtung und sichert deren Realisierbarkeit.

Um die Integration der gewünschten gewerblichen Nutzung auf der Platzfläche (z.B. Außengastronomie) zu ermöglichen, wird gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die am südlichen Rand der Platzfläche an der Niederkasseler Straße gelegene und mit **A** gekennzeichnete Baulinie ausnahmsweise für mit der Hauptnutzung in Verbindung stehende Nutzungen durch bauliche Anlagen für die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und für nicht störende Gewerbebetriebe bis zu einer Tiefe von bis zu 4 m, einer Breite von bis zu 15 m überschritten werden dürfen. Um eine die Platzfläche dominierende Wirkung zu verhindern, wird zudem eine Maximalhöhe von 3,50 m festgesetzt. Als Bezugshöhe für die Höhenangabe fungiert die Geländeoberkante entlang der Signatur **A**. Die Festsetzung soll eine Nutzung des Platzes in Verbindung mit einer gastronomischen oder nicht störenden gewerblichen Nutzung ermöglichen, wie durch das Aufstellen von Verkaufsständen, Tischen, Stühlen, Schirmen oder in den Boden eingelassenen Schirmhülsen oder durch andere bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW. Nicht gemeint sind hierbei dauerhaft geschlossene bauliche Anlagen wie Wintergärten oder Container.

#### 6.3.4 Geschlossene Bauweise

Um die planerischen Zielvorstellungen umsetzen zu können und zur Sicherstellung eines räumlich gefassten Straßenraumes soll entsprechend der Bestandssituation im gesamten Gebiet eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Absatz 3 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzungen unterstützen das harmonische Einfügen der neuen Baukörper und die Schaffung eines aufgelockerten Blockrandes.

#### 6.4 Abweichende Abstandsflächen

Um das städtebauliche Konzept, das in einem qualitätssichernden Verfahren (Investorenauswahlverfahren) ermittelt und politisch zur Umsetzung beschlossen wurde, planerisch zu sichern, sind die entsprechenden Baufenster, Gebäudekonstellationen und Höhen festzusetzen. Die so festgesetzte Gebäudestellung ermöglicht die Realisierung eines transparenten und durchlässigen Quartieres, das gleichzeitig der poli-

tisch gesamtstädtisch geförderten städtebaulichen Zielsetzung folgt, eine Wohnbauentwicklung zu ermöglichen, die entsprechend ihrer Lagegunst einen Beitrag zur Deckung der hohen Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum leistet.

Aufgrund der geplanten Gebäudehöhen und Gebäudestellungen kommt es innerhalb des Plangebietes zu Abstandsflächenüberlagerungen im Sinne des § 6 BauO NRW. Aus diesem Grund sind zwingende Regelungen zur Zulässigkeit einer Unterschreitung der nach BauO NRW geforderten Abstandsflächen notwendig.

Um eine solche Gebietsentwicklung mit dieser Bau- und Nutzungstypologie realisieren zu können, wird von der planungsrechtlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht, aus den genannten städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB in Verbindung mit § 6 BauO NRW festzusetzen.

Dazu werden für die Durchgangsbereiche in das Quartier und die weiteren Zwischenbereiche der geplanten Gebäude Mindesttiefen der Abstandsflächen entlang und parallel der festgesetzten Baulinien zwischen den Punkten „AF“ – „AF“ auf 2,50 m festgesetzt. Nachbarschaftsrechtliche Belange bleiben von dieser Regelung unberührt. Um das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten, wurden umfängliche gutachterliche Untersuchungen in den Belangen des Schallschutzes sowie der Besonnung durchgeführt. In allen Fällen wurde auf Ebene der Bauleitplanung untersucht, welche städtebaulichen und architektonischen Möglichkeiten bestehen, potenzielle Konflikte zu vermeiden und mögliche Einschränkungen zu minimieren.

Im Vordergrund stand dabei, sicherzustellen, dass ein architektonisch hochwertiges Quartier entwickelt werden kann, das den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht wird. Die Verträglichkeit der Planung vor dem Hintergrund dieser Anforderungen wurde gutachterlich bestätigt. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Abstandsflächen werden unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen architektonische Möglichkeiten gegeben, ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume sicher zu stellen. Hier wird ausdrücklich auf das Gutachten „Besonnungs- und Tageslichtuntersuchung“ (Peutz Consult GmbH, 17.12.2025) verwiesen, welche die Besonnungs- und Tageslichtversorgung der Wohnungen in den Bereichen der Abstandsflächenunterschreitung überprüft hat. Dabei ergibt sich, dass an einigen Stellen weitere Maßnahmen ergriffen werden sollten, um eine ausreichende Tageslichtversorgung zu gewährleisten. Dies sind beispielsweise die Grundrissanordnung als sog. durchgesteckte Wohnungen oder eine Verringerung des Verhältnisses von Grundfläche zu Fensterfläche auf 1:7 (im Vergleich zur bau-

ordnungsrechtlichen Mindestanforderung von 1:8). Im Allgemeinen muss im weiteren Baugenehmigungsverfahren gewährleistet werden, dass durch eine ausreichende Tageslichtversorgung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

#### 6.5 Flächen für Nebenanlagen

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, daher sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung unzulässig. Der Ausschluss erfolgt insbesondere, um die Ruhe für das Wohnen im Plangebiet zu wahren. Belästigungen, die von diesen Nebenanlagen ausgehen können, sollen vermieden werden.

#### 6.6 Stellplätze und Garagen, Bereiche für Ein- und Ausfahrt

Im Plangebiet soll eine hohe Nutzungsdichte realisiert werden bei gleichzeitiger Realisierung von nicht bebauten, attraktiven Freiflächen. Daher werden in dem allgemeinen Wohngebiet die erforderlichen privaten Stellplätze der geplanten WE, Kindertagesstätte und Gewerbeeinheit in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht. Für diese Fläche wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 und 22 BauGB eine Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgarage/Keller“ festgesetzt, deren Außengrenze sich weitestgehend an den im Randbereich befindlichen Baugrenzen und -linien orientiert und ein ausreichend großes Platzangebot für die notwendigen privaten Stellplatzanlagen, Kellerräume, Müllräume und sonstige Nebenanlagen vorsieht. Eine Unterbauung von öffentlichen beziehungsweise zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen ist damit nicht zulässig. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB an der Kanalstraße festgesetzt, da hier gemäß der gutachterlichen Verkehrsuntersuchung (Büro Lindschulte 2025) eine verträgliche und leistungsfähige Abwicklung der Zu- und Abfahrtsverkehre sichergestellt werden kann. Der Stellplatzbedarf für PKW ergibt sich aus der Anzahl der WE sowie dem Stellplatzbedarf der geplanten Kita und der angedachten Gewerbeeinheit. Dieser Stellplatzbedarf soll durch die Tiefgarage abgedeckt werden, um die wertvollen oberirdischen Flächen von ruhendem Verkehr sowie die Straßenräume von Parksuchverkehr freizuhalten.

Der Stellplatzbedarf für private Fahrradabstellanlagen soll ebenfalls in der Tiefgarage abgedeckt werden. Die notwendigen Fahrradstellplätze für die Kita sollen oberirdisch in der Nähe des Eingangs auf der Platzfläche angeordnet werden. Weitere Besucher-

stellplätze zu Gunsten der Nahmobilität sind im Quartier oberirdisch vorzusehen. Demensprechend sind Stellplätze für Fahrräder, Tretroller und E-Scooter vom Abschluss oberirdischer privater Stellplätze ausgenommen.

## 6.7 Verkehrliche Erschließung

Für die im Norden liegende Kanalstraße sowie die im Geltungsbereich befindlichen Bereiche der Niederkasseler Straße und der Straße Alt-Niederkassel setzt der Bebauungsplan-Entwurf eine Straßenverkehrsfläche fest. Der Pastor-Zentis Weg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt, um den heutigen Charakter als öffentlicher Fußweg mit Garagenzufahrtsrechten auch zukünftig zu erhalten. Bestehende Garagenzufahrtsrechte bleiben von der Festsetzung unberührt. Die im Zusammenhang mit der Planung angestrebte Neugestaltung der Kanalstraße mit der Verbreiterung der Fahrbahn von 4,00 m auf 5,10 m und der Verbreiterung des südlichen Gehwegs wird in der Planzeichnung aufgeführt. Aufgrund der geringen Breite der Fahrbahn der Kanalstraße kommt es, insbesondere zu den Stoßzeiten des Kita- und Schulverkehrs am Knotenpunkt Niederkasseler Straße / Kanalstraße, regelmäßig zu Anstauungen, da im Bestand bei erhöhtem Verkehrsaufkommen kein flüssiger Zweirichtungsverkehr auf der Kanalstraße garantiert werden kann. Um diese verkehrliche Belastung zu reduzieren, ist im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Vorhaben eine Verbreiterung der Fahrbahn der Kanalstraße im Abschnitt zwischen der Niederkasseler Straße und der Straße Alt-Niederkassel von 4,00 m auf 5,10 m geplant. Damit wird ein reibungsloser Verkehrsfluss im Zweirichtungsverkehr im Bereich Niederkasseler Straße / Alt-Niederkassel erreicht und eine Verbreiterung des Gehwegs auf mindestens 2,50 m ermöglicht. In der Tiefgarage werden Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge eingeplant.

Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben die Verlegung der Bushaltestelle Kanalstraße, die heute nördlich des Knotenpunktes Niederkasseler Straße / Kanalstraße liegt, in die direkte Nähe der Platzfläche sowie die Errichtung einer Sharing-Station in direkter Nähe der Platzfläche durch die Stadt Düsseldorf vorgesehen. Der Bereich kann so zu einer Mobilitätsstation für den Stadtteil werden. Beide Vorhaben sind als Hinweis in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## 6.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Medien. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Details der Anschlussgestaltung sowie eventuell erforderliche Standorte für Transformatoren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG geklärt.

Es wird davon ausgegangen, dass für das Plangebiet die Erschließung hinsichtlich einer angemessenen Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 2 Brandschutz-, Hilfeleistungs- Katastrophenschutzgesetz (BHKG) des Landes NRW durch die Stadtwerke Düsseldorf AG aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt wird. Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

Im Hinblick auf das zukünftige Baugenehmigungsverfahren sind temporäre Aufstellflächen für die privaten Abfallsammelbehälter für Restmüll (graue Tonne), Leichtverpackungen (gelbe Tonne), Biomüll (Braune Tonne) und Altpapier (blaue Tonne) für die Wohneinheiten sowie die Kita und die angedachte Gewerbeeinheit auf der Platzfläche vorgesehen. Angrenzend zum Straßenraum an der Niederkasseler Straße sind südlich des Knotenpunktes Niederkasseler Straße / Kanalstraße Flächen zur Bereitstellung öffentlicher Abfallsammelbehälter für Altglas in Form von drei Unterflurcontainern vorgesehen. Die vorgesehene Fläche ist in der Planzeichnung als informeller Eintrag dargestellt. Der Standort sowie ein Vorentwurf wurden mit dem Umweltamt, dem Amt für Verkehrsmanagement und der AWISTA als Entsorgungsträger vorabgestimmt.

## 6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Öffnung des Quartiers gegenüber der Umgebung zu gewährleisten, wird eine das Plangebiet durchziehende, als „G“ bezeichnete Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes dient das Gehrecht der Nutzbarkeit der Platzfläche für öffentliche Nutzungen. Die festgesetzte Fläche trägt den privaten und öffentlichen Nutzungsansprüchen an die Platzfläche Rechnung. Die erforderlichen Maßnahmen werden auch über vertragliche Regelungen sowie das Hausrecht gesichert. Dies umfasst die Sicherstellung der temporären Müllaufstellung und die Nutzung von Fahrradstellplätzen ausschließlich zu Gunsten der Kindertagesstätte. Ausgespart wird einzig eine Fläche im Vorbereich des am südlichen Rand der Platzfläche gelegenen Baufeldes (am Gebäude

8), um die Nutzbarkeit des Vorbereichs durch die dort vorgesehene gewerbliche Nutzung sicherzustellen (beispielsweise als Außengastronomie oder temporäre Verkaufsfläche), die wiederum einer Belebung des Platzes dienen.

Der das Innere des Plangebiets durchquerende Teilbereich der Fläche dient einer öffentlich nutzbaren Durchwegung des Plangebiets entsprechend dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsergebnisses. Dadurch wird die Anbindung an die Wegebeziehungen in der Umgebung sichergestellt und eine Öffnung des Quartiers für die Nachbarschaft ermöglicht.

#### 6.10 Artenschutz

Zum Bebauungsplan-Entwurf liegt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung – ASP Stufe I vor. Diese wurde im Jahr 2017 erstmalig erstellt und mit Stand April 2022 aktualisiert. Im Jahr 2026 erfolgte eine erneute Aktualisierung. Die Ergebnisse werden im Kapitel Umweltbelange dargestellt. Artenschutzrechtliche Bedenken gegen eine Neuentwicklung des Plangebietes bestehen nicht, sofern die genannten Fristen für Fällungs-, Rodungs- und Abrissarbeiten eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II auf Grundlage der Verbotstatbestände in Paragraph 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) wird im Ergebnis der ASP Stufe I nicht gefordert.

#### 6.11 Grünplanerische Inhalte

Durch das städtebauliche Ziel, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, ist der Anspruch an die Freiraum- und Aufenthaltsqualität erhöht. Daher wurden Regelungen getroffen und gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, die ein gesundes Wohnumfeld gewährleisten können und einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten. Dazu wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der dem Bebauungsplan-Entwurf beigelegt ist.

#### Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mindestens 25 % des Baugebiets sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Großsträuchern, Stauden, Gräsern oder Rasen dauerhaft zu bepflanzen. Diese Festsetzung dient dazu, die im Zuge der Umgestaltung entfallenen

Grünflächen zu kompensieren sowie weiterhin qualitätsvolle Freiräume und ein gutes Mikroklima zu gewährleisten. Die Vegetationsflächen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Entfall gleichwertig zu ersetzen.

### Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile sind, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen überbaut werden, struktureich intensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von 80 cm über Drainschicht aufweisen. Für Baumpflanzungen ist die Einbaustärke der Vegetationsschicht auf mindestens 130 cm über Drainschicht und ein Substratvolumen von mindestens 50 m<sup>3</sup> pro Baum vorzusehen, da ein höheres durchwurzelbares Substratvolumen das Wurzelwachstum und damit die Standfestigkeit, die Nährstoff- und Wasserversorgung verbessert. Auf unterbauten Bereichen mit Bäumen ist eine Speicherdrainage mit mindestens 23l/m<sup>2</sup> Wasserspeicher auszuführen, um eine ausreichende Wasserrückhaltung zu garantieren. Der Begrünungsaufbau ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen. Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherstellung eines - trotz hoher Flächeninanspruchnahme durch die Tiefgarage - durchgrünten Quartiers, das auch im Bereich der unterbauten Flächen mit Bäumen und weiterer Vegetation attraktiv bepflanzt werden kann.

### Baumpflanzungen

Auf unterbauten Flächen sind mindestens acht standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 – 25 Zentimeter (cm) gemessen in einem m Höhe und einem Substratvolumen von 50 Kubikmeter (m<sup>3</sup>) je Baumstandort zu pflanzen. Auf unterbauten Bereichen mit Bäumen ist eine Speicherdrainage mit mindestens 23l/m<sup>2</sup> Wasserspeicher auszuführen. Die Standräume der Bäume sind nach der FLL-Empfehlung, entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung, vorzusehen.

Auf nicht unterbauten Flächen sind mindestens elf standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 30 – 35 cm gemessen in einem m Höhe zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Baumscheibe von 6 m<sup>2</sup> und eine durchwurzelbare Pflanzgrube von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu sichern. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Drei Neupflanzungen von Bäumen sind zudem zeichnerisch gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, um heutige Baumstandorte gleichwertig zu erhalten und

entlang des Pastor-Zentis-Weges den heutigen Charakter eines baumbestandenen Grundstücksrandes zu sichern, da aufgrund von Vorschädigungen Bestandsbäume voraussichtlich nicht erhalten werden können.

Die Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle jeglicher Art sind nach den vorangehend beschriebenen Maßgaben zu ersetzen.

Durch diese Festsetzungen wird unter Berücksichtigung der Freiraumplanung sichergestellt, dass durch den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen ein durchgrüntes und von Bäumen geprägtes Wohngebiet entsteht.

#### Erhaltung von Bestandsbäumen

Die Erhaltung der Bestandsbäume erfolgt in erster Linie auf Grundlage der Baumschutzsatzung und nach gutachterlicher Prüfung der Vitalität und der möglichen Eingriffe in den Wurzelraum durch die Ausschachtungen für die Tiefgarage. Die zu erhaltenden Bäume umfassen dementsprechend die Standorte, die in Abstimmung mit Baumsachverständigen als vital eingeschätzt wurden und deren Erhalt im Rahmen des geplanten Bauvorhabens technisch möglich ist. Insbesondere die identitätsstiftende Atlas-Zeder (Baum Nr. 4) als Zentrum der geplanten Platzfläche soll erhalten bleiben. Aufgrund von Vorschädigungen einiger Bäume (Bäume Nr. 24, 32, 35 und 37) und des Entfalls eines Baumes durch einen Sturmschaden (Baum Nr. 34) werden in Abstimmung mit Baumsachverständigen zwei zu erhaltende Baumstandorte im Bebauungsplan-Entwurf zum Erhalt festgesetzt (Bäume Nr. 4 und 33; vergleiche Grünordnungsplan, S. 17). Für die vorgeschädigten Bäume ist ein langfristiger Erhalt aus fachlicher Sicht nicht prognostizierbar. Damit werden, soweit die Vitalität und das Bauvorhaben es zulässt, Bestandsbäume, die für das Gebiet prägend sind, erhalten und gleichzeitig den Raumansprüchen einer verdichteten Wohnbebauung und der damit einhergehenden Tiefgarage Rechnung getragen. Die in der Planzeichnung zum Erhalt zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, bei der Errichtung baulicher Anlagen fachgerecht zu schützen und bei Abgang am alten Standort durch eine Neupflanzung mit Stammumfang 30 - 35 cm gemäß der Baumliste des Grünordnungsplans zu ersetzen.

### Heckenpflanzung am Pastor-Zentis-Weg

Entlang des Pastor-Zentis-Weges, entlang dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich, ist die Anpflanzung einer Hecke gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die Hecke ist aus standortgerechten, überwiegend heimischen Gehölzen zweireihig im Versatz zu pflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle jeglicher Art sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Festsetzung wird getroffen, um ergänzend zu den erhaltenen und neu zu pflanzenden Bäumen entlang des Pastor-Zentis-Weges auch entlang der hier erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr eine durchgehende Eingrünung sicherzustellen und zur ökologischen Aufwertung des Standortes beizutragen.

### Begrünung von Fassaden

An den Gebäudefronten, die an den mit der in der Planzeichnung eingetragenen Signatur ◀— **Fb** —▶ gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel von bis zu 90 Grad zu diesen stehen, sind die geschlossenen Fassaden oder Fassadenabschnitte flächig oder punktuell mit schlingenden oder rankenden Kletterpflanzen an angemessenen Rankkonstruktionen bis zu einer Höhe von 5 m zu begrünen.

Zu Planung und Ausführung der Pflanzungen ist den textlichen Festsetzungen sowie den Vorgaben des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan-Entwurf zu folgen. Dieser gibt vor, dass die Pflanzstellen offen mit Bodenanschluss und mit einer durchwurzelbaren Pflanzgrube von mindestens 1 m<sup>3</sup> Volumen herzustellen sind. Auf Tiefgaragen muss die Substratstärke mindestens 0,8 m betragen. Auf unterbauten Bereichen ist eine Speicherdrainage mit mindestens 23l/m<sup>2</sup> Wasserspeicher auszuführen, um eine ausreichende Wasserrückhaltung zu garantieren. Je angefangenem laufendem m der zu begrünenden Fassade oder des Fassadenabschnittes ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden. Die Rankhilfen sind der Kletterstrategie der Pflanzenart entsprechend auszuwählen.

Die Verortung der Fassadenbegrünung orientiert sich an dem Vorentwurf der Gebäudeplanung. Es werden folgende zu begrünende Fassadenbereiche festgesetzt:

#### Gebäude 1:

- Fb 1.1 – Westfassade mindestens 65 m<sup>2</sup>
- Fb 1.2 – Nordfassade mindestens 60 m<sup>2</sup>
- Fb 1.3 – Ostfassade mindestens 25 m<sup>2</sup>

#### Gebäude 2:

- Fb 2.1 – Westfassade mindestens 55 m<sup>2</sup>

Gebäude 3:

- Fb 3.1 – Westfassade (Giebel) mindestens 15 m<sup>2</sup>
- Fb 3.2 – Ostfassade (Giebel) mindestens 50 m<sup>2</sup>

Gebäude 4:

- Fb 4.1 – Nordfassade (Giebel) mindestens 60 m<sup>2</sup>
- Fb 4.2 – Westfassade (Giebel) mindestens 50 m<sup>2</sup>

Gebäude 5:

- Fb 5.1 – Nordfassade (Giebel) mindestens 50 m<sup>2</sup>

Gebäude 6:

- Fb 6.1 – Ostfassade (Giebel) mindestens 60 m<sup>2</sup>

Gebäude 8:

- Fb 8.1 – Ostfassade (Rampe) mindestens 30 m<sup>2</sup>

Es sind hochwüchsige, ausdauernde und dem Standort angemessene Kletterpflanzen zu verwenden. Die zu verwendenden Arten sind den Pflanzvorschlägen aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht gemäß der FLL- Fassadenbegrünungsrichtlinie durchzuführen und auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind wertgleich zu ersetzen.

Zusätzlich wird entlang der Kanalstraße ein Rücksprung der Baugrenzen von der Straßenbegrenzungslinie von 30 cm bzw. 50 cm festgesetzt. Dies ermöglicht die Anlage eines schmalen Pflanzstreifens, der zum einen den Bodenanschluss der Fassadenbegrünung (Fb 1.3) ermöglicht und gleichzeitig den heute vorhandenen Grünstreifen aufgreift.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um neben der Begrünung der nicht bebauten Flächen eine zusätzliche Begrünung in das Plangebiet zu integrieren und damit stadtökologisch wie mikroklimatisch positive Effekte zu erzielen. Die Begrenzung der Fassadenbegrünung auf eine Höhe von fünf m wird getroffen, um eine mit der Verortung der Begrünungsmaßnahmen verträgliche, dauerhafte Pflege, ohne den Einsatz von Hubfahrzeugen, zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von Fassadenbegrünung entlang der Kanalstraße und den vorgesehenen Grünstreifen vor Haus 2 wird dem im vorherigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Kanalstraße Rechnung getragen.

### Begrünung von Dächern

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15° sind mit einer standortgerechten extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Die Vegetationsschicht ist mit einer Stärke von mindestens 12 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.

Diese Festsetzung trägt neben den weiteren Begrünungsfestsetzungen zu einem Ausgleich der erhöhten Flächenversiegelung in Folge der weitgehenden Unterbauung des Plangebietes mit einer Tiefgarage bei. Sie trägt zudem zu einer Erhöhung des sichtbaren Begrünungsgrades des Quartiers bei und wirkt sich günstig auf die Regenwasseraufnahme, das Mikroklima und die Biodiversität aus. Gemäß den Festsetzungen zur Dachform stehen auf jedem Baukörper Flächen für eine Dachbegrünung zur Verfügung. Gegenüber früheren Planständen hat sich damit das Potenzial für Dachbegrünung deutlich erhöht von ca. 190 m<sup>2</sup> auf zwei Satteldachflächen auf ca. 1.180 m<sup>2</sup> auf allen Flachdachabschlüssen der Mansarddächer.

Um die Begrünung dieser Flächen zusätzlich abzusichern, werden technische Dachaufbauten – mit Ausnahme der nach textlicher Festsetzung 5.2 zulässigen Anlagen zur nachhaltigen Energieerzeugung - auf zu begrünenden Dachflächen ausgeschlossen. Solaranlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat für die extensive Dachbegrünung ist entsprechend der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen. Mit dieser Festsetzung wird den Zielsetzungen einer nachhaltigen Energie- und Wärmeerzeugung mit dezentralen Anlagen bei gleichzeitiger Begrünung von Dachflächen Rechnung getragen.

## 6.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Passiver Schallschutz

Zur Bewertung der Lärmsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse werden im Kapitel Umweltbelange dargestellt.

Die gutachterlich ermittelten Schallimmissionen erfordern technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der DIN 4109. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ist nach DIN 4109 bei der Ausführungsplanung der maßgebliche Außenlärmpegel heranzuziehen, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurde, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Lärmsituation vorliegen. Als Mindestanforderung ist hierbei ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 Dezibel – Bewertungskurve A (dB(A)) im Tages- und Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

Die Festsetzung trägt den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens Rechnung und garantiert die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

## Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

Nicht in die Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrten von Garagen sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Innenwände und die Decke der eingehausten Rampenzufahrt sind schallabsorbierend mit einer Schallabsorption  $\Delta DLa \geq 8$  dB gemäß DIN EN 1793-1 auszuführen. Infolgedessen wird zusätzlich zeichnerisch festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes besondere Anlagen errichtet werden müssen, hier gemeint die vorher genannte Einhausung der Tiefgarageneinfahrt.

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (z.B. MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für NO<sub>2</sub> für das Jahresmittel von 33,1 µg/m<sup>3</sup> eingehalten wird.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um die bestehende und die geplante Wohnbebauung vor Lärm- und Luftemissionen aus der Tiefgaragennutzung zu schützen. Die von der Tiefgaragenzufahrt ausgehende Lärmbelastung wurde in einem schalltechnischen Gutachten betrachtet. Durch diese Regelungen sind angemessene und ausreichende Maßnahmen sichergestellt, die gesunde Wohnverhältnisse im Nahbereich von Ein- und Ausfahrten und Entlüftungseinrichtungen von Tiefgaragen gewährleisten.

## 6.13 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Risikogebietes gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) am Rhein. Das Plangebiet kann bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen bei einem mittleren Hochwasser überflutet werden. Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten werden große Areale bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) am Rhein mit einer Tiefe von bis zu 4 m überflutet werden. Angaben zu Fließgeschwindigkeiten liegen nicht vor. In den Risikogebieten ergeben sich gemäß § 78 b WHG erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz, die Berücksichtigung finden sollen. Diese betreffen den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden. Extreme Hochwasserereignisse sind Katastrophenfälle, die an großen Gewässern wie dem Rhein bis zu

einem gewissen Grad vorhersehbar sind, sodass die Möglichkeit besteht, die Öffentlichkeit zu warnen und Schutzmaßnahmen zu treffen. Sollten darüber hinaus noch Maßnahmen des baulichen Hochwasserschutzes erforderlich werden, können diese im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens getroffen werden.

Hinsichtlich der Lage des Bebauungsplangebietes in einem Risikogebiet gemäß § 78b WHG wird entsprechend eine nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

#### 6.14 Urbane Sturzfluten und Starkregen

Im gesamten Stadtgebiet spielt bei Neubau- und Erschließungsmaßnahmen der Überflutungsschutz vor urbanen Sturzfluten eine immer größere Rolle. Das Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf (KAKDUS) wurde im Dezember 2017 durch den Rat der Stadt beschlossen und veröffentlicht. Zu KAKDUS gehören entsprechende Kartenwerke. Die Starkregengefahrenkarte wurde aktualisiert und ist unter <https://maps.duesseldorf.de/starkregen> einsehbar. Diese Karte gibt Hinweise zu Gefährdungen durch Sturzfluten. Im vorliegenden Plangebiet sind als überflutungsgefährdete Bereiche Teilflächen innerhalb des Plangebietes identifiziert worden. Im zentralen Plangebiet können bei Extremwetterereignissen Wasserstände von bis zu 0,3 m erreicht werden. In einem kleinen Teilbereich direkt südlich der Kanalstraße können Wasserstände bis zu 0,5 m auftreten. Angaben über damit einhergehende kritische Fließgeschwindigkeiten liegen nur vereinzelt vor. An einer Stelle im Plangebiet werden kritische Fließgeschwindigkeiten bis zu 2 m/s erreicht. Mit der Realisierung der vorgeschlagenen Oberkanten Fußbodenhöhen für die Gebäude und einer entsprechenden Geländemodellierung außerhalb der Gebäude und im Außenbereich der geplanten Kindertagesstätte kann einer potentiellen Gefährdung durch Überflutung entgegengewirkt werden. Die Freianlagenplanung sieht eine Erhöhung des inneren Plangebietes vor. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auf diesen Sachverhalt besonders zu achten, gegebenenfalls sind weitere bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen zu ergreifen.

#### 6.15 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein einheitliches Ortsbild sicherzustellen, werden Regelungen zur Gestaltung als örtliche Bauvorschriften nach § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

## Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind Mansarddächer mit Flachdachabschluss festgesetzt. Die Dachneigung der unteren Dachseite muss mindestens  $53^\circ$  und maximal  $57^\circ$  betragen und die Neigung der oberen Dachseite darf maximal  $10^\circ$  betragen. Diese Festsetzungen sichern die Umsetzung der Dachlandschaft als Gestaltungsmerkmal des aus dem Investorenauswahlverfahren hervorgegangenen und weiterentwickelten sowie politisch gewollten Vorentwurfs der Gebäudeplanung. Gleichzeitig gewährleisten sie die Realisierbarkeit von sozial gefördertem Wohnraum gemäß der städtischen Quotenregel bei gleichzeitiger Ermöglichung von Dachbegrünung und Solaranlagen für die nachhaltige Energieerzeugung. Gleichzeitig wird durch die Dachform die umgebende Dachlandschaft aufgegriffen. Damit wird den unterschiedlichen Anforderungen an zeitgemäßen, nachhaltigen und sozialgerechten Wohnraum ebenso Rechnung getragen wie dem städtebaulichen Einfügen in die Umgebung.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen ist zusätzlich zur Dachform und Dachneigung jeweils eine Hauptfirstrichtung festgesetzt, die entsprechend dem zu Grunde liegenden Vorentwurf der Gebäudeplanung (Stand 03.11.2025) die individuellen Firstrichtungen der einzelnen Gebäudeteile festlegt. So wird sichergestellt, dass die charakteristische Dachlandschaft des Vorhabens entsprechend dem Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens umgesetzt wird. Die Hauptfirstrichtungen werden weitestgehend aus den Firstrichtungen der umliegenden Gebäude abgeleitet. Darüber hinaus wird durch vereinzelte Durchbrechungen dieser Systematik ein abwechslungsreiches, aber verträgliches städtebauliches Bild umgesetzt.

## Dachgauben und Dachaufbauten

Um den politisch gewollten und beschlossenen Vorentwurf der Gebäudeplanung, der durch unterschiedlich geartete Dachgauben und Dachaufbauten zur Realisierung einer hohen Wohnqualität geprägt ist, umzusetzen, werden differenzierte Festsetzungen zur Gestaltung von Dachgauben und Dachaufbauten formuliert.

Die Vorderkante von Dachgauben und Dachaufbauten muss mindestens 15 cm hinter der aufgehenden Fassade zurückliegen. Diese Festsetzung garantiert zum einen die Umsetzbarkeit des Vorentwurfs der Gebäudeplanung und sichert zum anderen durchgängige Trauflinien entlang der Gebäude zur Vermeidung des optischen Eindrucks eines zusätzlichen Geschosses. Dies schließt die in früheren Planungsständen vorgesehenen Zwerchhäuser aus.

In der zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden) sind Dachgauben nicht zulässig. Durch diese Festsetzung wird ausgeschlossen, dass Dachaufbauten, die nicht dem vorherrschenden städtebaulichen Bild in der Umgebung entsprechen, möglich sind.

Gegenstand des Vorentwurfs der Gebäudeplanung sind Freibereiche auf einigen Dachgauben bzw. Dachaufbauten. Diese dienen zum einen als 2. Rettungsweg für in den Obergeschossen verorteten Wohnungen, aber ermöglichen diesen Wohnungen außerdem private Freibereiche, die in anderer Form baulich nicht realisierbar wären und teilweise für die Wohnraumförderung zwingend nachzuweisen sind. Diese Aspekte – Wohnqualität und Anforderungen an Rettungswege – wurden bereits zu einem frühen Zeitpunkt in der Planung zu einem Gestaltungselement gemacht, das durch eine Festsetzung gesichert wird. Gleichzeitig soll die Dominanz dieser Gestaltungselemente eingegrenzt werden. Entsprechend wird je Gebäude eine Obergrenze für die Anzahl dieser Freibereiche textlich festgesetzt: Eins für das Gebäude Nummer 1 (Niederkasseler Straße / Kanalstraße), eins für das Gebäude Nummer 2 (Kanalstraße / Alt-Niederkassel), vier für das Gebäude Nummer 4 (Alt-Niederkassel / Pastor-Zentis-Weg), zwei für das Gebäude Nummer 6 (Pastor-Zentis-Weg) und zwei für das Gebäude Nummer 7 (Niederkasseler Straße). Die jeweilige Anzahl leitet sich direkt aus dem Vorentwurf der Gebäudeplanung ab und stellt sicher, dass keine weiteren Freibereiche auf Dachgauben und Dachaufbauten zugelassen werden können.

Um eine gestalterische Auflösung der Dachflächen durch überdimensionierte Dachgauben zu verhindern, wird die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachflächenseite auf 50 % der gesamten Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite begrenzt. Mit der gleichen Zielsetzung und um ein stadtgestalterisch verträgliches Einfügen sicherzustellen wird festgesetzt, dass die Breite einer einzelnen Dachgaube das Maß von 3,25 m nicht überschreiten darf. Durch diese begrenzenden Festsetzungen der Dachaufbauten wird eine Anpassung an die Dichten und Höhen der Umgebungsbebauung erreicht und verhindert, dass die Wirkung einer weiteren Geschossebene entsteht. Für einzelne Bereiche, die zeichnerisch gekennzeichnet sind, können abweichende Anteile von Dachgauben und Dachaufbauten der Trauflänge einer jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden: In den mit der Signatur DG 1 gekennzeichneten Bereichen bis zu einer Gesamtbreite von 60 % und in den mit der Signatur DG 2 gekennzeichneten Bereichen bis zu einer Gesamtbreite von 65 %. Diese insgesamt jeweils zwei Bereiche befinden sich an den Fassaden des Gebäudes 7 (DG 1) und des Gebäudes 1 (DG 2). Diese spezifischen abweichenden Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von förderfähigen Grundrissen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 und sind an zur

Niederkasseler Straße und Kanalstraße ausgerichteten Fassaden mit einer urbaneren und verdichteten angrenzenden Baustruktur städtebaulich verträglich.

### Einfriedungen

Der Vorentwurf der Gebäudeplanung und die dem GOP zu Grunde liegende Freianlagenplanung sieht für die rückwärtigen, straßenabgewandten Bereiche großzügige Freiraumflächen vor. Hier soll für die Bewohnerinnen und Bewohner die Ausbildung von privaten, begrünten Freiräumen möglich sein. Zur Gestaltung dieser werden folgende Vorgaben festgesetzt:

Als grundsätzliche Regelung wird festgesetzt, dass Einfriedungen ausschließlich als Laubgehölzhecke oder als Laubgehölzhecke mit integriertem lichtdurchlässigem Zaun zulässig sind. So wird sichergestellt, dass die Einfriedungen das gewünschte Bild eines durchgrünten Quartiers unterstützen und es wird verhindert, dass Einfriedungen etwa als unbegrünte Zäune oder Mauern hergestellt werden. Im Bereich des entlang des Pastor-Zentis-Weges vor Gebäude 4 befindlichen und zum Erhalt festgesetzten Baums werden zusätzlich andere Formen begrünter Sichtschutzelemente ermöglicht, um den durch die Bestandsvegetation bedingten Einschränkungen der dortigen Boden- und Standortqualitäten Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus werden differenzierte Maximalhöhen für die Einfriedungen festgelegt: Einfriedungen der privaten Außenbereiche entlang der mit einem Gehrecht belasteten Wegestruktur im Inneren des Plangebiets sowie entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Durch die festgesetzten maximalen Abgrenzungshöhen kann das individuelle Bedürfnis nach Schutz der Privatsphäre mit der angestrebten, offenen und großzügigen Gesamtwirkung verbunden werden. Aufgrund der Geländehöhenunterschiede zwischen Grundstück und dem Niveau der Geländeoberkante der angrenzenden Gehwege in Teilbereichen, in denen sich bestehende Sockel, Rampen oder vergleichbare bauliche Elemente befinden, ist eine Erhöhung der Maximalhöhe auf bis zu 1,80 m festgesetzt. So wird zwischen der planerisch gewollten Privatsphäre auf der einen und der Verhinderung zu hoher Einfriedungen mit einer dominanten Wirkung gegenüber den öffentlichen Gehwegen auf der anderen Seite vermittelt. Um das besondere Schutzbedürfnis von Kindern zu sichern, sind entlang der Außenspielfläche der Kindertagesstätte höhere Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Um eine den Qualitätsvorgaben des Grünordnungsplans entsprechende Pflanzqualität sicherzustellen, werden für Laubgehölzhecken mindestens zweimal verpflanzte Heckenpflanzungen, Höhe 80 cm – 140 cm, festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass ein Zaun innerhalb der Hecke die Höhe von 110 cm nicht überschreiten darf. Ausgenommen hiervon sind - aus zuvor dargelegten Gründen - Hecken und Zäune zur Einfriedung der Außenspielfläche der Kindertagesstätte.

## 6.16 Öffentliche und private Kinderspielplätze

### Öffentliche Kinderspielplätze

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich von drei öffentlichen Kinderspielplätzen. Der Spielplatz Askanierstraße liegt knapp 200 m und die beiden Spielplätze an der St.-Remo-Straße und am Comeniusplatz liegen rund 400 m vom Plangebiet entfernt. Die Versorgung mit öffentlichen Spielflächen ist als ausreichend gut zu bewerten, so dass für das Bebauungsplangebiet keine weiteren öffentlichen Spielflächen erforderlich sind.

### Private Kinderspielplätze

Bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung sind private, wohnungsnahe Kinderspielflächen im Plangebiet gemäß den Vorgaben von § 8 Absatz 4 der Bauordnung NRW (BauO) und der „Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielflächen auf Baugrundstücken in der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 2. Mai 1974“ (Redaktioneller Stand Oktober 1998) zu errichten. Private, wohnungsnahe Spielflächen sind innerhalb der Wohnhöfe des Allgemeinen Wohngebietes geplant.

Der in der städtischen Spielplatzsatzung vorgegebene 10-m-Abstand von privaten Spielflächen zu Gebäudefassaden, genauer zu Wohn- und Schlafräumen, kann voraussichtlich im Innenhofbereich des Plangebiets nicht eingehalten werden. Entsprechend sollte im weiteren Baugenehmigungsverfahren die Zulassung einer Unterschreitung der Vorgabe geprüft werden. Auf diese Weise können mehr Flächen für die Nutzung zum Kinderspiel zur Verfügung gestellt werden. Neben der effizienten Bodennutzung wäre dies damit zu begründen, dass der Außenspielbereich der Kindertagesstätte bei drei Gruppen eine möglichst maximale Dimensionierung erreichen soll und zukünftig im Umfeld der Gebäude hochwertige Freiflächen hergestellt werden. Eine unzumutbare Störung der Wohnnutzung für den Tageszeitraum wird nicht

erwartet. Mögliche Spielgeräusche stehen unter einem besonderen Toleranzgebot und gelten als sozial angemessen und hinnehmbar. Aufgrund der wesentlichen Zielgruppe von Kindern unter drei Jahren sowie bis sechs Jahren sind Störungen zu Nachtzeiten nicht zu erwarten.

Entsprechend der gemäß Vorentwurf der Gebäudeplanung vorgesehenen ca. 110 WE kann gemäß Grünordnungsplanung der Spielflächenschlüssel von 5 m<sup>2</sup> je WE nicht eingehalten werden (210 m<sup>2</sup> realisierbare private Spielflächen gegenüber einem rechnerischen Bedarf von 345 m<sup>2</sup>). Es ergibt sich ein Defizit von rund 39 %. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die im Allgemeinen Wohngebiet befindlichen Wegeflächen vollständig für den motorisierten Verkehr gesperrt sind, wodurch ein Bespielen dieser Wegeflächen für Kinder gefahrlos möglich ist und diese qualitativ als Bewegungsflächen im direkten räumlichen Zusammenhang mit den Spielflächen betrachtet werden können. Diese bewirken eine direkte Vernetzung der Spielflächen, wodurch ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen diesen geschaffen wird.

Ohne eine Reduzierung der gewünschten baulichen Dichte ist es nicht möglich, die 750 m<sup>2</sup> Außenspielbereich der Kindertagesstätte mit den nach städtischer Satzung herzustellenden umfangreichen, privaten Spielbereichen in Einklang zu bringen. Entsprechend große Freiflächen sind im verdichteten Innenstadtbereich nicht umsetzbar. Gemäß den Zielen der Stadtentwicklung ist hier der Schaffung von Wohnraum Vorzug zu geben und keine Reduzierung der Bebauungsdichte vorzunehmen. Aufgrund der im Kontext der Kinderspielflächen zur Verfügung stehenden Bewegungsflächen und einer ausreichend guten Versorgung durch drei öffentliche Spielplätze, die sich in fußläufiger Nähe zum Quartier befinden, stehen ausreichend wohnungsnahe Spiel- und Bewegungsräume zur Verfügung, die geeignet sind, den Mangel an privaten Kinderspielflächen auszugleichen.

## **7 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**

Im Bebauungsplan-Entwurf wurden verschiedene nachrichtliche Übernahmen sowie textliche und zeichnerische Hinweise aufgenommen. Diese nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise dienen dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber den Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

Dies sind im Einzelnen:

Nachrichtliche Übernahmen:

### **7.1 Bauschutzbereich des Flughafens**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (Luft VG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (Bundesgesetzblatt 2026 I Nr. 40), ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, welche die nach den § 12 bis 17 Luft VG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

### **7.2 Hochwasserrisikogebiete**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete sind gegen ein mittleres Hochwasser (HQ100) durch Hochwasserschutzanlagen geschützt. Bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen oder bei einem extremen Hochwasserereignis kann es zu Überflutungen kommen. Dies zeigen die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, die unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) einzusehen sind.

### **7.3 Denkmäler**

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs und im direkten Umfeld befindlichen Gaslaternen sind gemäß § 5 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) in die Denkmalliste der Landeshauptstadt Düsseldorf eintragen und unterliegen damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 9 DSchG NRW). Anträge sind entsprechend zu stellen.

Niederkasseler Straße: Alt Düsseldorfer Leuchte 2477-017, 2477-019, 2477-021, Aufsatzleuchte 2477-023.

Kanal Straße: Aufsatzleuchte 2096-002, 2096-004, 2096-006.

Alt-Niederkassel: Alt Düsseldorfer Leuchte 1045-001, 1045-002, 1045-004, 1045-006.

Hinweise:

#### 7.4 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Stadtentwässerungsbetrieb der Landeshauptstadt Düsseldorf zu möglichen Einleitbeschränkungen wird für die Beantragung von Anschlussgenehmigungen empfohlen.

#### 7.5 Urbane Sturzfluten und Starkregen

Das Plangebiet kann durch Urbane Sturzfluten und Starkregen betroffen sein, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher Maßnahmen gegen die Folgen von Urbanen Sturzfluten und Starkregen erneut zu prüfen.

#### 7.6 Standorte für Transformatoren

Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

#### 7.7 Löschwasserversorgung

Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

#### 7.8 Kampfmittelbeseitigung

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen. Sofern Bodeneingriffe stattfinden, ist im Rahmen des Bau-

genehmigungsverfahren die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Nachweis der Kampfmittelfreiheit notwendig.

#### 7.9 Grünordnungsplan und Zukunftsbaumliste

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen Festsetzungen zu Baumpflanzungen, sonstiger Bepflanzung, zur Begrünung der baulichen Anlagen, zur Gestaltung der Einfriedungen und den Spielflächennachweis konkretisiert.

Bei der Baumauswahl sind die Baumlisten im Grünordnungsplan und die Zukunftsbaumliste der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

#### 7.10 Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, in der bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung auszuführen.

(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

#### 7.11 Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung, die verwendeten Rankhilfen, die Herstellung der Pflanzstellen, die Auswahl der Kletterpflanzen und die Pflege sind gemäß der FLL-

Fassadenbegrünungsrichtlinien „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen“ in der bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung auszuführen.

(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

#### 7.12 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die gemäß § 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf (Baumschutzsatzung) geschützt sind. Auf die Bestimmungen und Regelungen der Baumschutzsatzung wird hingewiesen.

Die im Grünordnungsplan aufgeführten Maßnahmen zum Schutz der Gehölze sind im Rahmen von Abrissarbeiten, bei Bodenauftrag, im Vorfeld von Baumaßnahmen und während der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

### 7.13 Artenschutz

Bei Fällungs- und Rodungsarbeiten sowie Abrissarbeiten sind die in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) zum Bebauungsplan formulierten Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz zu beachten. Alle Abrissarbeiten, Rodungsarbeiten und Fällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz 2009). Im Schutzzeitraum vom 01. März bis 30. September ist bei Abrissarbeiten und Rodungsarbeiten eine gutachterliche Prüfung auf bewohnte Nester und Baumhöhlen sicherzustellen. Grundsätzlich ist bei allen Fällungen die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf (2002) zu beachten. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zudem sind bei der Gestaltung von Außenanlagen zum Schutz nachaktiver Tiere insekten- und fledermausfreundliche Lampentypen und Leuchtmittel zu wählen. Es sind „warmweiße“ umweltverträgliche Leuchtmittel (<2700 Kelvin) und abgeschirmte Leuchten-Typen zu verwenden. Abstrahlung nach oben und in die Horizontale, die Beleuchtung von Fassaden und Gehölzen ist ebenso zu vermeiden wie Bodenstrahler. Es ist zu prüfen, ob die Beleuchtungsdauer begrenzt und die Lichtintensität reduziert werden kann.

Des Weiteren ist bei Bauvorhaben zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben der Leitfaden der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2022) bezüglich des Bauens mit Glas und Licht zu beachten.

### 7.14 Luftreinhalteplan und Umweltzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplans und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

#### 7.15 Unterbauung von Versorgungsleitungen

Soweit im Zuge zukünftiger Bauvorhaben eine Unterbauung mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken geplant ist, so ist eine Mindestüberdeckung von 120 cm für Versorgungsleitungen oberhalb des Bauwerkes erforderlich.

#### 7.16 Bodendenkmalpflege

Da das Plangebiet in der Nähe des mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Ortskerns Niederkassel liegt, sind alle geplanten Bodeneingriffe gemäß § 15 Abs. 2 in Verbindung mit § 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) erlaubnispflichtig. Anträge sind entsprechend zu stellen. Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß der §§ 16 und 17 DSchG NRW hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### 7.17 Ausreichende Versorgung mit Tageslicht bei verringerten Abstandsflächen

Die im Gutachten „Besonnungs- und Tageslichtuntersuchung“ (Peutz Consult GmbH, 17.12.2025 inklusive des Deckblatts vom 05.05.2026) genannten Empfehlungen zur Sicherstellung von ausreichender Tageslichtversorgung in den an verringerte Abstandsflächen angrenzende Wohnungen sind im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

#### 7.18 Private Spielflächen gemäß Spielplatzsatzung

Die Mindestabstände von erforderlichen privaten Spielflächen zu Wohn- und Schlafzimmerfenstern gemäß § 3 Absatz 2 der Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf sind im Plangebiet teilweise nicht einzuhalten.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist dazu unter Punkt 6.16 eine Erläuterung aufgeführt, welche die maßgeblichen Gründe für die notwendige Unterschreitung der

Abstände erläutert. Die abschließende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## **8 Verfahren**

### **8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB**

Vor Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde am 13.10.2017 im Zusammenhang mit dem Investorenauswahlverfahren eine erste Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit durchgeführt. Auf eine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB nicht verpflichtende frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nicht verzichtet. Sie fand vom 02.09.2019 bis zum 27.09.2019 statt. In einer Abendveranstaltung am 12.09.2019 in der Aula des Comenius Gymnasiums (Hansaallee 90, 40547 Düsseldorf), an der ca. 200 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen, wurde der Öffentlichkeit die Planung zusätzlich vorgestellt. Die zu diesem Beteiligungsschritt eingebrachten Stellungnahmen bezogen sich hauptsächlich auf die Höhe, Einfügung und Gestaltung der baulichen Anlagen, die bauliche Dichte, die Erschließung und den ruhenden Verkehr, geplante Freiflächen und den Erhalt von Bestandsbäumen. Eine schriftliche Dokumentation der Veranstaltung und eine Auswertung der Stellungnahmen wurde erstellt und auf dem Internetportal der Landeshauptstadt Düsseldorf veröffentlicht.

### **8.2 Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB nicht verpflichtend ist, wurde vor dem Hintergrund abgesehen. Stattdessen wurde vom 25.09.2020 bis 30.10.2020 ein schriftliches, sogenanntes „Scoping“ als verwaltungsinterner, rechtlich nicht vorgeschriebener Verfahrensschritt der Landeshauptstadt Düsseldorf durchgeführt, um bereits frühzeitig die Belange und Stellungnahmen der Fachämter und sonstiger Träger öffentlicher Belange einzuholen. Die vorgebrachten Stellungnahmen beinhalteten Hinweise für das weitere Planverfahren. Zudem wurde auf erforderliche Gutachten und Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und einzuhaltende Vorgaben (etwa in Bezug auf Begrünung, der Bereitstellung von preisgedämpftem und öffentlichem Wohnraum oder der Bereitstellung von Kitaplätzen im Quartier) aufmerksam gemacht.

### 8.3 Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB fand im Zeitraum vom 09.08.2021 bis zum 08.09.2021 statt. Die Frist wurde einmalig bis zum 24.09.2021 verlängert. Die vorgebrachten Stellungnahmen beinhalteten Anregungen zur Planzeichnung, Begründung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere zur Regelung von grünplanerischen Inhalten wie dem Grünanteil oder Dach- und Fassadenbegrünung. Darüber hinaus erfolgten verschiedentlich Anmerkungen zum weiteren Planverfahren, die sich insbesondere auf notwendige Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrages oder Hinweise für nachgelagerte Genehmigungsverfahren bezogen.

### 8.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Wird zum jeweiligen Planungsstand ergänzt.

## 9 Soziale Maßnahmen

Der Bebauungsplan wird sich nicht nachteilig auf Wohn- oder Arbeitsverhältnisse auswirken. Durch das Vorhaben wird die in der Umgebung vorherrschende Wohnnutzung weitergeführt und damit zur Zielerreichung des Handlungskonzepts Wohnen der Landeshauptstadt Düsseldorf beigetragen. Die geplante dreigruppige Kita führt zu einer Erhöhung der Kita-Plätze gegenüber der Bestandssituation. Darüber hinaus können durch die vorgesehene Gewerbeeinheit an der Platzfläche potenziell Arbeitsplätze geschaffen werden. Soziale Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

## 10 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

## **11 Kosten für die Gemeinde**

Zur Sicherung und Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen und weiterer Gewährleistungen, wie der Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen der Landeshauptstadt Düsseldorf, der Reaktion auf den durch den Wohnungsneubau ausgelösten Mehrbedarf an Betreuungsplätzen für die Kitaplanung, den Ausbau der Kanalstraße, den Bau der Unterflurcontainer, Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen im Bereich der Niederkasseler Straße und Kanalstraße sowie weiterer Themen, wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor des neuen Wohngebietes geschlossen werden.

## **Teil B – Kapitel Umweltbelange**

### **12 Schutzgutbetrachtung**

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Umweltbelange darzulegen und in den planerischen Abwägungsprozess einzustellen.

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben. Es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

#### **12.1 Mensch**

##### **12.1.1 Verkehrslärm**

Grundlage der Beurteilung ist die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 04/021 Niederkasseler Straße / Kanalstraße der Stadt Düsseldorf“, Bericht VA 8550-2 des Fachbüros Peutz Consult GmbH vom 12.01.2026.

Das Plangebiet wird vorrangig durch den Verkehrslärm der Niederkasseler Straße im Westen sowie untergeordnet durch die Kanalstraße im Norden und die Straße Alt-Niederkassel im Osten belastet.

Die Beurteilungspegel liegen am westlichen B-Plan-Rand (Baugrenze) entlang der Niederkasseler Straße bei bis zu 62 dB(A) am Tag und bis zu 51 dB(A) in der Nacht und im Norden entlang der Kanalstraße bei bis zu 61 dB(A) am Tag und bis zu 52 dB(A) in der Nacht.

An den übrigen Plangebietsgrenzen liegen die Beurteilungspegel deutlich darunter. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) / 45 dB(A) tags / nachts werden somit um bis zu 7 dB(A) am Tag und 7 dB(A) in der Nacht überschritten. Im übrigen Plangebiet liegen die Überschreitungen deutlich darunter. An zum Pastor-Zentis-Weg hin ausgerichteten Baugrenzen werden die schalltechnischen Orientierungswerte weitgehend eingehalten.

Als Lärmschutzmaßnahme ist im Bebauungsplan lediglich die Einhaltung der notwendigen Schalldämmmaße der Außenbauteile erforderlich. Als Mindestanforderung ist

ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

#### Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schallsituation im Umfeld:

Mit der Umsetzung eines Vorhabens sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Maßgebliche Erhöhungen des Verkehrslärms durch die Planung an Straßen in der Umgebung, insbesondere bei Überschreitung der Pegelwerte von mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, sind gemäß Rechtsprechung in die Abwägung einzubeziehen. Eine Gesundheitsgefährdung kann bei diesen Lärmpegeln grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Auch wenn die Lärmsanierung an bestehenden Straßen bisher nicht geregelt ist, sieht die Rechtsprechung ein Verschlechterungsverbot für die Bauleitplanung vor. Unter Umständen sind daher lärm mindernde Maßnahmen für den Bebauungsplan abzuwägen.

Zur Ermittlung der planinduzierten Mehrverkehre im Umfeld wurde der Bestand mit dem Prognose-Fall verglichen. Die Ergebnisse zeigen, dass sich an der Niederkasseler Straße und an der Kanalstraße 3 die Beurteilungspegel um bis zu 1,3 dB(A) am Tag und um bis zu 1,9 dB(A) in der Nacht erhöhen. An der Straße Alt-Niederkassel ergeben sich jedoch auch Reduzierungen der Verkehrslärmimmissionen von bis zu 1,1 dB(A) tags und bis zu 1,0 dB(A) nachts. Die Pegel liegen zum einen deutlich unterhalb der Schwelle von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, bei der eine Gesundheitsgefahr nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Zum anderen liegen die Pegelerhöhungen unterhalb der Relevanzschwelle, wie sie in der Verkehrslärmschutzverordnung definiert ist. Durch die Neuplanung treten somit keine wesentlichen Veränderungen der Gesamtgeräuschsituation auf.

#### Tiefgarage:

Im schalltechnischen Gutachten wurden die Auswirkungen der geplanten Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt an der Kanalstraße untersucht. Dabei wurde eine komplett eingebaute Zufahrt mit innenliegender Aufstellfläche, die schallabsorbierend ausgeführt wurde, betrachtet. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten im Bestand die (strengen) Immissionsrichtwerte der hilfsweise zur Bewertung herangezogenen TA Lärm tags und nachts eingehalten bzw. teilweise deutlich unterschritten werden. Die höchsten Geräuschimmissionen durch die Tiefgarage im Plangebiet liegen am Gebäude 2 mit der Fassade in Richtung der Kanalstraße vor. Lediglich an dieser Fassade im Erdgeschoss der geplanten Bebauung werden die

Immissionsrichtwerte der hilfsweise zur Bewertung herangezogenen TA Lärm bei einer Bewertung der lautesten Nachtstunde nachts um 2 dB(A) überschritten. Dabei wird der für allgemeine Wohngebiete anzusetzende schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts eingehalten. Bei einer Mittelung des Beurteilungspegels über den 8-stündigen Nachtzeitraum würden sich sogar noch deutlich geringere Beurteilungspegel ergeben.

Gemäß textlicher Festsetzung 9.2.1 wird eine eingehaute und schallabsorbierend ausgeführte Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

#### 12.1.2 Elektromagnetische Felder (EMF)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gegebenenfalls Standorte für eine Netzstation zur Versorgung des Gebiets mit Strom erforderlich. Der Einwirkungsreich von Niederfrequenzanlagen nach der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) beschreibt den Bereich, in dem die Anlage einen sich signifikant von der Hintergrundbelastung abhebenden Emissionsbeitrag verursacht. Nach den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (Rund-erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004) liegen maßgebliche Immissionsorte 1 m um die Netzstation. Für sensible Nutzungen, wie insbesondere Wohnnutzungen und Kinderbetreuungseinrichtungen, ist aus Vorsorgegründen eine über diese Vorgaben hinausgehende Minimierung von möglichen Strahlenbelastungen empfehlenswert. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird der Standort der gegebenenfalls erforderlichen Netzstationen im Hinblick auf mögliche Auswirkungen von elektromagnetischen Feldern auf sensible Nutzungen überprüft.

#### 12.1.3 Störfallbetriebsbereiche

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) fallen.

Im Jahr 2026 hat die Stadt Düsseldorf die Zahl der ansässigen Betriebe mit Störfallbetriebsbereichen anhand des „Kartographischen Abbildungssystems für Betriebsbereiche und Anlagen nach der Störfallverordnung“ (KABAS), in dem die angemessenen Abstände gemäß Seveso-III-Richtlinie berücksichtigt werden und das durch das

„Landesamt für Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz" (LANUV) gepflegt wird, aktuell überprüft. Gemäß KABAS sind alle bekannten, außerhalb des Plangebiets gelegenen Störfallbetriebsbereiche für die Planung nicht relevant. Die sogenannten „angemessenen Abstände" werden eingehalten. Eine Betroffenheit durch Störfallbetriebsbereiche liegt somit nicht vor.

#### 12.1.4 Beseitigung und Verwertung von Abfällen

Bodenmaterialien, die bei den geplanten Baumaßnahmen ausgehoben werden, unterliegen den abfallrechtlichen Regelungen. Ausgenommen davon ist natürliches Bodenmaterial ohne Fremd Beimengungen, das in seinem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem es ausgehoben wurde, zu Bauzwecken wiederverwertet werden soll (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 und § 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG). Weitere abfallrechtliche Anforderungen werden in den entsprechenden Bauantragsverfahren verbindlich geregelt.

Der Umgang mit mineralischen Gemischen aus Rückbau- oder Abbruchmaßnahmen im Plangebiet unterliegt abfallrechtlichen Regelungen. Im Fall der Lagerung, Behandlung, Aufbereitung oder des Einbaus dieser Gemische sind immissionsschutz-, abfall- und wasserrechtliche Anforderungen zu beachten, die in eigenständigen Verfahren, z.B. einer wasserrechtlichen Erlaubnis, verbindlich geregelt werden.

Die Entsorgung und Verwertung von Abfällen und Wertstoffen ist über die hierzu bestehende Infrastruktur gesichert.

Zur Sicherstellung der haushaltsnahen Entsorgung im Plangebiet besteht der Bedarf an einer unterirdischen Containerstation mit drei Altglascontainern (Weiß-, Grün-, Braun-Glas, je 3 m<sup>3</sup>) sowie einem oberirdischen Altkleidercontainer. Dabei muss der nötige Mindestabstand der Altglasstation zur Wohnbebauung von 7 m eingehalten werden. Die Standorte sind bereits vorabgestimmt und im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

#### 12.1.5 Städtebauliche Kriminalprävention

Grundsätzlich bestehen aus Sicht der Fachgruppe „Städtebauliche Kriminalprävention" gegen die vorliegenden Planungen keine Bedenken. Weitere Aspekte baulicher Kriminalprävention wie die Art der Bepflanzung, die Ausgestaltung der Beleuchtung und die Gestaltung der Tiefgaragen werden in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

#### 12.1.6 Besonnung

Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der DIN EN 17037 ist Verschattung innerhalb des Baugebietes sowie der angrenzenden Bestandsbebauung zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich ausreichende Abstände zwischen den einzelnen geplanten Baukörpern einerseits, sowie zwischen den geplanten Baukörpern und der Bestandsbebauung andererseits einzuhalten.

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Bauordnung NRW zur Bestandsbebauung werden eingehalten. Aufgrund der parallel zueinander liegenden Baukörper der Neu- und der Altbebauung muss daher von keiner negativen Beeinträchtigung des Bestandes ausgegangen werden.

Innerhalb des Plangebietes werden Abstandsflächen zum Teil unterschritten. Die Peutz Consult GmbH führte dazu im Dezember 2025 eine Besonnungs- und Tageslichtuntersuchung durch mit dem hieraus resultierenden Bericht VL 8550-1 vom 17.12.2025 inklusive des Deckblatts vom 05.05.2026.

Als Ergebnis lässt sich festhalten:

- Mit geeigneter Grundriss- und Fensterorientierung ist es in allen Bereichen mit Abstandsflächenunterschreitungen möglich, Wohnungen zu realisieren, in denen mindestens an einem Beurteilungspunkt eine direkte Besonnung von mindestens 1,5 Stunden erreicht und dadurch mindestens die Empfehlungsstufe „gering“ nach DIN EN 17037 nachgewiesen werden kann.
- Um die Planung flexibel zu halten und weil durchgesteckte Grundrisse bei großen Gebäudetiefen nicht immer sinnvoll umsetzbar sind, wurde ergänzend die Tageslichtversorgung potenzieller Wohnräume in Bereichen der Abstandsflächenüberlagerung untersucht und anhand der DIN 5034-1 für eine ausreichende Tageslichtversorgung bewertet. Die Auswertung der Tageslichtsimulation zeigt, dass unter den im Gutachten beschriebenen Randbedingungen die Anforderungen der DIN 5034-1 in den untersuchten Räumen erfüllt werden. Als Randbedingung wurde unter anderem ein Verhältnis der Fensterfläche zu Grundfläche von 1:7 angenommen. Die bauordnungsrechtliche Mindestanforderung liegt bei 1:8. Da es sich um eine Worst-Case-Betrachtung handelt, ist davon auszugehen, dass auch in weiteren Wohnräumen in vergleichbarer Lage sowie in den darüberliegenden Geschossen eine ausreichende Tageslichtversorgung möglich ist und damit gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden

können. Eine ausreichende Tageslichtversorgung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- Nach Süden orientierte Gruppenräume sind zum Stichtag mindestens 4 Stunden besonnt. Sie entsprechen somit dem Anforderungsniveau „hoch“ der DIN EN 17037.

Im Bauantragsverfahren ist die abschließende Überprüfung der ausreichenden Besonnung bzw. Belichtung sämtlicher Wohnungen anhand der final festgelegten Grundrisse durchzuführen.

## 12.2 Natur und Freiraum

### 12.2.1 Flächennutzung und -versiegelung

Die folgende Bilanzierung der Flächennutzung und -versiegelung basiert auf den Angaben des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan, der auf Grundlage des im Bebauungsplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung erstellt wurde.

Bei den versiegelten Flächen sind sowohl die mit Gebäuden bebauten Flächen als auch die versiegelten Wegeflächen einzurechnen. Teil der bebauten Flächen sind ebenfalls die Gebäudeteile, auf denen begrünte Dächer vorgesehen sind. Ebenso wie die geplante Fassadenbegrünung werden begrünte Dächer damit in der Versiegelungsbilanz nicht berücksichtigt, dennoch sind von diesen Begrünungsmaßnahmen grundsätzlich positive bioklimatische Effekte zu erwarten. Zu den teilversiegelten Flächen zählen die Kiesflächen entlang der Hausfassaden, Sandflächen der Kinderspielflächen, Rasengittersteine im Bereich der Feuerwehraufstellfläche und Fahrradstellplätze sowie Grünflächen, die sich im unterbauten Bereich der Tiefgarage befinden. Zu den unversiegelten Flächen zählen schließlich die Zier- und Nutzgärten sowie Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker.

In nachfolgender Tabelle ist die Versiegelungsbilanz für Bestand und Planung zusammengefasst. Die Flächenbilanzierung stellt die gemäß des im Bebauungsplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung maximal mögliche bauliche Ausnutzung des Plangebiets dar.

Tabelle 1: Versiegelungsbilanz Plangebiet (gerundet)

|                 | <b>Versiegelt<br/>(m<sup>2</sup>)</b> | <b>%</b>   | <b>Teilversie-<br/>gelt (m<sup>2</sup>)</b> | <b>%</b>  | <b>Unversie-<br/>gelt (m<sup>2</sup>)</b> | <b>%</b>   | <b>Summe<br/>(m<sup>2</sup>)</b> |
|-----------------|---------------------------------------|------------|---------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------|------------|----------------------------------|
| <b>Bestand</b>  | 7.000                                 | 72         | 900                                         | 9         | 1.900                                     | 19         | 9.800                            |
| <b>Planung</b>  | 8.000                                 | 82         | 1.100                                       | 11        | 700                                       | 7          | 9.800                            |
| <b>%-Bilanz</b> | 1.000                                 | <b>+10</b> | 200                                         | <b>+2</b> | -1.200                                    | <b>-12</b> |                                  |

Demnach nimmt der Anteil an vollständig versiegelten Flächen, nach Umsetzung der Baumaßnahme um circa 10 % und der Anteil an teilversiegelten Flächen um circa 2 % zu. Der Anteil der unversiegelten Flächen nimmt gegenüber dem Bestand von circa 19 % auf circa 7 % ab. Die Erhöhung der teilversiegelten Flächen und Reduzierung der unversiegelten Flächen geht in erster Linie auf die mit Tiefgaragen unterbauten Flächen zurück. Davon unbenommen ist der festgesetzte Begrünungsanteil im Baugebiet von mindestens 25 %, der sowohl unversiegelte als auch unterbaute (teilversiegelte) Flächen umfasst.

#### 12.2.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht festgesetzt. Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Vogelschutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW beziehungsweise § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Teilraum 22 des gesamtstädtischen Grünordnungsplans Düsseldorf 2025 unter dem Titel „rheinverbunden.“ Für das Plangebiet selbst werden im Grünordnungsplan keine grünordnerischen Entwicklungsvorgaben formuliert. Für die nähere Umgebung werden Handlungsempfehlungen für die Sicherung und den Ausbau der Grünverbindung vom Rhein über die Bezirkssportanlage bis zum Albertussee und Heerdter Friedhof ausgesprochen.

In der Entwicklungskarte des Grünordnungsrahmenplans II (2005) für den Stadtbezirk 04 werden für die unmittelbare Umgebung des Plangebiets Aussagen zur Verbesserung der Grünstrukturen getroffen. So ist entlang der Kanalstraße und Alt-Nieder-kassel eine Verbesserung der Straßendurchgrünung vorgesehen. Entlang der westlichen Plangrenze erstreckt sich eine Baumreihe mit Leitfunktion, welche von der nördlich befindlichen Brüsseler Straße begrenzt wird und in die südlich anschließende Oberkasseler Straße weiter verläuft.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 04/021 wurde zur Beurteilung der landschaftsplanerischen Belange ein Grünordnungsplan III erstellt (studio grüngrau Landschaftsarchitektur GmbH: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 04/021 Niederkasseler Straße / Kanalstraße Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) gemäß § 13a BauGB; Stadtbezirk 4, Stadtteil Niederkassel; Landeshauptstadt Düsseldorf, 17.12.2020, Überarbeitung 18.05.2026)

Auf dem Plangebiet dominieren zum einen zentral die durch Asphalt und Pflaster versiegelten Flächen im Umfeld des Kirchengebäudes, zum anderen sind zahlreiche Grün- und Freiflächenbereiche vorhanden, die als Ziergärten mit geringem Baumbestand, Pflanzbeete oder Begleitgrün zu den Straßen hin angelegt sind. Neben diesen bestehen teilversiegelte, wassergebundene Freiflächen in dem Außenspielbereich der Kindertagesstätte, bestehend aus beispielsweise Sandflächen oder den durch Vertritt verdichteten Rasenflächen. Die Grünflächen befinden sich derzeit hauptsächlich in den Randbereichen des Plangebietes.

Dem Bebauungsplan liegt eine Vorentwurfsplanung der Außenanlagenplanung zu Grunde. Diese sieht vor, im Inneren des Quartiers neben dem geplanten Außenbereich der Kindertagesstätte ein von Grünstrukturen geprägtes Quartier herzustellen. Dazu werden den Wohngebäuden zugeordnete private, durch Heckenpflanzungen abgegrenzte Gartenflächen erstellt. Trotz der großflächigen Unterbauung des Plangebiets zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage soll durch ein ausreichendes Substratvolumen auf der unterbauten Fläche ein durchgrüntes und von Baumpflanzungen geprägtes Quartier entstehen.

Dazu wird im Bebauungsplan die Begrünung von mindestens 25 % des WA-Gebietes festgesetzt. Zudem ist die Pflanzung von insgesamt 19 Bäumen festgesetzt, davon acht auf unterbauten Flächen und elf auf nicht unterbauten Flächen. Die Pflanzung von drei dieser Bäume ist zudem zeichnerisch festgesetzt. Um Bestandsbäume dauerhaft zu sichern, sind insgesamt zwei Bestandsbäume zeichnerisch und textlich zur Erhaltung festgesetzt. Zusätzlich ist eine Heckenpflanzung zeichnerisch und textlich festgesetzt. Darüber hinaus werden mit der Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungsmaßnahmen in dafür geeigneten Teilbereichen weitere bioklimatisch positive Effekte angestrebt.

#### Baumbilanz und Baumschutzsatzung:

Unter die Bestimmungen der Düsseldorfer Baumschutzsatzung fallen alle Bäume mit

einem Stammumfang von 80 cm bzw. 50 cm bei mehrstämmigen Bäumen, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden. Ausgenommen sind nur Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss- und Esskastanienbäumen.

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden insgesamt 42 Bestandsbäume erfasst. Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsbäume stehen überwiegend in den unversiegelten Vegetationsflächen. Bei den vorkommenden Baumarten handelt es sich um 9 *Acer* (Ahornarten), 5 *Betula* (Birken), 15 *Carpinus* (Hainbuche), 1 *Cedrus* (Zeder), 1 *Liquidambar* (Amberbaum), 4 *Pinus* (Kiefer), 1 *Platanus* (Platane) und 6 *Prunus* (Kirsche). Die Bäume weisen Stammumfänge von circa 32 bis zu 280 cm auf.

Tabelle 2: Baumbilanz

|                | <b>Bäume im B-Plan 04/021</b>                                                             | <b>satzungs-<br/>geschützte<br/>Bäume*</b> | <b>nicht satzungs-<br/>geschützte<br/>Bäume</b> | <b>Gesamtanzahl<br/>Bäume</b> |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|
|                | <b>Bestand</b>                                                                            | 35                                         | 7                                               | 42                            |
| <b>Planung</b> | Fällung (planbedingt)                                                                     | 32                                         | 7                                               | 39                            |
|                | Entfall (Sturmschäden)                                                                    | 1                                          | 0                                               | 1                             |
|                | Erhalt                                                                                    | 2                                          | 0                                               | 2                             |
|                | Anpflanzung (private Flächen)<br>- durch TF im B-Plan gesichert -                         |                                            | 19                                              | 19                            |
|                | Anpflanzung (öffentliche Flächen)<br>- durch SBV gesichert -                              |                                            | 3                                               | 3                             |
|                | Anzahl Bäume nach Umsetzung<br>B-Plan = Erhalt + Anpflanzung<br>- nach Umsetzung B-Plan - | 2                                          | 22                                              | 24                            |

**\*:** Ausgleichspflichtig gemäß der Baumschutzsatzung Düsseldorf sind ausschließlich die satzungsgeschützten Bäume

Die Tabelle 2 bilanziert die Anzahl der Bäume im Plangebiet, sie enthält keine Informationen hinsichtlich der Vitalität, diese Angaben sind dem GOP III zu entnehmen.

Auf Grundlage der Ausweisungen im B-Plan müssen von den 42 kartierten Bestandsbäumen 32 satzungsgeschützte und 7 nicht geschützte Bäume gefällt werden. Im Zuge der Rückbauarbeiten von Gebäudeteilen sowie der Baureifmachung des Plangebiets sind bereits 35 Bäume entfallen. Ein Baum ist aufgrund von Sturmschäden entfallen. Zwei satzungsgeschützte Bäume werden erhalten und zeichnerisch im B-Plan als zu schützende Bäume festgesetzt.

Der Baumbilanz liegen umfangreiche Untersuchungen des Baumbestandes zugrunde. Die Ergebnisse sind in der Baumliste zum GOP III dokumentiert.

Der erste Planungsstand ging von der sicheren Fällung von 24 satzungsgeschützten Bäume aus (Baumliste Nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 bis 15, 17, 18, 20 bis 23, 25, 31, 36 und 37). Diese Bäume stehen innerhalb der Gebäude- und Tiefgaragenflächen. Für die anderen 11 satzungsgeschützten Bäume erfolgte nach Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt ein Auftrag zur Begutachtung an einen Baumsachverständigen (Baumliste Nr. 4, 24, 26 bis 30 und 32 bis 35).

Im Januar 2021 führte das Sachverständigenbüro für Baumsicherheit Dräger eine Vitalitätseinstufung der 11 Bäume auf Grundlage der Baumuntersuchungsrichtlinie der FFL durch (Ergebnis in der Baumliste). 8 Bäume sind mit der Vitalitätsstufe 0 bis 1 (ohne / ohne nennenswerte Defizite) und 3 Bäume mit der Vitalitätsstufe 1 (mäßige bis stärkere Defizite) bewertet.

Ende Januar und Anfang März 2021 fanden weitere Ortstermine mit dem Baumsachverständigen Herrn Christian Dräger statt, bei dem die Betroffenheit der 11 Bestandsgehölze in Bezug auf die geplanten Baugruben für die späteren Wohngebäude und die Tiefgarage geprüft wurden. Die 5 Bäume Nr. 26 bis 30 an der Straße Alt Niederkassel können wegen zu starker Eingriffe in den Wurzelbereich durch die Baugrube und in den Kronenbereich durch die Nähe zu den geplanten Gebäuden nicht erhalten werden. Die Bäume Nr. 4 (Zeder auf dem Vorplatz) und Nr. 24 (Eschenahorn Alt-Niederkassel) haben einen ausreichenden Abstand zur Baugrube und den Gebäuden. Bei vier Bäumen parallel zum Pastor-Zentis-Weg (Baumliste Nr. 32 bis 35) wurden Wurzelsuchgräben ausgehoben und durch die Baumsachverständigen Herr Dräger und einer Vertreterin bzw. einem Vertreter der Stadt Düsseldorf (Garten-Friedhofs- und Forstamt) begutachtet. Da nur sehr wenige Wurzeln von der Ausschachtung für die zukünftige Baugrube betroffen gewesen wären, hätten alle vier Bäume (2 Birken und zwei Kiefern) im Bestand gesichert werden können.

Die Zeder (Nr. 4), der Eschenahorn (Nr. 24), die Birke (Nr. 32), die Weymouth-Kiefer (Nr. 34) und die Schwarz-Kiefer (Nr. 33) waren gesund, besaßen eine gestalterische und ökologische Funktion und vom Gutachter wurde noch eine langjährige Standzeit prognostiziert, wenn eine regelmäßige Baumpflege erfolgt.

Die Birke Nr. 35 war gestalterisch durch eine gegabelte Krone und durch deutliche Trockenheitsschäden gekennzeichnet.

Im Oktober 2025 erfolgte eine Aktualisierung des Baumkatasters durch das Sachverständigenbüro für Baumsicherheit Draeger GbR. Die zuvor getroffenen Einschätzungen zur Vitalität und Erhaltungswürdigkeit der Bestandsbäume wurden dabei überprüft und im Wesentlichen bestätigt.

Im Frühjahr 2026 fand ein ergänzender Ortstermin mit dem Baumschutz des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf statt. Dabei wurden die Bäume Nr. 4 (Zeder), Nr. 24 (Eschen-Ahorn), Nr. 32 (Weiß-Birke), Nr. 33 (Schwarz-Kiefer), Nr. 34 (Weymouth-Kiefer), Nr. 35 (Weiß-Birke) sowie Nr. 37 (Hainbuche) in Augenschein genommen und hinsichtlich ihrer Vitalität und Erhaltungsfähigkeit bewertet.

Die Bäume Nr. 4 und Nr. 33 sind weiterhin als erhaltenswert einzustufen und sollen entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Baum Nr. 34 ist infolge eines Sturmschadens bereits entfallen.

Bei Baum Nr. 24 wurde ein ausgeprägter Pilzbefall in Verbindung mit einer eingeschränkten Wurzelraumsituation festgestellt. Die Bäume Nr. 32, Nr. 35 und Nr. 37 weisen eine reduzierte Vitalität sowie strukturelle Vorschädigungen auf. Unter Berücksichtigung des aktuellen Gesundheitszustands, der bestehenden erheblichen Eingengung des Wurzelraums sowie der vorgesehenen Bautätigkeiten ist ein langfristiger Erhalt dieser Bäume aus fachlicher Sicht nicht prognostizierbar. Damit reduziert sich gegenüber früheren Planständen die Anzahl der zum Erhalt festgesetzten Bäume auf zwei.

Die Baumverluste werden teilweise durch Baumpflanzungen im Plangebiet und im Straßenraum kompensiert. 19 Bäume werden auf privaten Flächen angepflanzt und entsprechend textlich festgesetzt. Die im Straßenraum zu pflanzenden 3 Straßenbäume werden über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Für den Verlust der 10 satzungsgeschützten Bäume, die nicht durch Anpflanzungen ausgeglichen werden können, erfolgt eine Ausgleichszahlung. Die Höhe des Wertersatzes gemäß § 4 Absatz 5 der Baumschutzsatzung Düsseldorf wird durch das Garten-, Friedhofs- und Forstamt ermittelt.

#### Standort Kindertagesstätte (Kita):

Die am Standort früher existierende zweizügige Kita wurde zwischenzeitlich vorübergehend an einen anderen Standort verlagert. Mit dem Neubau wird am Standort eine dreizügige Kita mit rund 650 m<sup>2</sup> Netto-Raumfläche realisiert, so dass sich der Kitastandort vergrößert. Die Kita ist zentral am Stadtteilplatz geplant sowie die Kita-Außenfläche im Innenhof des Baugrundstückes.

Als Außenspielfläche sind gemäß „Nutzungsspezifische bauliche Standards – Kindertagesstätten“ der Stadt Düsseldorf pro Gruppe 300 m<sup>2</sup> vorgegeben. Abweichungen

sind nur im innerstädtischen, stark bebauten Bereich und in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland möglich. Das Minimum liegt bei 200 m<sup>2</sup> pro Gruppe.

Die derzeitige Planung sieht eine Außenspielfläche von rund 750 m<sup>2</sup> vor. Die Vorgabe von 900 m<sup>2</sup> Außenspielfläche für eine dreizügige Kindertagesstätte wird somit nicht erreicht. Die Spielfläche liegt mit 750 m<sup>2</sup> Flächenausdehnung unter dieser Vorgabe. Es werden lediglich 83 % der geforderten Fläche umgesetzt. In Absprache mit dem Jugendamt der Stadt Düsseldorf wird diese Größe des Außenspielbereiches dennoch als ausreichend und somit genehmigungsfähig angesehen.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Rechtlich besteht keine Verpflichtung, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB zu erwarten sind, auszugleichen. Die im Grünordnungsplan enthaltene Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit von Bestand und Planung dient aber dazu, die Auswirkungen der Planung auf die Biotopsituation zu verdeutlichen und in die Abwägung einzustellen. Die Eingriffe in den satzungsgeschützten Baumbestand sind nicht Teil der Bilanzierung und werden separat nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung bewertet.

#### Öffentliche Spielflächen

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich von drei öffentlichen Kinderspielplätzen. Der Spielplatz Askanierstraße liegt knapp 200 m und die beiden Spielplätze an der St.-Remo-Straße und am Comeniusplatz liegen rund 400 m vom Plangebiet entfernt. Die Versorgung mit öffentlichen Spielflächen ist als ausreichend gut zu bewerten, so dass für das Bebauungsplangebiet keine weiteren öffentlichen Spielflächen erforderlich sind.

#### Private Kinderspielflächen

Bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung sind private, wohnungsnah Kinderspielflächen im Plangebiet zu errichten. Bei der Ermittlung des notwendigen Flächennachweises und des Ausstattungsstandards sind die Vorgaben gemäß § 8 Absatz 4 der Bauordnung NRW (BauO) und die „Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielflächen auf Baugrundstücken in der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 2. Mai 1974“ anzuwenden.

Private, wohnungsnahe Spielflächen sind innerhalb der Wohnhöfe des Allgemeinen Wohngebietes geplant. Die Spielflächen werden in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf mit Spielgeräten für Kleinkinder ausgestattet. Fallschutzbeläge sollen aus Sand oder synthetischem Material hergestellt werden.

Der derzeit aktuelle Spielflächennachweis bezieht sich auf die anrechenbaren Wohneinheiten des im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes. Der gemäß § 3 Absatz 2 der Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf vorgegebene 10-m-Abstand der privaten Spielfläche von der Fassade eines Gebäudes, d.h. zu sensiblen Nutzungen, kann im Plangebiet aufgrund der verdichteten Bebauung voraussichtlich nicht eingehalten werden. Nach der aktuellen Entwurfsplanung ist eine Reduzierung des Mindestabstandes auf 4 m nötig.

Im Innenhof können, ohne Berücksichtigung der Wegeflächen, insgesamt rund 210 m<sup>2</sup> Spielfläche nachgewiesen werden. Damit beträgt das Defizit zum geforderten Nachweis rund 39 %, womit die Anforderungen gemäß § 8 Absatz 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nicht erfüllt werden können. Ohne eine Reduzierung der gewünschten baulichen Dichte ist es nicht möglich, den erforderlichen Außenspielbereich der Kindertagesstätte mit dem privaten Kleinkinderspielflächenbedarf in Einklang zu bringen. Das Defizit der privaten Kinderspielflächen wird durch eine höhere Ausstattungs- und Gestaltungsqualität ausgeglichen, die im städtebaulichen Vertrag vereinbart wird.

### 12.2.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine erste artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) wurde im Januar 2017 vorgelegt. Diese Vorprüfung wurde mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) von April 2022 aktualisiert. Im März 2026 wurde der Fachbericht zur Artenschutzprüfung mit einer erneuten Datenrecherche über das Vorkommen planungsrelevanter Arten und der Auswertung weiterer Datenquellen des Landes NRW, unter Berücksichtigung des Ergebnisprotokolls zur ökologischen Baubegleitung des Abrisses der Kirche „St. Anna“ und ergänzender Informationen der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Düsseldorf sowie nach einer Ortsbegehung grundlegend überarbeitet.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die spätere Umsetzung der Bauleitplanung ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44

Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Vorausgesetzt wird die Berücksichtigung der im Gutachten formulierten Vermeidungsmaßnahmen, Empfehlungen und Hinweise:

- bauökologische gutachterliche Begleitung der Abbrucharbeiten und Gehölzfällungen
- Bauzeitenvorgaben für die Abbrucharbeiten und Baufeldräumung
- Vorsichtiges Entfernen bzw. Umschichten von Biotopstrukturen, die sich als Ruhestätten für geschützte Kleintiere eignen, im Rahmen der Baufeldräumung
- Einhaltung von Schutzfristen für Gehölz- und Baumrodungen
- Unverzügliches Melden eines Fundes von Fledermausquartieren bei der UNB und Anbringung von Fledermaus-Ersatzquartieren (Vorsorgemaßnahme)
- Anbringung von Nistkästen für Höhlenbrüter, z.B. Star
- Vermeidung der Bildung von Kleingewässern
- Wahl von insekten- und fledermausfreundlichen Lampentypen bei der Gestaltung von Außenanlagen
- Beachtung der Hinweise der Schweizerischen Vogelschutzwarte Sempach hinsichtlich eines vogelfreundlichen Einsatzes von Glas und Licht bei der Planung der Neubauten

Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II auf Grundlage der Verbotstatbestände in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) wird im Ergebnis der ASP Stufe I nicht gefordert.

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Ergebnis der ASP zu. Im B-Plan werden für folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- Das Zeitfenster für Abrissarbeiten und Rodungsmaßnahmen wird auf den 1.10. bis 28./29.02. beschränkt.
- Im Schutzzeitraum vom 1.03. bis 30.09. ist bei Abrissarbeiten und Rodungsmaßnahmen eine gutachterliche Prüfung auf die Besiedelung von Gebäuden bzw. bewohnte Nester und Baumhöhlen sicherzustellen.
- Die Nutzung von insekten- und fledermausfreundlichen Lampentypen und Leuchtmitteln bei der Gestaltung von Außenanlagen zum Schutz nachtaktiver Tiere

- Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben.

Ein Teil der Bestandsgebäude wurde bereits unter gutachterlicher Begleitung abgebrochen.

Als Vorsorgemaßnahme für den Verlust an Gebäudequartieren durch den Abbruch und die Rodung von Höhlenbäumen sind Gebäudequartiere für Fledermäuse bei den Neubauvorhaben zu schaffen und Nistkästen für Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen, Stare nachzuweisen.

Die Verpflichtung zur Umsetzung wird nach einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über Anzahl und Anordnung im städtebaulichen Vertrag geregelt.

### 12.3 Boden

#### 12.3.1 Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Kataster-Nummern 43 und 44. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der im Rahmen des Bodenluftmessprogramms durchgeführten Untersuchungen kann eine Beeinträchtigung der Planfläche durch Gasmigration ausgeschlossen werden.

#### 12.3.2 Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich keine Altablagerung.

#### 12.3.3 Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich kein Altstandort (Fläche mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung).

Aus Vorsorgegründen hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung wurde eine orientierende Bodenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung durch das Büro Althoff & Lang im Februar 2017 durchgeführt. Dabei wurden im Plangebiet 6 Sondierungen niedergebracht. Angesprochen wurden Auffüllungen bis in Tiefen von max. 1,6 m mit Beimengungen von Holz, Asphaltbruch, Schlacken und Ziegelbruch in geringen Mengenanteilen.

Mit dem Auffüllungsmaterial wurden 2 Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV) durchgeführt. Die Eluat-Untersuchungen waren bis auf erhöhte Gehalte beim Parameter Fluorid mit 740 und 737 µg/l bei einem Prüfwert nach BBodSchV von 750 µg/l unauffällig.

#### 12.3.4 Vorsorgender Bodenschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit ausgewiesenen schutzwürdigen Böden gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes (LBodSchG).

### 12.4 Wasser

#### 12.4.1 Grundwasser

Die höchsten Grundwasserstände lagen beim HHGW 1926 bei 33,00 m NHN, beim HGW1988 bei 32,50 – 33,00 m NHN.

In der nächstgelegenen, 350 m südwestlich des Plangebietes gelegenen Grundwassermessstelle 00393 (Schorlemerstraße) wurden maximale Grundwasserstände mit 32,01 m NHN gemessen. Die minimalen Flurabstände liegen dann zwischen 2 und 3 m.

Die Grundwasserstände unterliegen natürlichen Schwankungen von fast 7 m und sind von den Wasserständen des Rheines abhängig. Daher kann es bei extremen Hochwasserereignissen im Rhein zu einem signifikanten Anstieg der Grundwasserstände kommen und die bisher höchsten gemessenen Grundwasserstände können überschritten werden. Die Grundwasserbeschaffenheit ist weitestgehend unauffällig.

#### 12.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz (LWG) und § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur ortsnahen Beseitigung von auf befestigten Flächen anfallendem, gesammeltem Niederschlagswasser finden daher keine Anwendung. Die Beseitigung von Niederschlagswasser nach Maßgabe des § 55 WHG Absatz 2 ist aufgrund des technischen und wirtschaftlichen Aufwandes unverhältnismäßig. Die abwassertechnische Erschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen gesichert.

### 12.4.3 Urbane Sturzfluten und Starkregen

Bei Neubau- und Erschließungsmaßnahmen im gesamten Stadtgebiet spielt der Überflutungsschutz vor urbanen Sturzfluten eine immer größere Rolle. Infolge des Klimawandels sind geänderte klimatische Bedingungen zu erwarten, die u. a. zur Folge haben, dass häufigere und intensivere Starkregenereignisse zu erwarten sind. Im Hinblick auf das geplante Vorhaben wurde dies durch die bei öffentlichen Stellen vorliegenden Daten entsprechend geprüft.

Das Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf (KAKDUS) wurde im Dezember 2017 durch den Rat der Stadt beschlossen und veröffentlicht. Zu KAKDUS gehören entsprechende Kartenwerke. Die Starkregengefahrenkarte wurde aktualisiert und ist unter <https://maps.duesseldorf.de/starkregen> einsehbar. Diese Karte gibt Hinweise zu Gefährdungen durch Sturzfluten. Für das vorliegende Plangebiet trifft eine solche Betroffenheit zu. Es ist hier nicht auszuschließen, dass bei Extremregenereignissen in Teilen des Plangebietes Wasserstände bis zu 0,3 m erreicht werden können. Punktuell sind auch Wasserstände bis 0,5 m und kritische Fließgeschwindigkeiten bis 2 m/s möglich.

Um die Entstehung und die negativen Auswirkungen von Sturzfluten minimieren zu können, sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Begrenzung der Versiegelung (z. B. Platzgestaltung durch Grünflächen, Ausbildung von Gründächern, Retentionsspeicherdächer, ...)
- Gestaltung von abflusssensiblen Gelände (z. B. Geländeneigung vom Gebäude weg, Ausbildung von Notwasserwegen, Bereitstellung von Retentionsräumen, ...)
- Anpassung der Gebäudearchitektur (z. B. Gebäudeöffnungen, wie Zufahrten Tiefgarage, Trafostationen, Eingänge, Bodenfenster, außerhalb von Geländesenken und von Geländeneigung abgewandt).

Bei der Planung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die topografischen Gegebenheiten und Abflüsse außerhalb des Plangebietes
- mögliche Zuflüsse von angrenzenden Gebieten
- Fließwege innerhalb des Plangebietes
- natürliche Überflutungsgebiete
- Festsetzungen der Gelände- und Straßenausbauhöhen

- Im Einzelfall sollte geprüft werden, inwieweit überflutungsgefährdete Bereiche von Bebauungen freigehalten werden können.
- Die Gestaltung des Geländes sollte sich an den überflutungsgefährdeten Bereichen orientieren (z. B. Modellierung Spielplatzfläche im Geländetiefpunkt als Multifunktionale Fläche).

Für besonders gefährdete Bereiche sollten frühzeitig entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden. Hierzu zählen insbesondere: Türöffnungen und bodentiefe Fenster, Treppenabgänge in Untergeschosse, Kellerfenster, Lichtschächte, Tiefgaragenzu- und ausfahrten.

Gleichzeitig sind im Allgemeinen die unterschiedlichen Nutzungen nach ihrer Empfindlichkeit gegenüber Starkregen bzw. Hochwasser zu schützen. Die schützenswerteste Nutzung stellt hierbei die Kindertagesstätte dar, da die schädlichen Einwirkungen auf die insbesondere von Kindern genutzten Flächen mit höchster Priorität vermieden werden sollten. Auch die Wohnnutzungen, insbesondere im Erdgeschoss, sind zu schützen, da hier durch die große Aufenthaltsfunktion Gefahr für Leib und Leben besteht. Die gewerblichen oder kulturellen Nutzungen sind mit niedriger Priorität zu schützen, da diese nicht auf den dauerhaften Aufenthalt ausgelegt sind und deshalb keine direkte Bedrohung für Leib und Leben besteht. Grundsätzlich sollte der Schutz vor urbanen Sturzfluten und Starkregen bei allen Gebäuden und besonders in den Erdgeschossen durchgehend bei der Planung und Realisierung berücksichtigt werden.

Mit der Realisierung der vorgeschlagenen Oberkanten Fußbodenhöhen für die Gebäude und einer entsprechenden Geländemodellierung außerhalb der Gebäude und im Außenbereich der geplanten Kindertagesstätte kann einer potentiellen Gefährdung durch Überflutung entgegengewirkt werden. Die Freianlagenplanung sieht eine Erhöhung des inneren Plangebietes vor. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auf diesen Sachverhalt besonders zu achten, gegebenenfalls sind weitere bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen zu ergreifen.

#### 12.4.4 Oberflächengewässer

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer.

#### 12.4.5 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

#### 12.4.6 Hochwasserbelange

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Risikogebiet gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Gebiete, die durch ein extremes Hochwasserereignis durch Überflutung beeinträchtigt werden, werden als sogenannte Risikogebiete bezeichnet. Sie liegen außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (HQ100).

Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten werden große Areale bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) am z.B. Rhein mit einer Tiefe von bis zu 4 m überflutet werden. Angaben zu Fließgeschwindigkeiten liegen nicht vor. Sollte es zu einem solchen Ereignis kommen, ist mit erheblichen Sachschäden im Plangebiet zu rechnen. Zudem ist eine Gefahr für Leben und Gesundheit nicht auszuschließen. Bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann das Plangebiet auch bereits bei einem mittleren (HQ100) Hochwasser überflutet werden.

Zuständige Behörde für das Überschwemmungsgebiet ist die Bezirksregierung Düsseldorf. Die Hochwassergefahrenkarten für die festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ100) sowie die Hochwasserrisikogebiete (HQextrem) für das Teileinzugsgebiet „Rheingraben-Nord“ können online beim „Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen“ (MUNV)) eingesehen werden unter: <https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwasserkarten-erklaert> (Abfrage: März 2026).

In den Risikogebieten ergeben sich gemäß § 78b WHG erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz, die Berücksichtigung finden sollen. Diese betreffen den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist zudem gemäß § 5 Absatz 2 WHG im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen sowie zur Schadensminderung zu treffen. Insbesondere die Nutzung von Grundstücken ist dabei an die möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.

Extreme Hochwasserereignisse sind Katastrophenfälle, die an großen Gewässern wie z.B. dem Rhein bis zu einem gewissen Grad vorhersehbar sind, sodass die Möglichkeit besteht, die Öffentlichkeit zu warnen sowie sich als Einwohner selbständig zu informieren. Informationen, wie man sich selbst bei bevorstehendem Hochwasser schützen kann, sind beispielsweise auf der Homepage der Landeshauptstadt Düsseldorf zu finden unter: <https://www.duesseldorf.de/hochwasser> (Abfrage April 2026).

Grundsätze und Maßnahmen für eine hochwasserangepasste Bauweise sind beispielsweise der „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (Februar 2022)“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu entnehmen: [https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02\\_Hochwasserschutzfibel\\_2024.pdf](https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02_Hochwasserschutzfibel_2024.pdf) (Abfrage März 2026). Diese Erläuterungen dienen der Information über mögliche Hochwassergefahren. In den Bebauungsplan wird die Lage in einem Risikogebiet nachrichtlich übernommen.

## 12.5 Luft

### 12.5.1 Lufthygiene

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind entsprechend der Erkenntnisse des Umweltamtes nicht von Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub (PM<sub>2,5</sub> und PM<sub>10</sub>) sowie Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) gemäß 39. BImSchV betroffen. Vielmehr handelt es sich um lufthygienisch gesehen ausgesprochen günstige Verhältnisse; es wird ein Belastungsniveau erwartet, das sich im Bereich des städtischen Hintergrundniveaus bewegt.

Mit Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist nicht mit einer deutlichen Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse oder gar grenzwertkritischen Belastungen zu rechnen. Dazu tragen die lückig und nicht-riegelartig angeordneten Baukörper bei sowie die in einigen Bereichen von der Straßenkante zurückweichenden Baukörper.

Da die Herstellung einer Tiefgarage geplant ist, wird festgesetzt: Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (z.B. MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für NO<sub>2</sub> für das Jahresmittel von 33,1 µg/m. eingehalten wird.

#### Zur Erläuterung:

Unter Anwendung der in Düsseldorf beobachteten Konzentrationen in den Tagstunden an Werktagen in der Zeitspanne von 7 bis 18 Uhr werden für sensible Nutzungen wie:

Kita und Spielplatzfreifläche

- öffentliche und private Fläche zu Freizeitnutzung

- Wohnnutzungen

Vorsorgewerte entwickelt. Sie berücksichtigen das zu erwartende Hintergrundniveau (HG) sowie den gültigen Grenzwert der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>).

Die Formel lautet:

$$\text{Vorsorgewert} = \text{HG} + (40 - \text{HG} * 1,08) / 1,46$$

Gültig für HG-Werte unter 35 µg/m<sup>3</sup>. Das Ergebnis muss auf eine Nachkommastelle abgerundet werden. Somit ergibt sich bei einem Hintergrundwert von 22 µg/m<sup>3</sup> (im Bereich Lörick) ein Vorsorgewert von 33,1 µg/m<sup>3</sup>. Der Vorsorgewert gibt an, dass bei seiner Einhaltung die NO<sub>2</sub>-Konzentration von 40 µg/m<sup>3</sup> in den werktäglichen Tagstunden (7 bis 18 Uhr) im Mittel nicht überschritten wird. Bei Einhaltung des Vorsorgewertes werden keine Vorgaben zur Art der Tiefgaragen-Entlüftung bzw. aus lufthygienischer Sicht keine Vorgabe zur Belüftung der Aufenthaltsräume gemacht. Im Falle der Überschreitung des Vorsorgewertes ist die Tiefgarage über Dach zu entlüften. (Verfahren und Formel wurden durch das Ingenieurbüro Lohmeyer für das Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Düsseldorf im Jahr 2020 entwickelt.)

#### 12.5.2 Umweltfreundliche Mobilität

Die Landeshauptstadt Düsseldorf entwickelt seit 2014 ein aus rund 700 Einzelmaßnahmen bestehendes stadtweites Radhauptnetz. Dieses soll unter der Prämisse der Erhöhung der Radverkehrssicherheit insbesondere für den Alltagsverkehr genutzt werden. Es ist dementsprechend auf eine größtmögliche Steigerung der Radverkehrsmengen ausgelegt. Innerhalb der Stadt sollen Hauptverbindungswege für Radfahrende entstehen, die diesen eine einfache und gute Orientierung im gesamten Stadtgebiet ermöglichen.

Das Plangebiet ist über die Niederkasseler Straße direkt an das Radhauptnetz der Landeshauptstadt Düsseldorf angebunden. Die Kanalstraße ist Teil des Radbezirksnetzes für den Stadtbezirk 4 und ermöglicht über den östlich des Plangebiets liegenden Kaiser-Friedrich-Ring den weiteren Anschluss an das Radhauptnetz entlang des Rheins.

Um die Nutzung des Fahrrades für den Alltag weiter zu fördern, sollten bei der Gestaltung der Außenbereiche auch entsprechende Abstellmöglichkeiten (ebenerdig, überdacht) Berücksichtigung finden. Die Verpflichtung, beim Neubau von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie weiteren Anlagen ausreichende Abstellplätze für Fahrräder

bereitzustellen, ergibt sich aus § 48 BauO NRW in der derzeit gültigen Fassung. Die Umsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Es besteht eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs über eine Haltestelle der Buslinie 833 (Richtung Belsenplatz / Am Heerdter Krankenhaus) an der Niederkasseler Straße / Ecke Kanalstraße. Diese wird im Zuge des Vorhabens nach Süden in den Bereich der Platzfläche verlegt. Zudem ist in direkter räumlicher Nähe die Anlage einer Sharing-Station geplant, die die Verkehrsmittelwahl im Sinne der nachhaltigen Nahmobilität ergänzt. Die nächstgelegene Haltestelle Barbarossaplatz der Stadtbahnlinien U75, U76 und U77 befindet sich an der Luegallee in 850 m Entfernung.

Zur Stärkung der E-Mobilität können Elektroladestationen bzw. Stromtankstellen für Pkw und E-Bikes im Plangebiet implementiert werden. Hierzu ist eine frühzeitige Abstimmung mit den Stadtwerken Düsseldorf notwendig. In der Tiefgarage werden Lademöglichkeiten eingeplant.

## 12.6 Klima

### 12.6.1 Globalklima

Zum Schutz des Globalklimas tragen vor allem die Verringerung von Treibhausgasemissionen durch Einsparung von fossil erzeugter Energie bzw. der Einsatz regenerativer Energieträger bei. Hierzu zählen unter anderem Maßnahmen an Gebäuden und die Vermeidung von Kfz-Verkehr. Dem Einsatz regenerativer Energieträger kommt eine zunehmende Bedeutung zu.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz durch die Stadtwerke Düsseldorf kann nicht in einem für die Stadtwerke Düsseldorf wirtschaftlich umsetzbaren Rahmen angeboten werden. Die Wärmeversorgung für die baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll stattdessen auf Wärmepumpen basieren.

Verschiedene Möglichkeiten der Reduktion von Treibhausgasen ergeben sich allerdings erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wie zum Beispiel die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden (siehe Bauordnung NRW in Verbindung mit dem Gebäude Energie Gesetz).

Neben der Vermeidung von Treibhausgasemissionen ist die Nutzung von CO<sub>2</sub>-Senken bedeutsam. So beginnt eine Speicherung schon mit einer extensiven Dachbegrü-

nung, eine intensive Dachbegrünung steigert diesen Effekt. Weitere Depositionsleistungen gelten für Feinstäube, Stick- und Schwefeloxide. Auch trägt die Dachbegrünung zu einem geringeren Energiebedarf für Gebäudekühlung und -heizung bei.

In verkehrlicher Hinsicht macht sich die Wiedernutzung eines integrierten und bereits bebauten Plangebets hinsichtlich einer guten Anbindung an den ÖPNV und das städtische Radnetz bemerkbar. Dies fördert eine nachhaltige und umweltschonende Mobilität. Weitere Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität finden sich in Kapitel 12.5.2.

### 12.6.2 Stadtklima und Klimaanpassung

#### Ausgangssituation

Das Plangebiet wurde vor der Freimachung durch das Kirchenbauwerk St. Anna mit dazugehöriger Infrastruktur (u.a. Pfarrzentrum, Kindergarten, Musikschule) geprägt. In den Randzonen befanden sich Grünstreifen bzw. im nordwestlichen Teilbereich eine größere - ein Bunkerbauwerk überdeckende - Grünfläche.

Gemäß den Planungshinweiskarten für die Tag- und Nachtsituation aus der Klimaanalyse für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2020) wird die Fläche dem lokalklimatischen Wirkungsraum Siedlungs- und Verkehrsflächen zugeordnet. Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades weisen die zentralen Flächen im Plangebiet im Bestand sowohl tagsüber wie auch nachts eine mittlere bioklimatische Belastungssituation auf. Nur der Bereich der Kita weist aufgrund der Vielzahl höhergewachsener Bäume eine günstige bioklimatische Situation auf. Die umschließenden Verkehrsflächen zeigen eine mittlere bis ungünstige bioklimatische Belastungssituation.

Auch ohne eine weitere bauliche Verdichtung wird sich die bioklimatische Belastung im Sommer im Plangebiet durch den Klimawandel erhöhen (u.a. Belastungskarten Hitze aus dem Klimaanpassungskonzept 2017). Das Plangebiet weist somit eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf. In den Planungshinweiskarten werden daher Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfohlen.

#### Planung:

Die geplante Umnutzung und Neugestaltung des Plangebietes als Wohngebiet birgt die Chance einer lokalklimatischen Aufwertung. Gegenüber der bisherigen Nutzung besteht die Möglichkeit einer Entsiegelung und verstärkten Begrünung von Flächen.

Der geplante Durchgrünungsgrad des zukünftigen Wohngebietes mit den Grünanlagen im Innenbereich, den straßenbegleitenden Grünzügen an der Straße Alt-Niederkassel und dem Pastor-Zentis-Weg und dem teils baumbestandenen inneren Fußwegenetz sowie der festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünung kann zur Verbesserung des Bioklimas für die Bewohner beitragen.

Da durch die vorgesehene städtebauliche Verdichtung des Plangebiets und der Erhöhung des Gebäudevolumens mit einer Verstärkung der thermischen Belastung gerechnet werden muss, sollte auf eine maßvolle Verdichtung geachtet werden. Grundsätzlich wirken sich durchgrünte, aufgelockerte Baustrukturen positiv auf die thermische Situation und die Durchlüftung aus. Bei der weiteren Gebäude- und Freiflächenplanung sollte daher die Chance zur Reduzierung bestehender und zukünftiger thermischer Belastungen durch die Berücksichtigung stadtklimatisch positiver Elemente genutzt werden:

#### Thermisches Wohlbefinden im Außenraum

- Erhöhung der Verdunstungskühlleistung durch einen möglichst hohen Grünanteil (möglichst intensive Begrünung von Freiflächen sowie von Dach- und Terrassenflächen insbesondere mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen; großflächige Fassadenbegrünung),
- Erhöhung der Verdunstungskühlleistung durch die Anlage von blauen Strukturen (Installation von Brunnen oder Wasserspielen im Bereich der Freiflächen),
- Erhöhung der Verschattungsmöglichkeiten im Bereich der Freiflächen (möglichst zahlreiche Installation von bautechnischen Verschattungselementen wie Sonnensegel, Markisen, offene Pavillons und Pergolen),
- Verringerung der Wärmeabstrahlung der Oberflächen (z.B. Beschattung versiegelter Flächen oder Fassadenflächen; Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten; klimasensible Auswahl der Oberflächenmaterialien und -farben),

#### Reduktion der Wärmebelastung im Innenraum

- Einsatz passiver Systeme zur Reduktion von Wärmelasten durch Sonneneinstrahlung (z.B. durch außenliegende Sonnenschutzelemente wie Jalousien, Markisen oder reflektierendes Sonnenschutzglas bzw. -folie)
- Verminderung des Energiebedarfs und des Wärmeeintrags durch eine ressourcenschonende Gebäudetechnik (z.B. klimagerechte Gebäudeklimatisierung; Nachtlüftungskonzepte),

## 12.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplan-Entwurfs und im Umfeld befindlichen Gaslaternen sind gemäß § 5 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) in der Denkmalliste der Landeshauptstadt Düsseldorf eingetragen und unterliegen damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes und sind in den Planungen zu berücksichtigen. Das Vorhaben löst die Notwendigkeit aus, die Aufsatzleuchten Nr. 2096-002, 2096-004 und 2096-006 zu versetzen. Hierfür ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist über das Amt für Verkehrsmanagement (66./6.1) als Straßenbaulastträgerin beim Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege im Bauaufsichtsamt zu stellen.

In der Straße Alt-Niederkassel befinden sich zudem Alt Düsseldorfer Leuchten, die bei der Einrichtung der Baustelle und der Durchführung der Maßnahme keinen Schaden nehmen dürfen; falls erforderlich sind Schutzmaßnahmen zu veranlassen. Die Notwendigkeit von Schutzvorkehrungen und die Art der Ausführung sind vorab mit dem Amt für Verkehrsmanagement abzustimmen.

Das Plangebiet liegt in der Nähe des mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Ortskerns Niederkassel (vermutetes Bodendenkmal). Es ist nicht auszuschließen, dass sich hier bedeutende Bodendenkmalsubstanz der historischen Entwicklung des Ortes erhalten hat. Dazu gehören Keller, Hausfundamente, Brunnen, Öfen, Gruben aller Art, Gräben, Leitungen, Pflasterungen von Wegen und Höfen, Siedlungs- und Nutzungsschichten usw. und die darin erhaltenen Funde. Daher sind alle geplanten Bodeneingriffe gemäß § 15 Abs. 2 i. V. m § 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) erlaubnispflichtig und für Abbruch- und Bauvorhaben eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß der §§ 16 und 17 DSchG NRW hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bezüglich einer Denkmalschutzprüfung einer auf dem Grundstück befindlichen Bunkeranlage fand am 14. Dezember 2020 ein Ortstermin mit der unteren Denkmalbehörde der Landeshauptstadt Düsseldorf statt. Dieser ergab, dass die Bunkeranlage nicht unter Denkmalschutz gestellt wird.

Um die bisherige kirchliche Nutzung des Plangebiets aufzugreifen und auch zukünftig einen Andachtsraum an dem Standort bereitzustellen, wird eine durch die Kirchengemeinde St. Antonius und Benediktus geweihte Kapelle in das Gebäude 1 an der Platzfläche integriert. Die Kapelle hebt sich aus der geplanten Gebäudegestaltung ab und ist weithin als solche sichtbar. In die Kapelle werden Gegenstände der früheren Kirche St. Anna (wie der Kirchenaltar, Kirchenfenster, das Steinrelief der Maria Selbdritt sowie das innere Kreuz) integriert.

### **13 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf liegt das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens zur Findung einer architektonisch und funktional hochwertigen sowie dem Standort angemessenen Lösung für eine zukünftige Nutzung des bisher kirchlich genutzten Grundstücks zu Grunde. Dazu hat die Kirchengemeinde St. Antonius und Benediktus im Jahr 2017 ein Investorenauswahlverfahren mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren ausgeschrieben. Bewerben konnten sich Planungsteams aus Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträgern, Architektinnen und Architekten sowie Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten. Im Rahmen dieses Investorenauswahlverfahrens wurden vier Entwürfe eingereicht, die von einer Empfehlungskommission, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Kirchengemeinde St. Antonius und Benediktus, des Erzbistums Köln, der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie externen Fachleuten beurteilt wurden. Die Empfehlungskommission wurde darüber hinaus aus der Nachbarschaft beratend unterstützt.

Die Ergebnisse wurden am 19.12.2017 veröffentlicht. Der Entwurf des Architekturbüros Rosiny in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Trint + Kreuder sowie dem Landschaftsarchitekturbüro Calles de Brabant wurde durch das Entscheidungsgremium als dem Standort angemessene und attraktive städtebauliche Lösung ausgewählt und erhielt den ersten Platz. Dieser Entwurf bildet die Grundlage für das vorliegende und dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept. Die einzelnen Beiträge des Investorenauswahlverfahrens wurden über die in dem Auslobungstext benannten Umweltaspekte hinaus keiner weitergehenden Umweltprüfung

unterzogen, sodass eine vergleichende Wertung der Umweltauswirkungen nicht vorgenommen werden kann.

#### **14 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtumsetzung der Planung wären das aufgegebene Kirchengebäude und die dazugehörigen Nebengebäude sowie das Gebäude der Kindertagesstätte und der größtenteils versiegelte Vorplatz der Kirche erhalten geblieben. Eine adäquate Folgenutzung der Gebäude wäre aufgrund des früheren Nutzungszwecks für kirchliche Zwecke schwer umzusetzen gewesen. Entsprechende Gebäudesicherungsmaßnahmen wären zu ergreifen gewesen. Der hohe Anteil versiegelter Flächen um die Gebäude wäre erhalten geblieben. Nach dem im Jahr 2021 erfolgten Abriss eines Großteils der Gebäude liegt die Fläche zum Zeitpunkt der Planerstellung weitgehend brach. Bei Nichtumsetzung der Planung bliebe dieser Zustand erhalten. Gleichzeitig blieben die Pflanz- und Freiflächen sowie ein Teil der Bäume erhalten mit ihrer Funktion für Versickerung, Klima und Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Mit Ausnahme der Außenfläche der Kindertagesstätte bieten diese grünen Freiflächen keine weiteren Nutzungsoptionen. Die im Grünordnungsplan festgestellten Pflege- und Qualitätsrückstände der Pflanzungen würden sich bei ausbleibender Pflege zwar verstärken aber mittelfristig zu einer größeren Artenvielfalt führen.

Die Anzahl der Fahrzeugbewegungen in das und aus dem Plangebiet wäre geringer. Gleichzeitig ermöglicht die Nachverdichtung und Schaffung von innerstädtischem Wohnraum an diesem Standort jedoch eine der Umgebung entsprechende Nachnutzung und verringert die Inanspruchnahme von zusätzlichen Siedlungsflächen im Außenbereich. Neben einer verstärkten Bodenversiegelung und Zersiedelung der Landschaft würden sich die Pendlerströme auf den Straßen verstärken, was weitere negative Auswirkungen auf die Luftqualität hätte.

#### **15 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Beobachtung der Luftschadstoffbelastung des Plangebietes mittels der stadtweiten kontinuierlichen Luftgüteüberwachung ausreichend ist.

Die gutachterlich prognostizierten Verkehrs-Lärmimmissionen sind anhand der regelmäßig aktualisierten Verkehrslärmkarte der Landeshauptstadt Düsseldorf auf Abweichungen zu überprüfen.

Die Umsetzung und Entwicklung der erforderlichen grünplanerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) beobachtet werden.

Die nicht versiegelte Fläche ist festzustellen und mit der Versiegelungsprognose zu vergleichen.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB können für das Schutzgut Wasser im Rahmen der regelmäßigen Grundwassergüte- und Oberflächengewässerüberwachung erkannt werden. Nachteilige Veränderungen können beispielsweise durch defekte Kanäle oder den unsachgemäßen Umgang mit Chemikalien verursacht werden.

Sollten bei den Erdarbeiten zukünftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, so kann der Umgang damit dann, falls erforderlich, über ein spezielles Monitoring (z.B. gutachterliche Begleitung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) überwacht werden.

Das Monitoring beginnt fünf Jahre nach Ende der öffentlichen Auslegung und ist in einem Fünfstadesturnus regelmäßig durchzuführen. Fünf Jahre nach Beendigung der Bauarbeiten ist die Überwachung der Umweltauswirkungen letztmalig durchzuführen.

## **16 Weitere Angaben**

Referenzliste der verwendeten Quellen:

- Landeshauptstadt Düsseldorf: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf, Dezember 2020
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Gesamtstädtischer Grünordnungsplan 2025 – rheinverbunden, April 2014
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Grünordnungsplan für den Stadtbezirk 04, 2005
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Landeshauptstadt Düsseldorf: Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf, 2020
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Klimaanpassungskonzept Düsseldorf (KAKDUS), April 2017

- Landeshauptstadt Düsseldorf: Starkregengefahrenkarten – Abfrage über Maps Düsseldorf/Klima und Umwelt/Wasser/Starkregengefahrenkarte:  
<https://maps.duesseldorf.de> (Abfrage März 2026)
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Masterplan Green-City Mobility, Juli 2018
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Radhauptnetz der Landeshauptstadt Düsseldorf, 2015
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Gutachten zur Verträglichkeit von Störfallbetriebsbereichen im Stadtgebiet Düsseldorf, August 2014

#### Übersicht der verwendeten Gutachten:

- Verkehr: „Verkehrsuntersuchung St. Anna“, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, 16.10.2025
- Schalltechnische Untersuchung: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 04/021 – Niederkasseler Straße / Kanalstraße der Stadt Düsseldorf“, Peutz Consult GmbH, 12.01.2026
- Besonnung: „Besonnungs- und Tageslichtuntersuchung zum Bebauungsplan Nummer 04/021 Niederkasseler Straße / Kanalstraße in Düsseldorf“, Peutz Consult GmbH, 17.12.2025 inklusive des Deckblattes vom 05.05.2026
- Gutachterliche Stellungnahme zum Baumbestand: „Standortentwicklung St. Anna / Niederkasseler Straße in Düsseldorf Baumkontrolle anhand einer visuellen Baumkontrolle gemäß den Vorgaben der ZTV-Baumpflege und der FLL-Baumkontrollrichtlinie“, Normann Landschaftsarchitekten Düsseldorf, 10.03.2017
- Grünordnungsplan: „Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan – Nummer 04/021 Niederkasseler Straße / Kanalstraße in Düsseldorf-Niederkassel“, studio grüngrau Landschaftsarchitektur GmbH, 17.12.2020 – Überarbeitung 18.05.2026
- Artenschutz: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) für das Grundstück der Katholischen Kirchengemeinde St. Antonius und Benediktus in Düsseldorf-Niederkassel“, Kooperationspartner Brigitte Blenk & Inge Püschel Sachverständige für ökologische Zusammenhänge, März 2026

- Altlasten: „Orientierende Untersuchung von Böden zur Gefährdungseinschätzung gemäß BBodSchV; St. Anna, Kanalstraße 2 40547 Düsseldorf, Gemarkung Heerdt, Flur 7, Flurstück 655“, Althoff & Lang GbR Baugrund- und Umweltberatung, Februar 2017
- Baugrund: „Gutachten zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration; Bauvorhaben St. Anna Kanalstraße, Niederkasseler Straße, 40547 Düsseldorf, Gemarkung Heerdt, Flur 7, Flurstück 655“, Althoff & Lang GbR Baugrund- und Umweltberatung, November 2018