

Abschlussbericht
Städtebauliche Planungswerkstatt, 18.11.2017
Bebauungsplanung Breidenplatz, Unterbach

1. **Zusammenfassung**
2. **Anlass des privat initiierten Werkstattverfahrens**
3. **Durchführung des Werkstattverfahrens**
4. **Ergebnisse der Planungswerkstatt**
5. **Erwartungen der Bürgerschaft**
6. **Ausblick auf Verlauf des Verfahrens**

1. Zusammenfassung

Die Interessengemeinschaft *Zukunft Unterbach*, ein Zusammenschluss von Bürgern und Bürgerinnen im Stadtteil Unterbach, begleitet die Bebauung des Breidenplatzes aus bürgerschaftlicher Sicht. Sie legt mit diesem Abschlussbericht die Ergebnisse der in privater Initiative am 18. November 2017 durchgeführten Planungswerkstatt vor.

Durchführung und Ergebnisse der Werkstatt unterstreichen die Forderung der Unterbacher nach einer stärkeren bürgerschaftlichen Beteiligung und einem alternativen städtebaulichen Konzept. Die Werkstatt hat zwei Konzeptvarianten hervorgebracht, die eine deutlich behutsamere Stadtentwicklung um den Breidenplatz ermöglichen als der vom Investor vorgelegte Bebauungsplanentwurf.

Die Bürgerschaft erwartet, dass sich Stadtverwaltung und Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf konstruktiv mit den Vorschlägen auseinandersetzen und auf dieser Basis ein offizielles städtebauliches Werkstattverfahren in Gang setzen, so wie es geübte Praxis in vielen Teilen der Republik und auch in Düsseldorf ist.

2. Anlass des privat initiierten Werkstattverfahrens

Die Unterbacher Bürgerschaft sieht sich seit Herbst 2016 mit einem neuen Bebauungsplanverfahren für den Breidenplatz und die westlich angrenzenden Freiflächen konfrontiert. Der von einem privaten Investor vorgelegte Bebauungsplanentwurf wurde der Öffentlichkeit am 13. Dezember 2016 in einer Anhörung vorgestellt. Die Unterbacher Bürgerschaft wurde explizit von der Stadt aufgefordert, sich in den Gestaltungsprozess der Stadtentwicklung einzubringen.

Dies hat die Bürgerschaft mit mündlichen und schriftlichen Stellungnahmen während und nach der Anhörung eindrucksvoll getan – in über 60 Stellungnahmen sind der Stadtverwaltung erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorgetragen worden. Diese betreffen das städtebauliche Erscheinungsbild der geplanten Bebauung (Verdichtung und Geschosshöhe), die Auswirkungen auf die Qualität des Wohnumfeldes und die zu befürchtenden verkehrlichen Probleme.

Die Interessengemeinschaft *Zukunft Unterbach* hat neben dezidierten Hinweisen zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf frühzeitig die Auffassung vertreten, dass es dem vorgelegten Plan nicht nur an städtebaulicher Qualität fehlt, sondern dass das gewählte

Verfahren, das heißt, ein maßgeblich vom privaten Investor getriebener Planungsprozess mit Unterstützung der Stadtverwaltung, für dieses Qualitätsdefizit ursächlich verantwortlich ist.

Unter dem Aspekt der öffentlichen Legitimation einer für die Entwicklung von Unterbach so einschneidenden Bauplanung ist dieser Angang nicht akzeptabel. Anstelle dessen hat die Bürgerschaft von Anfang an ein Städtebauliches Werkstattverfahren gefordert, um eine gleichberechtigte Vertretung aller Beteiligten in der Projektplanung zu erreichen.

Da Stadtplanung und Politik diesem Wunsch auch nach mehreren Eingaben nicht gefolgt sind, hat sich die Interessengemeinschaft *Zukunft Unterbach* im Frühherbst 2017 dazu entschlossen, ein Werkstattverfahren in eigener privater Regie durchzuführen. Damit ist die Erwartung verbunden, dass die Stadt zu ihrem ursprünglich gegebenen Versprechen einer starken bürgerschaftlichen Beteiligung zurückkehrt und nun ein offizielles Städtebauliches Werkstattverfahren anstelle des bisherigen investorengetriebenen Verfahrens anschließt.

3. Durchführung des Werkstattverfahrens

Die Planungswerkstatt wurde am 18. November 2017 von 13 – 17 Uhr im Landhotel Am Zault in Unterbach durchgeführt. Mit etwa 60 Teilnehmern und einem guten Querschnitt aller Altersgruppen war die Veranstaltung im Vergleich zu ähnlichen Werkstattverfahren sehr gut besucht.



Einführung in die AGs durch Städteplaner Michael Stojan,
Foto: Interessengemeinschaft *Zukunft Unterbach*

Nach einführenden Fachvorträgen zu den Themen Städtebauliche Planung von Michael Stojan vom Netzwerk für Regionale Baukultur und Peter Köddermann vom Museum für Architektur und Ingenieurkunst des Landes NRW haben die Teilnehmer in vier Arbeitsgruppen zu unterschiedlichen Aspekten des Bebauungsplanentwurfs Vorstellungen erarbeitet, die im weiteren Bauplanungsverfahren berücksichtigt werden sollen. In der abschließenden Plenumsveranstaltung wurden die Vorschläge aus den Arbeitsgruppen vorgestellt und intensiv diskutiert.

Die Ergebnisse sind in Kapitel 4 ausführlich beschrieben - sie münden in zwei alternative städtebauliche Entwürfe, die anschließend dargestellt werden. Den Ergebnissen der einzelnen AGs sind jeweils Hypothesen oder Kernforderungen vorangestellt, die als Richtschnur für die weitere Stadtentwicklung zu berücksichtigen sind. In der Darstellung der Einzelergebnisse aus den AGs kommt es teilweise zu Überschneidungen und Doppelungen. Dies ergibt sich daraus, dass die AGs nicht 100 Prozent trennscharf gegeneinander abgegrenzt werden konnten.

4. Ergebnisse der Planungswerkstatt

AG Einkaufen und Arbeiten

Gute verkehrliche Anbindung und ausreichend Parkraum sowie Stellplätze sind unerlässliche Voraussetzungen, damit der Breidenplatz als Standort für Einkaufen und Arbeiten in Betracht gezogen wird. Ein abgestimmtes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie eine auf hohe Verweildauer ausgerichtete Platzgestaltung machen den Breidenplatz zum attraktiven Zentrum von Unterbach.



*Diskussion in der AG Einkaufen und Arbeiten,
Foto: Interessengemeinschaft Zukunft Unterbach*

Angesichts des im nahen Umfeld überreichlich vorhandenen Angebots an Vollsortimentern und Discountern mit deutlich besseren Parkmöglichkeiten (Unterfeldhaus, Erkrath) wird eine sogenannte Markthalle als Versorgungskonzept vorgeschlagen. Damit könnte eine größere Vielfalt an kleineren Händlern, Dienstleistern und Gastronomie dargestellt werden, wie sonst nur möglich an Markttagen.

Dieses Konzept könnte für die neuen, tiefergelegenen Geschäfte auf dem jetzigen Niveau des Breidenplatzes mit einer Arkadenlösung verbunden werden, die mit Überdachung auch gute Laufwege mit ausreichendem Wetterschutz bietet.

Um eine hohe Aufenthaltsdauer – gleichermaßen für junge Familien mit Kindern als auch für Senioren – zu gewährleisten, muss der Platz neben einer attraktiven Außengastronomie über ausreichend Sitz- und Spielmöglichkeiten verfügen. Das Miteinander verschiedener Nutzergruppen wie Gewerbetreibende, Angestellte, Kunden, Bürger und Tätigkeiten (Einkauf, Arbeit, Spielen, sozialer Austausch) unterstreicht die notwendige Multifunktionalität des Breidenplatzes.

Die Aufenthaltsqualität wird darüber hinaus maßgeblich von der Sonneneinstrahlung auf den Platz beeinflusst. Aufstockungen vorhandener Gebäude am südlichen Rand des Breidenplatzes und damit einhergehende Verschattungen sind deshalb zu vermeiden. Der aktuell offene Blick nach Westen sollte trotz der vorgesehenen Verlängerung des Breidenplatzes auf der unteren Sohle nicht verbaut werden.

So könnten beispielsweise die im bisherigen Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Gebäuderiegel am westlichen Ende des Breidenplatzes um 90° gedreht werden, das heißt eine Anordnung als Längsriegel in Ost-West-Ausrichtung statt Querriegel in Nord-Süd-Ausrichtung. Zugleich ist eine Anordnung anzustreben, die am nördlichen Rand auf der Fläche des heutigen Parkplatzes Stellplätze möglichst erhält. Tiefgaragenplätze der Anwohner sollten

für Arbeitnehmer am Breidenplatz an Werktagen tagsüber zur Verfügung stehen, um die generelle Stellplatzproblematik zu entschärfen.

Mit Blick auf Menschen mit Behinderung und ältere Bürgerinnen und Bürger ist ein barrierefreier Zugang zum Breidenplatz von allen Seiten unerlässlich, damit das Ortszentrum von Unterbach seiner Rolle als Treffpunkt für bürgerschaftlichen Austausch gerecht werden kann.

AG Wohnumfeld und Lebensqualität

Der Breidenplatz muss als zentrale Begegnungsstätte für die Unterbacher Bürgerinnen und Bürger ein kombiniertes Angebot an „Spielraum“ und „Ruhe-Oasen“ bereithalten, damit eine intensivere Mehrgenerationen-Nutzung möglich ist. Grünflächen und Bepflanzung sowie viel Licht erhöhen die Attraktivität als öffentlicher Erlebnisraum.

Die AG hat sich von zwei Ausgangsfragestellungen leiten lassen:

1. Welche Vorzüge des Breidenplatzes sollen erhalten bleiben?

- er hat viel Sonneneinstrahlung, im Sommer bis in die späten Abendstunden
- in Unterbach und am Breidenplatz gibt es viele Grünflächen und Bäume
- er wird zunehmend von Kindern und Jugendlichen als „Spielraum“ genutzt
- er ist eine autofreie Zone
- auf dem Breidenplatz findet der Wochenmarkt statt
- weitere Veranstaltungen und Feste des Ortes finden auf dem Breidenplatz statt, beispielsweise zu St. Martin, dem Lichterfest oder dem Karneval-Biwak

2. Welche Probleme sollten bei einem Umbau des Breidenplatzes gelöst werden?

- der Breidenplatz ist von einigen Seiten schwer zugänglich, besonders für Menschen mit Rollatoren, Rollstühlen, Gehhilfen und Kinderwagen
- die Einkaufsmöglichkeiten haben in den letzten Jahren an Vielfalt abgenommen; Geschäfte können sich schwer halten
- der „Spielraum“ wird durch die Laufwege der Einkaufenden durchkreuzt
- der „Spielraum“ sorgt für einen hohen Lärmpegel
- der Weg vom Supermarkt zu den Parkplätzen ist für große Einkäufe beschwerlich



AG Wohnumfeld und Lebensqualität,
Foto: Interessengemeinschaft Zukunft Unterbach

In der Arbeitsgruppe gab es eine große Übereinstimmung bei dem Wunsch, die unter Punkt 1. genannten Vorzüge des Breidenplatzes zu erhalten.

Grundsätzliche Anforderungen

- Ausbau des „Spielraums“ durch erweiterte Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise durch Spielgeräte
- einen nahegelegenen Spielplatz und / oder Bolzplatz
- ein großes Schachbrett
- ein Boule-Spielfeld
- Flächen, auf denen man rollschuhfahren/skaten kann
- Flächen, auf denen Kinder mit Kreide malen können

Ausbau von Ruhe-Oasen

Die Mehrgenerationen-Nutzung des Platzes macht Orte der Ruhe erforderlich, wo man gemütlich sitzen kann und nicht durch den „Spielraum“ gestört wird. Da der Breidenplatz ein belebtes Ortszentrum sein soll, ist die Forderung nach Ruheorten so zu verstehen, dass es Tische und Bänke geben sollte, die nicht im Spielfeldbereich liegen. Die Sitzbereiche der Außengastronomie sollten ebenfalls so liegen, dass man von dort aus zwar Kinder beaufsichtigen kann, aber nicht (z.B. durch fliegende Fußbälle) gestört wird.

Konkrete Vorschläge für die Umsetzung grundlegender Anforderungen

- Der Breidenplatz sollte von allen Seiten - auch von dem neuen Wohngebiet in Höhe des heutigen Parkplatzes - leicht und barrierefrei zugänglich sein.
- Der Breidenplatz muss nach Westen eine optische Öffnung erhalten und darf nicht durch einen hohen Querriegel abgeschlossen werden, so wie er im Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist.
- Ein Grünstreifen sollte - gleichzeitig Fußweg (heutiger Trampelpfad) und Radweg - für die Schulkinder entlang der Gärten der Reihenhäuser Am Spindelbusch bis zu der westlichen Öffnung des Breidenplatzes (wie in einem der alten Baupläne für die Wiese bereits vorgesehen) als Weg durch die neue Siedlung angelegt werden.
- Zusätzliche Grünflächen und Spielflächen sind im neuen Wohngebiet auszuweisen.
- Auf Höhe des heutigen Eselstandortes könnte die „Ruhe-Oase“ angelegt werden, von der man auf den darunterliegenden Breidenplatz schauen und sowohl die Kinder im Auge behalten als auch an dem Treiben auf dem Platz teilnehmen kann.
- Die Gestaltung und Bepflanzung des Breidenplatzes sollte auf natürliche Art und Weise Spielfelder und Laufwege aufzeigen.
- „Spielraum“ kann nicht bedeuten, dass der Breidenplatz Einkaufsplatz, Marktplatz, Spielplatz, Fußballplatz und Gastronomiebereich zugleich ist. Ein Boule-Spielfeld oder ein Spielplatz könnten möglicherweise in geringer Entfernung zum Breidenplatz in die neue Wohnsiedlung integriert werden.
- Zu einem Ortszentrum gehört es, dass dort auch verschiedene Aktivitäten angeboten werden. Es könnten in den neuen Gebäuden Räume für Sport und Yoga, sowie für Hausaufgabenbetreuung, Kindergeburtstage, Lesekreise oder Seminare entstehen. Vereine aus Unterbach könnten in Zukunft einen Teil ihrer Aktivitäten in der Nähe des Breidenplatzes anbieten.

AG Verkehr, Parken, sicherer Schulweg

Die Unterbacher Verkehrsinfrastruktur ist in ihrer Aufnahmekapazität stark begrenzt und nicht weiter ausbaufähig. Die behördliche Auflage aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1974, die Gerresheimer Landstraße an die Kapazitäten anzupassen und zu verbreitern, ist

durch die zwischenzeitliche Anschlussbebauung praktisch nicht mehr einzuhalten. Ein unabhängiger Verkehrsplaner (mit genügend Abstand zum Investor, also nicht die Firma Schüssler!) ist mit einem neuen Verkehrsgutachten zu beauftragen, das den Spielraum für Nachverdichtung aufzeigt.



Vorstellung der Ergebnisse der AG Verkehr, Parken, sicherer Schulweg,
Foto: Interessengemeinschaft Zukunft Unterbach

1. Baustellenverkehr ausschließlich über Gerresheimer Landstraße
Es darf nicht dazu kommen, dass Bau- und Abräumfahrzeuge die heute bereits engen Straßen des Wohngebiets (Flachskampstraße, Am Schwalbenberg, Am Pfaffenbusch) zusätzlich verstopfen. Die Erschließung muss daher von einer neuen Zuwegung erfolgen.
2. Gutachten der Berufsfeuerwehr
Die heutigen und auch die zukünftigen Straßen sollten von der Berufsfeuerwehr daraufhin geprüft werden, ob moderne Leiterfahrzeuge problemlos und ohne Zeit zu verlieren diese passieren können. Zu enge Kurven, bei denen die Fahrzeuge vor- und zurücksetzen müssen, beschränken den Zugang im Notfall und gefährden Menschenleben.
3. Einmündung Am Pfaffenbusch auf Gerresheimer Landstraße vergrößern
Die Einmündung der Straße Am Pfaffenbusch ist aufgrund ihrer Enge und Rechtwinkligkeit nicht für ein höheres Verkehrsaufkommen ausgelegt. Um dies zu verbessern (auch für größere Rettungsfahrzeuge), könnte die Straße in Richtung Denkmal verbreitert werden. Die heute vorhandenen Parkplätze längs der Fahrtrichtung sollten zukünftig quer zur Fahrtrichtung angelegt werden, so dass dadurch mehr Parkraum für den Friedhof geschaffen wird (einige Teilnehmer der Werkstatt waren diesbezüglich allerdings anderer Meinung).
4. Tiefgarage unter den Supermarktparkplatz, also Verdoppelung des Stellplatzangebots
Um die vollkommen unzureichende Parkplatzsituation zu entschärfen, sind deutlich mehr Parkplätze für Berufstätige, Anwohner und Kunden des Breidenplatzes und der anliegenden Geschäfte erforderlich. Während die geplanten Parkplätze vor dem neuen Supermarkt für diesen reserviert werden, sollten die Parkplätze der neu zu schaffenden Tiefgarage unter dem Supermarkt-Parkplatz der Öffentlichkeit für Friedhofs- und Arztbesuche sowie sonstige Einkäufe zur Verfügung stehen.
5. Tiefgaragenzufahrt für neue Wohneinheiten nur über Gerresheimer Landstraße
Die heutigen Straßen im Wohngebiet dienen allen Schülerinnen und Schülern bisher als sicherer Schulweg. Deren Gefährdung durch zusätzlichen Verkehr von und zu den geplanten 130 bis 160 zusätzlichen Wohneinheiten muss unbedingt verhindert werden. Eine Tiefgaragenzufahrt über die Gerresheimer Landstraße ist aber auch deshalb zwingend, weil die Anliegerstraßen Am Pfaffenbusch, Am Schwalbenberg und Flachskampstraße wegen der parkenden Fahrzeuge nur einspurig befahrbar sind und den zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen können. Der Verkehr würde kollabieren. Die Anbindung der neuen Wohneinheiten muss daher

über die Gerresheimer Landstraße erfolgen, die das zusätzliche Verkehrsaufkommen ohnehin aufnehmen muss.

6. Schnellbusverbindung und höhere Taktung
Um den öffentlichen Nahverkehr attraktiver zu machen und damit den Individualverkehr mit seinen verkehrlichen Auswirkungen einzudämmen, ist eine Erhöhung der Taktrate unerlässlich.
7. Parkverbot im unteren Teil der Flachskampstraße
Die Flachskampstraße muss durchgängig zweispurig befahrbar sein. Durch die Verjüngung der Straße im Bereich der Einmündung Am Heidberg, sollte in diesem Bereich ein Parkverbot eingerichtet werden. Dieses jedoch so begrenzt, wie es für die unbehinderte Befahrung in beiden Richtungen erforderlich ist.
8. Parkverbot auf der Gerresheimer Landstraße
Um den steigenden Verkehr, der durch die beiden Neubaugebiete entsteht, bewältigen zu können, muss die Kapazität der Gerresheimer Landstraße zwingend erhöht werden. Da nur die Gerresheimer Landstraße als Ortsquerung den Verkehr abführen kann, muss auf der gesamten Straße ein Parkverbot eingerichtet werden. Befürchtete Verstöße gegen die Geschwindigkeit sollten kontrolliert, aber nicht durch Bodenschwellen oder ähnlichem verhindert werden, um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen.
9. Fahrradweg für Parkplätze aufgeben
Parkraum könnte auf der Gerresheimer Landstraße durch die Wegnahme eines Radweges (auf einer Seite) geschaffen werden, um eine Ersatzlösung für die Anwohner zu schaffen (die Teilnehmer der AG waren diesbezüglich allerdings geteilter Meinung).
10. Carsharing-Stützpunkt einrichten - möglicherweise auf dem Areal neben dem Kreisverkehr
Als weitere Möglichkeit Parkraum zu sparen, wird die Einrichtung eines Carsharing-Hotspots angesehen, so dass weniger private Autos Straßen und Stellplätze belegen.

AG Städtebau und Architektur

Eine nachhaltige Stadtentwicklung in Unterbach mit dem Ziel, die Ortsmitte attraktiver zu gestalten, benötigt eine an die bestehende Bebauung angepasste Planung mit aufgelockerter Bebauung, weniger Verdichtung und Geschosse als in dem vom Investor vorgelegten Bebauungsplanentwurf.



*Vorstellung der Ergebnisse der AG Städtebau und Architektur,
Foto: Interessengemeinschaft Zukunft Unterbach*

Es ist geplant, den Breidenplatz als Zentrum des Ortsteils Unterbach weiter auszubauen und eine deutlich größere Fläche für den Supermarkt zu schaffen. Die nach Westen bisher unbebaute Wiese soll eine Wohnbebauung erhalten. Die Arbeitsgruppe spricht sich für eine Bebauung aus, die in der Höhe und Verdichtung der Umgebungsbebauung angepasst ist. Besondere Beachtung müssen die Verkehrswege, die Parkplatzsituation, Sichtachsen und bewusst zu setzende Grün- und Freiflächen finden. Die Hanglage des Geländes gebietet es, die oberen Flächen von der Anzahl der Geschosse niedriger anzusetzen als die weiter unten und tiefer liegenden Flächen zur Gerresheimer Landstraße.

Der Breidenplatz erhält nach dem jetzigen Masterplan im westlichen Bereich einen Vollsortimenter (voraussichtlich REWE). Die Ladenfläche soll auf die Ebene des jetzigen Supermarktes tiefergelegt werden. Dadurch erweitert sich die untere Fläche des Breidenplatzes nach Westen um fast 40 Prozent – von derzeit ca. 66 auf künftig ca. 104 m Länge. Über dem Supermarkt sind Wohnungen geplant. Das Gebäude soll den Breidenplatz nach Westen abschließen.

Die AG empfiehlt, den westlichen Abschluss des Breidenplatzes über dem Vollsortimenter maximal zwei-geschossig und ohne Staffelgeschoss auszuführen. Maßgeblich für die Angabe der Geschosse sollte die tatsächliche Wirkung auf den Betrachter vom Breidenplatz aus sein und nicht die Ausnutzung der Bauordnung mit Sockel- und Staffelgeschoss. Der Vollsortimenter hat eine Höhe von etwa 5 Meter, so dass Besucher des Breidenplatzes, die vor dem Eingang des Supermarktes stehen, auch so schon auf ein knapp viergeschossiges Gebäude blicken (1 ¼ Supermarkt und zwei Geschosse für die darüber liegenden Wohnungen).

Große Bedenken hat die AG mit Blick auf die Verschattung des Breidenplatzes. Der jetzige Bau-Planentwurf sieht für die untere südliche Bebauung des Breidenplatzes eine deutliche Erhöhung der Geschosshöhe vor: Von jetzt eingeschossig beim Supermarkt und zweigeschossig am Sparkassengebäude auf durchgehend dreigeschossig. Bei einer Länge des Platzes entsteht eine gefühlte, dunkle Schlauchbildung. Vor dem künftigen Eingang des Supermarktes wirkt der Platz sogar noch schmaler, da im nördlichen Bereich Rampen und Treppen für den Höhenausgleich zum angrenzenden Gebiet geplant werden müssen. Hier muss unbedingt auf die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans von 1974 zurückgegangen werden, der die Geschosshöhe der südlich gelegenen Gebäude stark begrenzt hat.

Hinsichtlich des westlichen Abschlusses des Breidenplatzes schlägt die AG vor, das Geschoss über dem Vollsortimenter als Auflockerung mit Arkaden und Sitzmöglichkeiten mit Blick auf den Breidenplatz zu planen. Wenn der untere, südliche Teil des Baukörpers etwas kürzer geplant wird, kann die von der Bürgerschaft gewünschte Öffnung des Platzes nach Westen und entsprechender Sonneneinfall erreicht werden.

Die AG spricht sich weiterhin für die Beibehaltung und Gestaltung des Parkplatzes *Am Pfaffenbusch / Am Spindelbusch* mit etwa 50 Parkplätzen aus, als Ersatz für die im Bebauungsplan von 1974 festgeschriebene Stellplatz-Verpflichtung für die damalige Baumaßnahme und für den jetzigen Bestand des Breidenplatzes.

Die Unterbacher wünschen sich Grün- und Freiflächen zur allgemeinen Nutzung in der Nähe des Breidenplatzes. Deshalb schlägt ein Teil der AG eine Bebauung in L-Form unterhalb des jetzigen und künftigen Parkplatzes vor. Dadurch entsteht ein sich nach Südwesten öffnender Innenhof oder eine Freifläche, die durch entsprechende Gestaltung genutzt werden kann. Denkbar ist in diesem Zusammenhang auch ein Tausch der Grünfläche am westlichen Rand des Bebauungsplans mit dieser Fläche näher am Breidenplatz.

Im westlichen Bereich unterhalb der Bestands-Reihenhäuser sollte eine stadträumliche Gestaltung möglichst nach dem Arnberger Modell (<http://www.arnsberg.de/baukultur/>) erfolgen. Anstelle der im Masterplan vorgesehenen sechs großen Geschosswohnungsbauten könnten neun Mehrfamilienhäuser entstehen, die im höher gelegenen nördlichen Teilgebiet zweigeschossig mit Satteldach und im tiefer gelegenen südlicheren Teil dreigeschossig mit Satteldach vorgesehen würden. Diese Variante hat den Vorteil, dass es sich um eine aufgelockerte Bebauung handelt, mit ausreichend Grünflächen zwischen den Häusern.

Am westlichen Rand der Bebauungsplanfläche sollte eine behutsame Einfügung der Baufelder an die vorhandene Bebauung stattfinden, das heißt maximal zwei Geschosse und Satteldach und zwei Wohneinheiten pro Gebäude. Grundsätzlich ist Satteldächern gegenüber Staffelgeschossen der Vorzug zu geben, insbesondere bei Gebäudeausrichtung nach Süden wegen der optimalen Nutzung von Photovoltaikanlagen.

Den Teilnehmern der Planungswerkstatt ist bewusst, dass die vorgetragenen Wünsche zu weniger Wohnfläche als im Masterplan vorgesehen führen werden. Auch vor dem Hintergrund der Verkehrsführung und Parkplatzsituation scheint dies jedoch notwendig und sinnvoll, um eine lebenswerte Stadtteilsituation zu sichern.

Alternativ-Entwürfe zum Master-Plan

Aus den Ergebnissen der vier AGs lassen sich zwei unterschiedliche Entwürfe für einen geänderten Bebauungsplan ableiten:

- Städtebauliche Öffnung des Breidenplatzes nach Westen hin (Skizze s.u.)
- Städtebaulicher Abschluss des Breidenplatzes nach Westen hin (Skizze auf S. 11)

Eine Mehrheit der Werkstattteilnehmer (incl. der Teilnehmer der AG Städtebau und Architektur) wünscht sich dabei eine städtebauliche Öffnung nach Westen.

Variante – Städtebauliche Öffnung des Breidenplatzes nach Westen hin

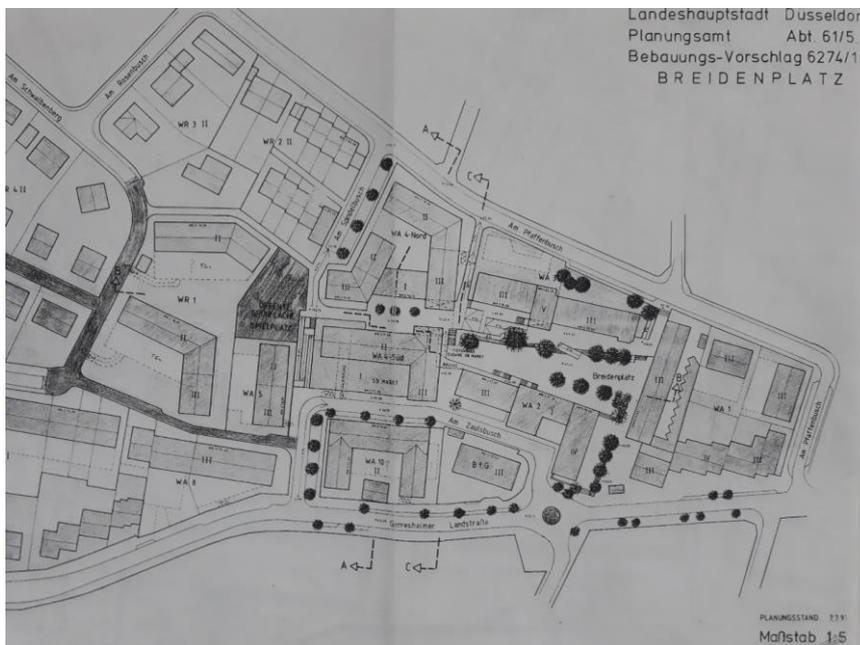


Konsolidiertes Ergebnis aus den Arbeitsgruppen

Dieser Entwurf konzentriert sich auf das unmittelbar an den Breidenplatz angrenzende Areal. Durch eine Anordnung der Wohngebäude in West-/Ost-Richtung wird eine Sichtachse – oberhalb des vorgesehenen Supermarktes – vom Breidenplatz in Richtung Westen geschaffen. Die Öffnung nach Westen schließt die Verriegelungs- und Verschattungswirkung aus, die die im Masterplan in Nord-Süd-Richtung vorgesehenen Wohngebäude auslösen würden. Der untere Baukörper in direkter Verlängerung des Breidenplatzes könnte zudem in Terrassenform zurückspringen, damit für den Betrachter vom Breidenplatz aus gesehen die Bauhöhe gemildert wird.

Die westliche Bebauung sollte in aufgelockerter Form erfolgen, im oberen Bereich des Geländes zweigeschossig, weiter unten auch dreigeschossig.

Eine vom Breidenplatz nach Westen sich öffnende Anordnung lässt sich übrigens auch aus dem im Jahre 1997 vorgelegten Bebauungsplan ersehen, der hier zur Erinnerung noch einmal dargestellt ist. Dieser Plan entspricht allerdings nur hinsichtlich der Öffnung nach Westen den Vorstellungen der Werkstattteilnehmer.



Bebauungsvorschlag aus dem Jahr 1997 mit Sichtachse vom Breidenplatz nach Westen

Variante - Städtebaulicher Abschluss des Breidenplatzes nach Westen hin

Dieser Entwurf ist gekennzeichnet durch einen Abschluss des Breidenplatzes zum Westen mit einem zweigeschossigen Querriegel oberhalb des geplanten Supermarktes, der auf der Sohle des heutigen Standortes des Esels durch Arkaden geprägt ist. Durch die reduzierte Geschosshöhe und die Arkaden wirkt dieser Abschluss transparent und wesentlich lockerer, mit entsprechend geringerer Verriegelungs- und Verschattungswirkung als der vorliegende Bebauungsplanentwurf.



Ergebnis der Arbeitsgruppe Städtebau und Architektur

Auf der Freifläche südlich der Reihenhäuser Am Spindelbusch entsteht eine im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplans mit seinen insgesamt sechs massiven viergeschossigen Riegeln eine aufgelockerte Bebauung nach dem Arnberger Modell. Eine grobe Gegenüberstellung der Baumassen im zentralen Baufeld ergibt in der Fläche einen überschaubaren Rückschnitt (lfd. Meter Baukörper 145 vs. 157 beim Investorenkonzept). Diese Differenz ließe sich durch den Tausch der Spielfläche ausgleichen. Es verbleibt in diesem Baufeld also lediglich die Reduzierung um ein Geschoss, die im Hinblick auf die Park- und Zufahrtsproblematik ohnehin geboten erscheint.

Generationengerechte Wohnviertel

Mit über 24 Prozent ist Unterbach durch einen relativ hohen Anteil älterer Menschen geprägt, die über 65 Jahre alt sind. Sie möchten ihren Lebensabend im Stadtteil verbringen und wünschen sich dazu eine altengerechte und barrierefreie Infrastruktur, Mobilität und entsprechende Service-Angebote sowie Altenbegegnungsstätten. Die städtebauliche Weiterentwicklung des Breidenplatzes muss diese Aspekte unbedingt berücksichtigen, damit den Bedürfnissen und dem gelebten Miteinander der Generationen im Herzen Unterbachs entsprochen werden kann.

Auch in diesem Zusammenhang bleibt nach wie vor unverständlich, warum das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Düsseldorf mit dem Bebauungsplanentwurf für den Breidenplatz und seiner angrenzenden Flächen nicht konsequent umgesetzt wird.

5. Erwartungen der Bürgerschaft

Die Unterbacher Bürgerinnen und Bürger haben sich mit großem Engagement in privater Initiative mit der weiteren städtebaulichen Entwicklung ihres Stadtteils im Ortszentrum am Breidenplatz auseinandergesetzt. Die Interessengemeinschaft *Zukunft Unterbach* ermöglichte die privat initiierte Planungswerkstatt durch unzählige Stunden ehrenamtlicher Arbeit während

ihrer Freizeit und zusätzlich durch nicht unbeträchtliche Finanzmittel. Das primäre Ziel: dem berechtigten Interesse der Unterbacher Gehör bei Stadtverwaltung und Politik zu verschaffen.

Die Bürgerschaft hat nunmehr die Erwartung, dass Stadtverwaltung und Politik dieses Engagement anerkennen und schlussendlich den notwendigen Schritt unternehmen, das bisherige Planungsverfahren in ein Städtebauliches Werkstattverfahren zu überführen.

Von der Stadtverwaltung wird das Argument vorgebracht, ihr seien durch die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne die Hände gebunden. Der Investor könne gegen die Stadt Entschädigungsansprüche geltend machen (so vorgetragen von Amtsleiterin Orzessek-Kruppa am 13.11.2017 anlässlich der von der Interessengemeinschaft organisierten Bürgerversammlung). Der in diesem Zusammenhang von Frau Orzessek-Kruppa vorgenommene Vergleich mit dem Wegfall des „Wasserwerkswegs“ in Düsseldorf-Wittlaer ist jedoch schlicht falsch und rechtlich nicht haltbar, da es in dieser Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes NW um den ersatzlosen Entzug vorhandener Baurechte ging, während im vorliegenden Fall offensichtlich eine deutliche Verbesserung der Baurechte angestrebt wird. Auch wird von der Stadt verkannt, dass im Bebauungsplanverfahren *Breidenplatz* §42 Abs.3 BauGB zur Anwendung kommen dürfte und mithin eine Entschädigung nicht zu besorgen ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Stadt innerhalb der Bebauungsplangrenzen - und zwar an prominenter Stelle in unmittelbarer Nähe zum „Eselstandort“ - Grundstückseigentümerin zweier Flurstücke ist.

Vor diesem Hintergrund verdichtet sich der Eindruck, dass die Stadtplanung unter dem Druck der Stadtspitze, Wohnraum schaffen zu müssen, weitgehend auf die Ausübung ihrer gestalterischen Möglichkeiten verzichtet. Die Interessengemeinschaft fordert die Stadt daher auf, ihr hoheitliches Planungsrecht wieder wahrzunehmen und die Bürgerinnen und Bürger angemessen in den Planungsprozess einzubeziehen. Die demnächst anstehende Konferenz zur Stadtentwicklung unter dem Begriff „Raumwerk“ könnte hierzu einen Beitrag leisten, damit sich die Stadt einerseits dynamisch entwickeln kann und andererseits aber auch Heimat und *Dorf* an der Düssel bleibt.

6. Ausblick auf Verlauf des Verfahrens

Das Bauplanungsrecht sieht nach der öffentlichen Anhörung zum Bebauungs-Plan am 13. Dezember 2016 lediglich noch eine öffentliche Auslegung des auf Basis der Anmerkungen aus der Anhörung geänderten Bebauungs-Planentwurfs für vier Wochen vor. Diese Auslegung ist nach jetzigem Stand frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2018 zu erwarten.

Da nach aller bisherigen Erfahrung nicht mit hinreichenden Konzessionen des Investors zu rechnen ist, werden die bisherigen Einsprüche gegen den Bebauungsplanentwurf aus mehr als 60 schriftlichen Stellungnahmen weiter aufrechterhalten und tiefergehend begründet. Sollte der Rat der Stadt Düsseldorf dem Bebauungsplanentwurf ohne Berücksichtigung der Einlassungen der Unterbacher Bürgerschaft Satzungscharakter und Rechtskraft verleihen, ist ein Normkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht absehbar.

Damit wird das jetzt angelegte Bebauungsplanverfahren scheitern oder zumindest zeitlich erheblich verzögert. Im Ergebnis verlieren dabei alle Seiten. Ein schnellstmögliches Umschwenken der Stadtverwaltung auf ein Städtebauliches Werkstattverfahren, so wie es bei anderen Bauprojekten in Düsseldorf längst Usus ist, ist Voraussetzung dafür, dass im Konsens aller beteiligten Interessensgruppen ein Bebauungskonzept entwickelt wird, das Chance auf schnelle Realisierung hat.

Die Interessengemeinschaft *Zukunft Unterbach* wird der Öffentlichkeit und der Politik diesen Abschlussbericht zu Jahresbeginn 2018 vorstellen. Danach wird sich zeigen, wie ernst die

Politik ihr Bekenntnis zu mehr Bürgerbeteiligung nimmt: "Ich verfolge das Ziel, dass die Bürger die Stadtentwicklung positiv begleiten" so Cornelia Zuschke, die Beigeordnete und Dezernentin für Stadtentwicklung und Verkehrsplanung der Landeshauptstadt Düsseldorf, anlässlich des NRW-Symposiums 2017 der NRW.Bank zu *Wachstum von Stadt und Umland in Kooperation: Flüchtige Affäre oder neue Liebe?* im November 2017.

Für die Interessengemeinschaft *Zukunft Unterbach* im Januar 2018

Ingo Block

Peter Rohland