



**WORKSHOPVERFAHREN
CHRISTOPHSTRASSE**

DOKUMENTATION

STAND: APRIL 2022

IMPRESSUM

PROJEKTENTWICKLUNG:

BPD Immobilienentwicklung GmbH
Niederlassung Düsseldorf
Roßstraße 92
40476 Düsseldorf

Thomas Trendelkamp
Andrea Döhmer

VERFAHRENSORGANISATION:

STADTGUUT
Große Beckstraße 25
44787 Bochum
buero@stadtguut.de
www.stadtguut.de
0234 79628401

Stephan Gudewer
Prof. Yasemin Utku
Pauline Wieland
Elias Kändler

KOOPERATIONSPARTNER:

Stadtplanungsamt
Landeshauptstadt Düsseldorf
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Konrath und Wennemar
Architekten Ingenieure
Gaußstraße 19-27
40235 Düsseldorf



INHALTSVERZEICHNIS

PHASE 0: HINTERGRUND	4
PHASE 1: IDEENMARKT	7
1.1 Städtebau und Nutzungen	10
1.2 Freiraum und Nachhaltigkeit	14
1.3 Mobilität und Erschließung	18
1.4 Übersicht der Ergebnisse	22
PHASE 2: VORSTELLUNG DER ENTWÜRFE	24
2.1 Rahmenbedingungen	26
2.2 Variante A - Stoffeln fertigbauen	30
2.3 Variante B - Das Kapellchen herausputzen	32
2.4 Variante C - Spiel und Spaß	34
2.5 Variante D - Autofreies Quartier	36
PHASE 3: DISKUSSION DER ENTWÜRFE	38
3.1 Städtebau und Nutzungen	40
3.2 Freiraum und Nachhaltigkeit	43
3.3 Mobilität und Erschließung	45
PHASE 4: EMPFEHLUNGEN UND AUSBLICK	48

Sofern nicht anders angegeben stammen alle Abbildungen und Fotografien von STADTGUUT.

PHASE 0: HINTERGRUND

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH plant eine Fläche an der Christophstraße/Werstener Straße in der Landeshauptstadt Düsseldorf als Wohnstandort zu entwickeln, der die Bedürfnisse der Nachbarschaft berücksichtigt und sich gut in den Stadtteil integriert. Dafür wurde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, durch das eine Beteiligung der Öffentlichkeit gewährleistet und unterschiedliche Entwicklungsansätze einander gegenübergestellt wurden. Das Workshopverfahren gliedert sich in insgesamt drei Phasen, die sowohl zeitlich als auch inhaltlich aufeinander aufbauen:

Phase 0: Hintergrund und Vorbereitung

Zu Beginn des Workshopverfahrens wurden die Anwohner*innen in der näheren Umgebung mittels Postwurfsendung eingeladen, mithilfe eines Fragebogens online oder schriftlich Ideen und Anmerkungen bezüglich der kommenden Entwicklung beizusteuern. Gleichzeitig wurden Hintergrundinformationen gesammelt und aufbereitet.

Phase 1: Ideenmarkt

Im Rahmen eines Grundlagenworkshops bzw. „Ideenmarktes“ wurden die Rückmeldungen

des Fragebogens und weitere themenbezogene Hinweise für die Bearbeitung zusammengeführt und diskutiert. Aufbauend auf den Ergebnissen der Veranstaltung erarbeitete das Architekturbüro Konrath + Wennemar vier alternative Entwürfe für das Plangebiet an der Christophstraße/Werstener Straße.

Phase 2: Vorstellung der Entwürfe

Die vier Entwurfsvarianten wurden Ende November sowohl vor Ort, als auch online ausgestellt. Aufgrund der pandemischen Lage wurde kurzfristig von einer Präsenzveranstaltung im großen Rahmen abgesehen und alternativ eine Vorstellung der Entwürfe auf dem Vorplatz der ehemaligen Freikirche sowie per Video auf der Projektwebsite organisiert.

Phase 3: Diskussion der Entwürfe

Ihre Meinungen und Anregungen zu den Entwürfen konnten die Bürger*innen online oder schriftlich einbringen. Zudem fand Anfang Februar 2022 ein Online-Dialog statt, in dessen Rahmen der Verfahrensstand präsentiert und die Diskussion der Entwurfsvarianten im gemeinsamen Dialog vertieft wurde.





Abgrenzung des Planungsareals (Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf)



Stoffeler Kappelchen



Gastronomie und Biergarten Scotti's



Wohnhäuser im Birkenhof



Platz am Stoffeler Kapellchen



Sackgasse Christophstraße mit Wendeschleife



Blick in die Christophstraße nach Süden



Bestandsgrün auf dem Plangebiet



Ehem. Freikirche, Scotti's und Werstener Straße



Haltestelle Universität Nord / Christophstraße



Blick auf die Planfläche mit Hauptgebäude des Scotti's



Universitätsstraße auf Höhe der Planfläche



Fuß- und Radweg mit Wall entlang der Planfläche

PHASE 1: IDEENMARKT

Der Grundlagenworkshop fand in Form eines offenen Ideenmarktes in den ehemaligen Räumlichkeiten der Freikirche auf dem Planungsareal statt. Anwohnende und Interessierte wurden über Flyer, Pressemitteilungen, Plakataushänge und die Projektwebsite eingeladen und über das Vorhaben informiert. Im Rahmen einer online und mithilfe von Fragebögen auf den Veranstaltungsflyern durchgeführten Befragung sammelte STADTGUUT im Vorfeld der Veranstaltung erste Hinweise und Rückmeldungen zu den Themen Städtebau und Nutzungen, Mobilität und Erschließung sowie Freiraum und Nachhaltigkeit. Insgesamt wurden 74 Rückmeldungen postalisch bzw. online eingereicht.

Im Rahmen der Veranstaltung wurden an drei interaktiven Themenständen (Städtebau und Nutzungen, Mobilität und Erschließung sowie Freiraum und Nachhaltigkeit) in moderierten Gruppen verschiedene Aspekte des Projektes gemeinsam mit 76 Teilnehmenden diskutiert und weitere Anregungen gesammelt. Die Diskussion an den Thementischen ist von Mitarbeiter*innen der verschiedenen Fachbereiche der Landeshauptstadt Düsseldorf begleitet worden. Die Rückmeldungen aus der Befragung wurden in der Beteiligungsveranstaltung an Pinnwänden dargestellt und konnten um weitere Hinweise ergänzt werden. In vorliegender Dokumentation sind die Ergebnisse des Workshops und der Befragung zusammengefasst dargestellt

MODERATION UND TISCHPAT*INNEN

Städtebau und Nutzungen

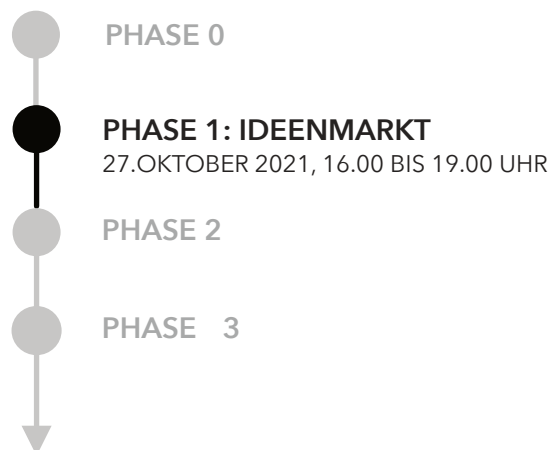
Moderation: Stephan Gudewer, STADTGUUT
Tischpatinnen: Evelyn Hoffmann & Karen Bergmann, Stadtplanungsamt

Freiraum und Nachhaltigkeit

Moderation: Prof. Yasemin Utku, STADTGUUT
Tischpate: Reiner Voß, Garten-, Friedhofs- und Forstamt

Erschließung und Mobilität

Moderation: Pauline Wieland, STADTGUUT
Tischpaten: Roland Maetschke & Michael Hensel, Amt für Verkehrsmanagement





Blick auf den „Marktplatz“ in den Räumlichkeiten der ehemaligen Freikirche



Anmeldung und Kontrolle der 2G-Regelung



Eindrücke vom Thementisch Erschließung und Mobilität

1.1 STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN

Am Themenstand Städtebau und Nutzungen konnten die Teilnehmenden mithilfe eines Styrodur-Modells unterschiedliche städtebauliche Rahmensetzungen darstellen und erproben. Dabei wurde das Modell kontinuierlich weitergebaut und die Zwischenstände fotografisch dokumentiert. Die sich daraus ergebenden städtebaulichen Zielsetzungen wurden darüber hinaus schriftlich festgehalten. Zusätzlich sind Anforderungen an die Wohnungsangebote sowie mögliche ergänzende Nutzungen gesammelt und ebenso wie die städtebaulichen Hinweise und Anregungen auf dem Planungsareal verortet worden.

Im Mittelpunkt der Diskussionen stand die stadträumliche Einbindung des neuen Quartiers, das hinsichtlich Gebäudehöhe und Dichte der Bebauung auf unterschiedliche Anforderungen reagieren soll. Während zur Werstener Straße kompakte Strukturen eine Lärmschutzfunktion übernehmen können, wurde für die rückwärtigen Grundstücksteile eine aufgelockerte Bauweise in Anlehnung an die angrenzende Bestandsbebauung angeregt. Ein weiterer Schwerpunkt der Gespräche lag auf dem Erhalt der bestehenden Gastronomie, die in Verbindung mit dem Stoffeler Kapellchen einen zentralen Ort im Quartier darstellt. Darüber hinaus wünschten sich die Teilnehmenden vielfältige Wohnungsangebote, die unterschiedliche Zielgruppen ansprechen sollen.



Eindrücke vom Thementisch Städtebau und Nutzungen

WELCHE STÄDTEBAULICHEN QUALITÄTEN (Z.B. GEBÄUDEHÖHEN) SIND WICHTIG?

Für den Rückbereich des Grundstücks wird von einem Großteil der Teilnehmenden eine auf das angrenzende Wohngebiet abgestimmte Bebauungsstruktur gewünscht:

- Aufgelockerte Bebauung
- Körnigkeit und Typologie an Birkenhof orientiert
- Satteldach, Gebäudehöhe aufgreifen

Aus dem vielfach genannten Anliegen nach ausreichendem Lärmschutz resultiert ein Konsens über eher geschlossene Bebauungsstrukturen entlang der Werstener Straße. Vorgeschlagen wurden:

- Gliederung der Lärmschutzbebauung in einzelne Baukörper
- Höhere Geschossigkeit als im rückwärtigen Teil und Flachdächer
- Ausbildung eines Hochpunktes an der Kreuzung Universitätsstraße (Erhöhung um ein Geschoss); Torsituation mit Bauflucht an der Werstener Straße nach Osten
- Alternative Erdgeschossnutzungen, da sich diese aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens entlang der Werstener Straße nur bedingt für Wohnungsbau eignen
- Abstimmung der Planung auf die Entwicklungen nördlich der Werstener Straße

Der Erhalt der Gastronomie Scotti's und die Qualifizierung der Platzsituation um das Stoffeler Kappelchen stellen ein zentrales Anliegen der Teilnehmenden dar. Angeregt wurde:

- Platzsituation als attraktiven Eingang in das neue Quartier qualifizieren
- Freistehenden Charakter der Kapelle und Sichtachsen auf Kapelle erhalten
- Maßstab der Bebauung auf Scotti's und Stoffeler Kapellchen abstimmen
- Effiziente Ausnutzung des Planungsareals durch hohe bauliche Dichte (z.B. GFZ 2,0)

Ein wichtiger Aspekt war für viele Teilnehmende auch die Entwicklung eines zentralen nachbarschaftlichen Begegnungsortes:

- Quartiersplatz mit Café bzw. Platz für alle Generationen
- Ausbildung nachbarschaftlicher Grünflächen

Vorgeschlagen wurde außerdem die Bevorzugung von Käufern bzw. Mietern aus der Nachbarschaft (Vormiet- oder Vorkaufsrecht). Die Bebauung des städtischen Grundstückes wurde von den Teilnehmenden kontrovers diskutiert. Vereinzelt äußern zudem Sorgen vor Entwertung ihrer Grundstücke durch die Bebauung des Planungsareals.

WELCHE WOHNUNGSANGEBOTE UND ERGÄNZENDEN NUTZUNGEN SIND SINNVOLL?

Der Erhalt der Gastronomie Scotti's steht für eine Vielzahl der Teilnehmenden an erster Stelle. Das Lokal wird als zentraler Identifikationsort und Treffpunkt des Quartiers wahrgenommen.

Viele Teilnehmende äußerten zudem das Anliegen, dass die Neubebauung des Areals zur Schaffung ein vielseitiges, bezahlbares Wohnraumangebots für verschiedene Zielgruppen genutzt werden sollte. Genannt wurde vor allem:

- Azubi- und Studentenwohnen
- Seniorenwohnen
- Generationenübergreifendes Wohnen
- Wohnungen für Familien
- Barrierefreies Wohnen
- Homeofficetauglichkeit
- Wohnraum für Pflegepersonal der benachbarten Uniklinik

Hinsichtlich möglicher Nutzungen abseits des Wohnens kam eine Vielzahl an Ideen zusammen. Hierbei wurde der Wunsch nach Nutzungsvielfalt und Begegnungsorten für die Nachbarschaft deutlich. Folgende ergänzende Nutzungen werden für das Erdgeschoss vorgeschlagen:

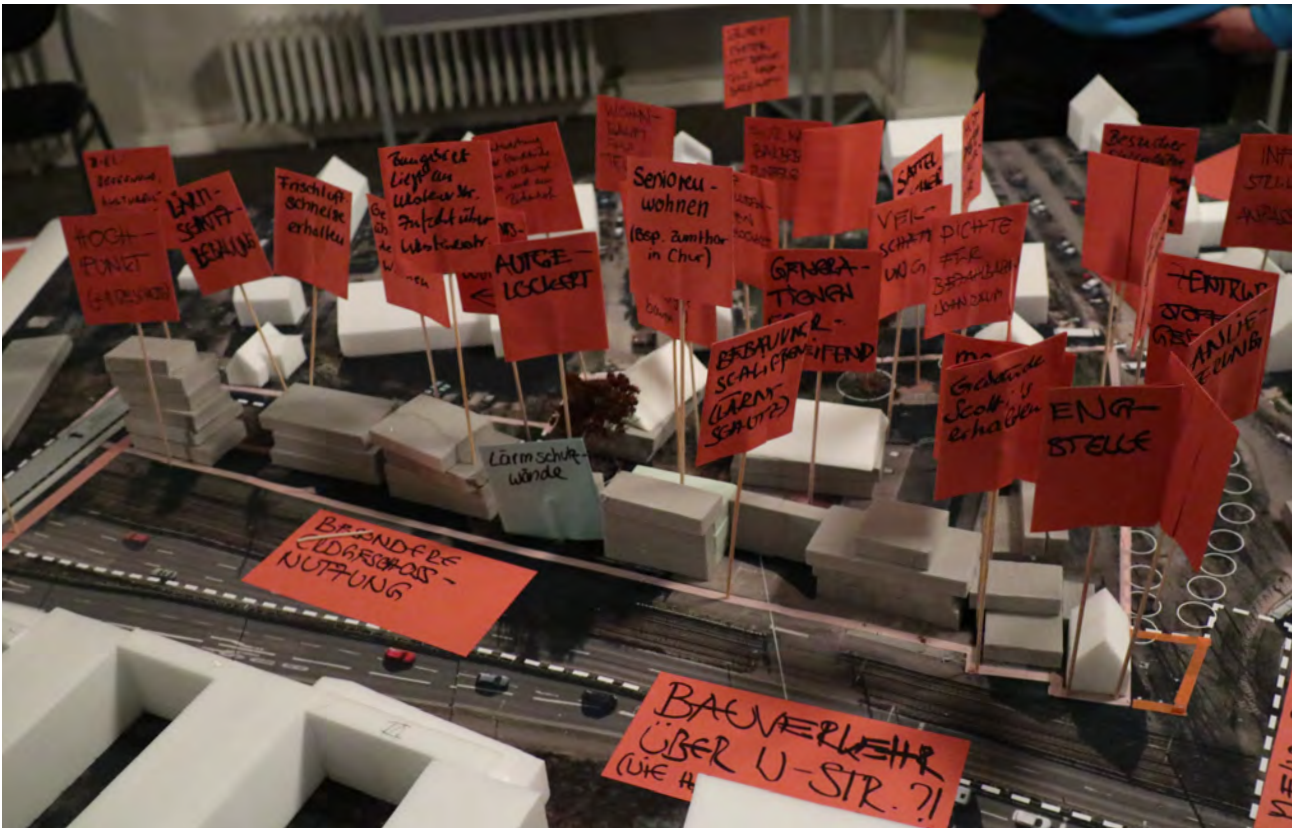
- Co-Working Spaces
- Nahversorgung (Bäckerei, Mini-Supermarkt, Kiosk)
- Café
- Paketshop
- Arztpraxen & Tagespflege
- Abholstelle Solawi (Südpark)

- Hofladen oder Marktschwärmer-Ort
- Kunst- und Kulturräume (BHS, Museum, Bücherei)

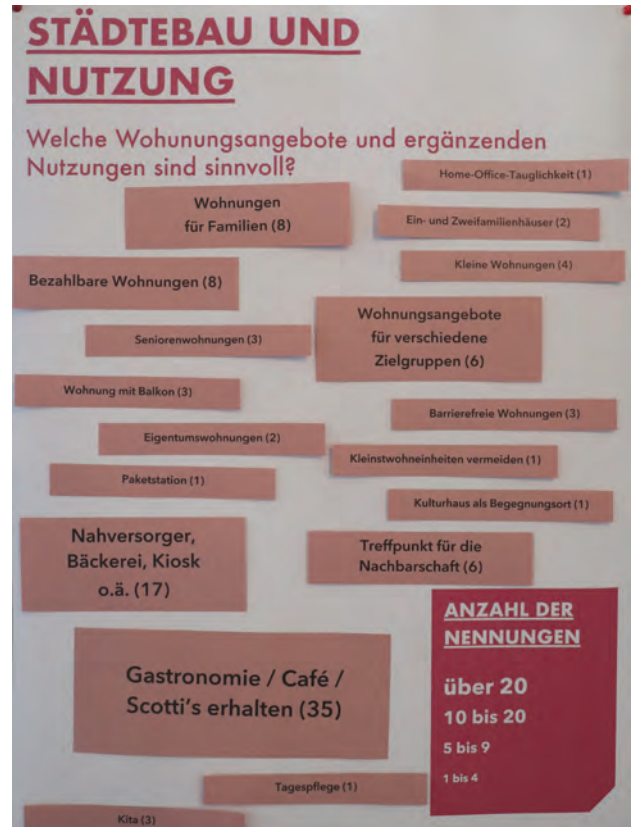
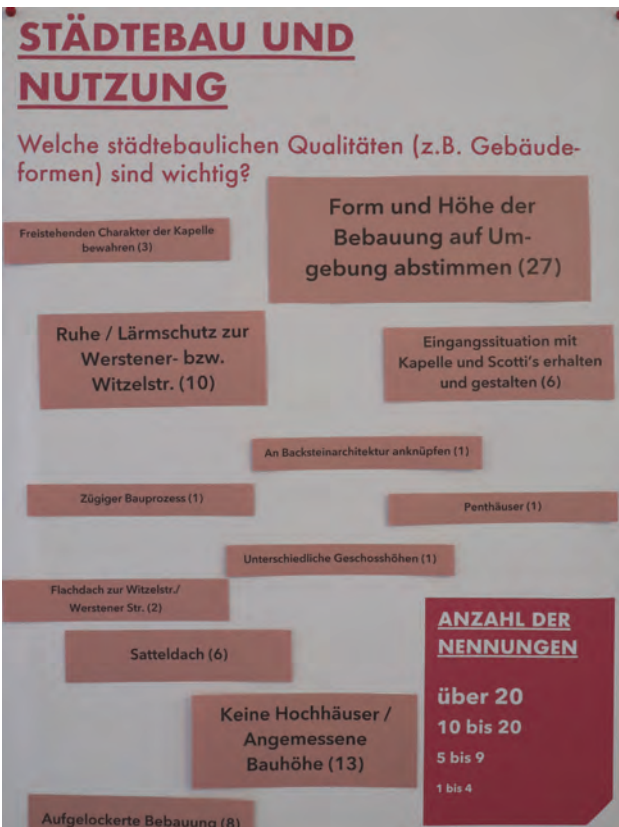
Viele Anwohnenden wiesen außerdem darauf hin, dass sich durch neue Wohneinheiten auch ein verstärkter infrastruktureller Bedarf ergeben wird. Thematisiert wurden diesbezüglich:

- Der Bedarf nach einer zwei- bis dreizügigen Kita
- Ergänzende Müllentsorgungscontainer (Ggf. als Unterflurcontainer)

Vereinzelt äußerten Teilnehmende auch ihre Sorge gegenüber speziellen Wohnformen geäußert z.B. ein einseitiger Fokus auf Kleinstwohnungen.



Ergebnisdokumentation am Thementisch Städtebau und Nutzungen



Rückmeldungen der vorab durchgeführten Befragung

1.2 FREIRAUM UND NACHHALTIGKEIT

Die Fragestellungen zum Thema Freiraum und Nachhaltigkeit wurden auf Grundlage eines Luftbilds des Plangebiets erörtert. Mithilfe farbiger Schilder konnten Anregungen und Wünsche zur Entwicklung des Freiraums und den zu berücksichtigenden Aspekten der Nachhaltigkeit festgehalten werden. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, potenzielle Grünstrukturen durch maßstäbliche Baum-Modelle zu verorten und räumlich nachzuvollziehen.

Ein zentrales Anliegen der Teilnehmenden galt dem Erhalt bestehender Grünräume und Baumbestände sowie der Sicherstellung des Lärmschutzes zur Werstener Straße. Teilnehmende äußerten zudem Anregungen zum Schutz der Biodiversität, ökologischen Bauweisen sowie einem nachhaltigen Regenwassermanagement und dem Erhalt bestehender Frischluftschneisen.



Eindrücke vom Thementisch Freiraum und Nachhaltigkeit

WELCHE FREIRAUMANGEBOTE SOLL ES ZUKÜNFTIG GEBEN?

Hinsichtlich dieser Fragestellung herrscht bei den Teilnehmenden eine hohe Zufriedenheit mit dem bereits vorhandenen vielseitigen Freiraumangebot in der Umgebung. Als Ergänzung werden allerdings zusätzlich kleinteilige, öffentlichen Räume im Quartier als Treffpunkte und Begegnungsorte für die Nachbarschaft gewünscht. Folgende Angebote wurden von den Teilnehmenden vorgeschlagen:

- Kita mit Außenspielfläche, die als offener Spielplatz nutzbar ist
- Mehrgenerationenspielplatz
- Freiluftsport und Fitnessangebote
- Quartiersplatz, u.a. nutzbar für Veranstaltungen und Kursangebote
- Naturnahe und bunte Bepflanzung
- Sitzgelegenheiten, gemütliche Liegebänke, Picknickgarnitur
- Nutzbare Dachgärten auf Flachdächern
- Außengastronomie
- Marktfläche
- Wasserflächen / Wasserspiel

Vielfach wurde zudem das Anliegen geäußert, die Zugänglichkeit des Areals auch für die Nachbarschaft zu gewährleisten, sodass die Nachbarschaft von attraktiven, neuen öffentlichen Räumen profitieren kann.

Hinsichtlich der genauen Ausgestaltung für die Freiraumentwicklung im Quartier wurde zusätzlich eine Reihe Hinweise zusammengetragen, welche den Anwohnenden am Herzen liegen:

- Barrierefreiheit und Gestaltung der Freiräume mit Blick auf die Bedürfnisse von Familien und Senior*innen
- Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität
- Gewährleistung des Lärmschutzes in Richtung Werstener Straße z.B. durch Erhaltung des bestehenden Walls
- Neue Grünstrukturen als grüner Saum zwischen Bestand und Neubau entlang der südlichen Grundstücksgrenze

WELCHE ÖKOLOGISCHEN THEMEN SIND VON BEDEUTUNG?

Breiter Konsens war es, dass trotz der baulichen Entwicklung des Areals gewisse ökologische Qualitäten gesichert werden sollen. Die gesammelten Anregungen in diesem Bereich umfassen:

- Den Erhalt vorhandener Grünflächen und Baumbestände
- Einen möglichst geringen Versiegelungsgrad
- Die Pflanzung hitzeresistenter Bäume
- Insektenfreundliche Bepflanzung
- Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle

Ein Thema, das ebenfalls von einem Großteil der Beteiligten als sehr wichtig empfunden wurde, war die Integration von Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung in das Neubaukonzept. Um eine gute Klimabilanz zu entwickeln, könnte das Projekt nach Meinung der Anwohnenden folgende Inhalte umsetzen:

- Nullenergiebauweise
- Autonome Energie-Wärme-Konzepte
- Nutzung von Solarenergie und Erdwärme
- Nachhaltige Baustoffe, Holzbauweise

Zur Sicherstellung der Resilienz des Projektes gegen einen sich verschärfenden Klimawandel wurden zudem die Themen Überflutungsschutz und die Prävention von Hitzeinseln angesprochen. Gewünscht wurde ein nachhaltiges Regenwassermanagement durch z.B.:

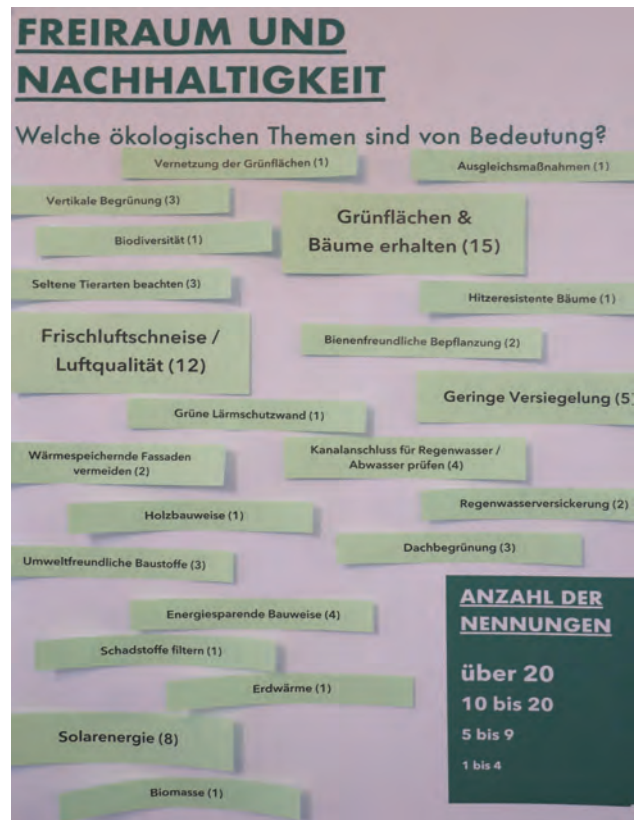
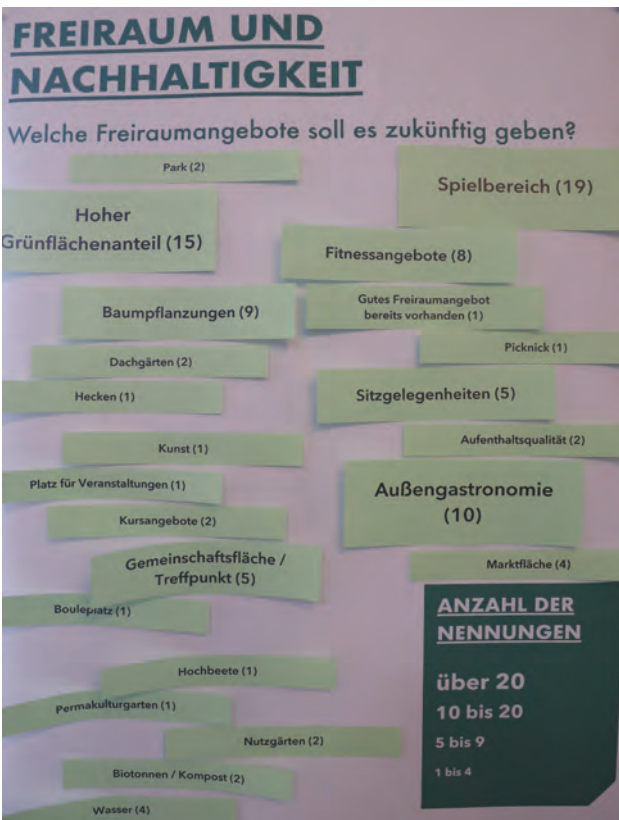
- Die Schaffung begrünter Versickerungsmulden
- Ein auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Abwassersystem
- Regenwasserrückhaltung für Bewässerung der Grünflächen im Sommer
- Rasengleise für die Rheinbahn
- Die Begrünung der Dachflächen

Thematisiert wurde zudem die Förderung der Frisch- und Kaltluftzufuhr u.a. durch:

- Fassadenbegrünung
- Die Vernetzung der Grünflächen
- Die Erhaltung des grünen Walls bzw. Begrünung einer z.B. in Lehmbauweise zu errichtenden Lärmschutzwand
- Die Sicherung des Baumbestands



Ergebnisdokumentation am Thementisch Freiraum und Nachhaltigkeit



Rückmeldungen der vorab durchgeführten Befragung

1.3 MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG

Das Themenfeld Mobilität wurde anhand eines Luftbildes mit farbiger Darstellung der ÖPNV-Linien sowie Fuß- und Radwegenetze und Fähnchen für unterschiedliche Mobilitätsangebote besprochen. Die vorgeschlagenen Erschließungsvarianten und Wegeverbindungen wurden mittels farbiger Klebebänder aufgezeigt und konnten durch die Teilnehmenden ergänzt werden.

Besondere Aufmerksamkeit galt den Alternativen zur Erschließung des Planungsareals für den motorisierten Individualverkehr. Die aus der technischen Prüfung im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens resultierenden Erschließungsmöglichkeiten über die Christophstraße und den Birkenhof wurden kontrovers diskutiert und mögliche Alternativen vorgeschlagen.



Eindrücke vom Thementisch Erschließung und Mobilität

WIE SOLL DAS NEUE QUARTIER ANGEBUNDEN UND VERKNÜPFT WERDEN?

Gemeinsam mit den Teilnehmenden wurden die folgenden vier Erschließungsmöglichkeiten erörtert:

Erschließungsmöglichkeit 1 - über Christophstraße/Birkenhof:

Die Teilnehmenden befürchten durch die geplanten Wohneinheiten eine zusätzliche Verkehrsbelastung und sprechen sich mehrheitlich gegen diese Erschließungsvariante aus. Um die aktuellen und zukünftige Belastungen abzumildern trugen die Anwohnenden folgende Maßnahmen zusammen:

- Verkehrsberuhigung durch bauliche Maßnahmen
- Verschärfte Geschwindigkeitskontrollen
- Erhaltung des Spielstraßencharakters für sicheres Kinderspiel auf der Straße
- Verbessertes Nahversorgungsangebot um Besorgungen mit dem Auto zu reduzieren

Die Beibehaltung der Sackgasse steht dabei für die Anwesenden außer Frage.

Erschließungsmöglichkeit 2 - über Universitätsstraße:

Die Erschließung des Planungsareals durch eine Neubautrasse zur Universitätsstraße wird von einem Großteil der Teilnehmenden bevorzugt. Hierbei wurde allerdings von den anwesenden Verkehrsexperten darauf hingewiesen, dass Machbarkeit und Finanzierbarkeit dieser

Variante noch zu klären sind. Folgende Anregungen wurden hierzu gesammelt:

- Durch einen Kreisverkehr könnte zudem eine Verknüpfung mit dem Birkenhof geschaffen werden, was die Christophstraße entlasten dürfte
- Die geplante Erschließungsstraße müsste einen ausreichenden Abstands zu der Kreuzung Werstener Straße / Universitätsstraße einhalten um Rückstau zu vermeiden
- Gegenstimmen bemängeln die zusätzliche Versiegelung und Zerschneidung des Grünraums

Erschließungsmöglichkeit 3 - über Werstener Straße:

Diese Variante war im Vorfeld von einigen Teilnehmenden favorisiert worden. Zur Lösung der verkehrstechnischen Lage wurden folgende Erschließungsvarianten vorgeschlagen:

- Zufahrt entsprechend der heutigen Erschließung der Freikirche
- Aufweitung der Werstener Straße für eine Abbiegespur
- Bahnquerung durch Tieferlegung der Rheinbahn

Die städtischen Verkehrsplaner wiesen jedoch darauf hin, dass diese Variante aus verkehrstechnischen Gründen nicht realisierbar ist.

Erschließungsmöglichkeit 4 -

Quartier autofrei entwickeln:

Einige Teilnehmende plädieren für eine autofreie bzw. autoarme Entwicklung als Variante mit den geringsten Umwelt- und Lärmbelastungen. Möglich wäre dies durch:

- Die Ausschöpfung der Regelungen zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs
- Die Errichtung einer zentralen Quartiersgarage auf dem Parkplatz am Südpark
- Keine Parkplätze im öffentlichen Raum

Weitere Anregungen der Teilnehmenden bezogen sich auf den Umgang mit dem ruhenden Verkehr auf den Neubauareal:

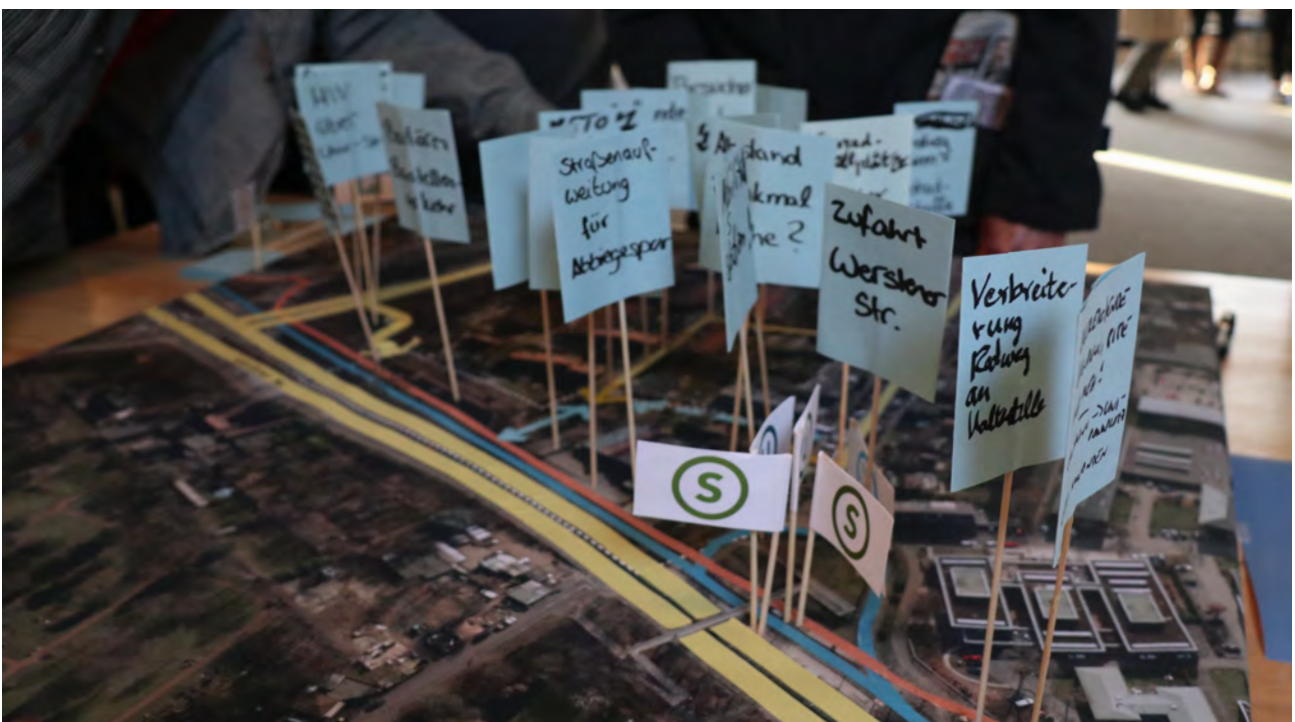
- Parken in der Tiefgarage, ggf. mit zentraler Einfahrt für das gesamte Gebiet

- Bereitstellung der Besucherstellplätze auf den Privatgrundstücken
- Bereitstellung von Elektrotankstellen, überdachten Fahrradstellplätzen und Lastenradverleih im Neubauareal um den Anteil alternativer Verkehrsträger zu erhöhen

Einige Besucher*innen sehen in der Neuordnung des Areals auch eine Chance für folgende neue Fuß- und Radwegeverbindungen:

- von Birkenhof zur Werstener Straße
- zwischen Birkenhof und Christophstraße auf Höhe Scotti's

Unabhängig von der Wahl der Erschließungsvariante besteht der Wunsch den Baustellenverkehr über die Werstener oder Universitätsstraße abzuwickeln.



Ergebnisdokumentation am Thementisch Erschließung und Mobilität

WELCHE MOBILITÄTSANGEBOTE SOLL ES ZUKÜNFTIG IM STADTTEIL GEBEN?

Breiter Konsens herrschte bei den Beteiligten darüber, dass die ÖPNV-Anbindung des Gebiets durch die Rheinbahn bereits ausgezeichnet ist und keiner weiteren Verbesserungen bedarf. Bezüglich der Fuß- und Radverkehrsförderung konnten hingegen einige Verbesserungsvorschläge gesammelt werden:

- Ausbau des Fahrradwegs entlang der Werstener Straße und durchgehende Trennung vom parallel verlaufenden Fußweg
- Entwicklung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Birkenhof und Haltestelle Südpark
- Errichtung eines Fußgängerüberwegs an der Werstener Straße zur Verbesserung der Verbindung zum Friedhof
- Neuordnung der Verkehrssituation an der Bahnhaltestelle Universität Nord/ Christophstraße aufgrund der aktuellen Gefahrensituation durch die Führung des schmalen Radweges entlang der Haltestelle. Eine Verlegung der südlichen Bahnhaltestelle nach Osten würde mehr Raum für den Radverkehr schaffen aber auch den Fußweg zum Unicampus verlängern.

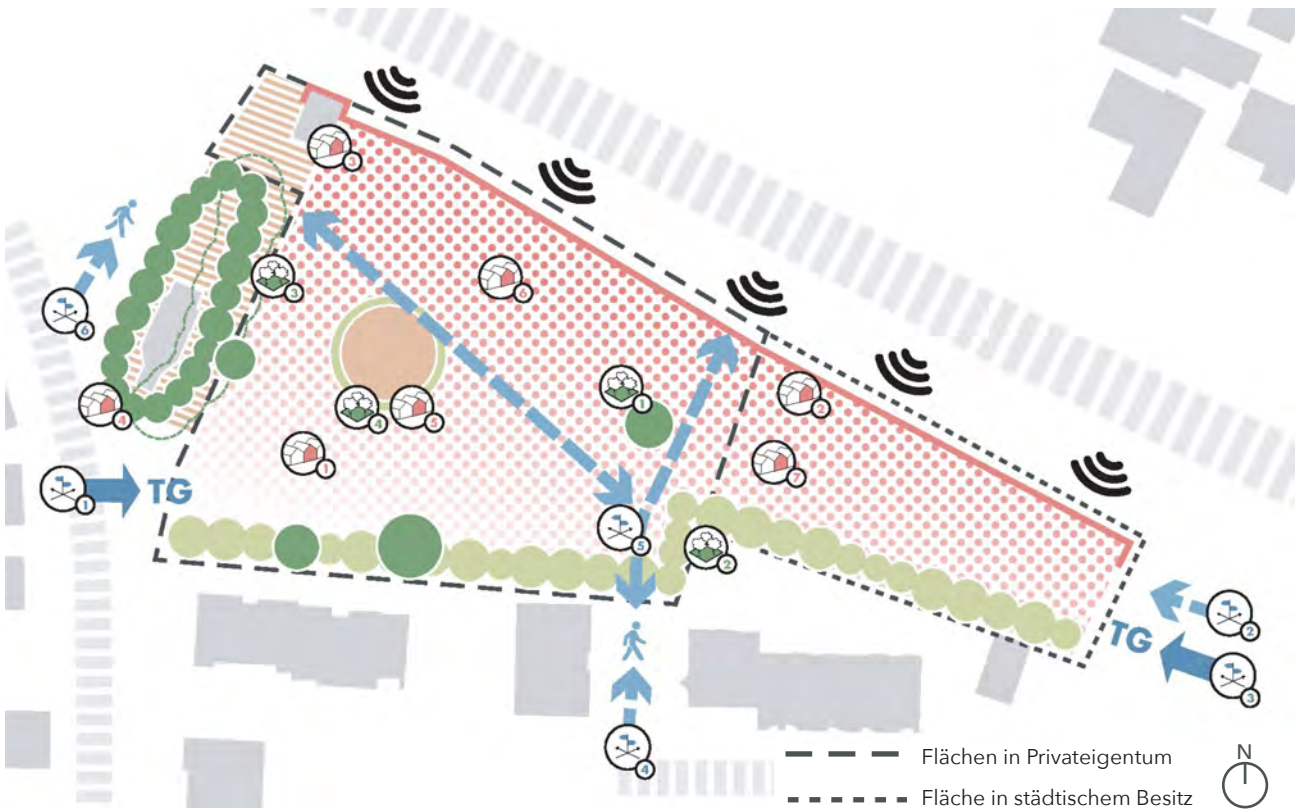
Ein vielfach geäußerter Wunsch war der Ausbau von alternativen Mobilitätsangeboten für das gesamte Quartier um die PKW-Abhängigkeit zu verringern. Als geeignete Orte für mögliche Mobilitätsstationen werden die Wende-

schleife an der Christophstraße und die P&R-Fläche an der Haltestelle Südpark genannt. Folgende Angebote werden durch die Bürger*innen gewünscht:

- Ausgewiesene Abstellflächen für Leihfahrräder, E-Scooter und Car-Sharing, um Verkehrsbehinderungen und Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums vorzubeugen
- Ladestation für E-Autos und E-Bikes
- Überdachte Fahrradstellplätze
- Integration einer Paketstation
- Integration eines Lastenfahrradverleihs

Zahlreiche Teilnehmende bemängeln den hohen Parkdruck in der Christophstraße durch Mitarbeitende und Studierende der Uniklinik. Mehrfach wird das Anliegen geäußert, der Überlastung durch intensive Kontrolle der Bewohnerparkausweise entgegenzusteuern. Vorgeschlagen wird zudem, das gesamte Quartier als Anwohnerparkgebiet ohne Ausnahme auszuweisen, dies ausreichend zu beschildern und Besucherparken besser zu organisieren.

1.4 ÜBERSICHT DER ERGEBNISSE



Die verschiedenen Anregungen und Hinweise des Ideenmarktes und den Fragebögen sind durch das Büro STADTGUUT systematisch zusammengetragen und ausgewertet worden. Die häufigsten Anmerkungen der Teilnehmenden sind in in der abgebildeten Karte zu sehen. Insgesamt ergibt sich daraus eine Bebauungsstruktur, die sich nach Ausbildung eines Lärmschutzriegels immer weiter auflockert um westlich und südlich einen fließenden Übergang zum Bestand herzustellen. Identitätsstiftende Gebäude wie das Scotti's und das Stoffeler Kapellchen werden erhalten und städtebaulich ihrer Bedeutung entsprechend integriert. Außerdem soll es genügend Raum für Elemente wie den grünen Saum, die erhaltenswerten Bestandsbäume, einen öffentlichen Treffpunkt im Herzen des Neubaquartiers sowie neue Fuß- und Radwegeverbindungen geben.

STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN

- Neubau Bebauung abstrahiert nach Dichte/Höhe
- ▨ Historisches Ensemble Stoffeler Kapellchen/Scotti's
- Treffpunkt für die Nachbarschaft
- Lärmschutzbebauung

FREIRAUM UND NACHHALTIGKEIT

- Erhaltenswerter Baumbestand
- Ergänzender Baumbestand „Grüner Saum“
- Zukünftiger Kronendurchmesser
- Öffentlicher Treffpunkt für die Nachbarschaft

MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG

- ← Erschließungsvarianten MIV
- TG** Tiefgarageneinfahrt
- 🚶 Erschließungsvarianten Fußgänger/Fahrradfahrer
- ↔ Neue Fuß- und Radwegeverbindungen
- ☞ Lärmimmissionen







STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN

 <p>1 Anknüpfung an den Bestand durch aufgelockerte Bebauung. Orientierung der Bautypologie an Bestandsgebäuden im Birkenhof</p>	 <p>5 Schaffung eines attraktiven, allgemein zugänglichen Treffpunkts im öffentlichen Raum</p>
 <p>2 Entlang der Werstener Straße Ausbildung straßenbegleitender Bebauung in ausreichender Höhe um Lärmschutz für das Quartier zu gewährleisten</p>	 <p>6 Bau von geförderten Wohnungen z.B. für Studierende, Azubis, Senior*innen</p>
 <p>3 Erhalt des Hauptgebäudes des Scotti's und Stärkung des Gastronomiestandortes durch einen Erweiterungsbau</p>	 <p>7 Integration einer Kindertagesstätte in das Quartier</p>
 <p>4 Schutz und Aufwertung des Ensembles um das Stoffeler Kapellchen. Bezug zum Neubau herstellen</p>	

FREIRAUM UND NACHHALTIGKEIT

 <p>1 Erhalt des geschützten Baumbestands auf dem Neubaugebiet</p>	 <p>3 Genügend Abstandsfläche zur Kronenausbildung des Baumbestandes um das Stoffeler Kapellchen</p>
 <p>2 Pflanzung eines „Grünen Saums“ entlang der südlichen Grenze des Neubaugebietes</p>	

MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG

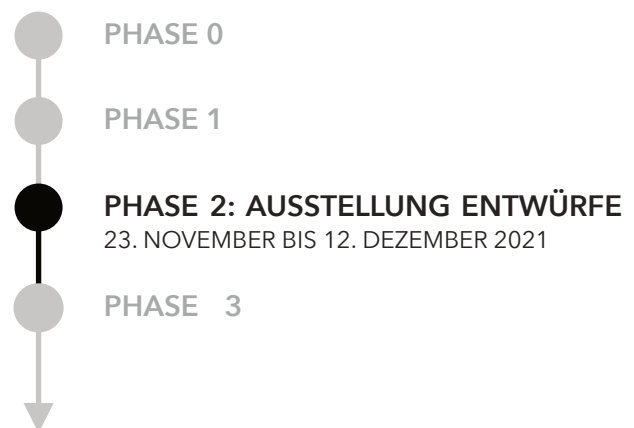
 <p>1 Variante 1: Zufahrt über Christophstraße. Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage</p>	 <p>4 Zugang zum Areal über Birkenhof ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr</p>
 <p>2 Variante 2: Zufahrt über Universitätsstraße. Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage</p>	 <p>5 Schaffung einer neuen Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Birkenhof und Werstener Straße bzw. Christophstraße</p>
 <p>3 Variante 3: Autofreies Quartier. Parkplätze ausschließlich am Parkplatz Südpark. Neue Fuß- und Radwegeverbindungen zum Parkplatz</p>	 <p>6 Beibehaltung der Sackgasse Christophstraße</p>

PHASE 2: VORSTELLUNG DER ENTWÜRFE

Angesichts der pandemischen Lage wurde kurzfristig seitens der Landeshauptstadt Düsseldorf entschieden, dass die am 23.11.2021 in Präsenz geplante zweite Workshop-Veranstaltung zur Diskussion von den erarbeiteten Entwürfen für das Areal an der Christophstraße nicht in der angekündigten Form stattfinden konnte. Daher wurde kurzfristig auf eine Ausstellung der vier Entwurfsvarianten auf Stellwänden im Außenbereich umgeschwenkt. So hatte die interessierte Bürgerschaft trotzdem Gelegenheit, sich ein Bild zu den Entwurfsansätzen zu machen. Die BPD Immobilienentwicklung sowie die beteiligten Planungsbüros standen dabei vor Ort für Rückfragen zur Verfügung. Etwa 30 Interessierte nutzten die Möglichkeit, sich die Ergebnisse des ersten Workshops und die Entwürfe erläutern zu lassen sowie erste Rückmeldungen mit den Beteiligten zu diskutieren.

Im Anschluss wurden die Entwürfe in der Zeit vom 29.11.2021 bis 12.12.2021 vor Ort auf dem Grundstück der Christophstraße 2 (ehem. Freikirche) ausgestellt. Dabei wurden weiterhin Rückmeldungen und Anregungen gesammelt, die in diesem Zeitraum in der Gastronomie Scotti's in einem dort aufgestellten Feedbackkasten abgegeben werden konnten. Die Inhalte der Ausstellung wurden parallel auch digital auf dieser Webseite zur Verfügung gestellt, wo die Entwürfe zudem jeweils mittels eines Videos vorgestellt werden.

Die Teilnehmenden hatten somit die Möglichkeit sowohl digital als auch vor Ort Anregungen zu den vier Entwurfsvarianten festzuhalten, damit diese in die weitere Bearbeitung einfließen können. Unter der Fragestellung „Welche Stärken bzw. welche Schwächen sehen Sie in Bezug auf die folgenden Themenfelder?“ konnten sich die Teilnehmenden je Entwurfsvariante zu den Themenfeldern Städtebau und Nutzungen, Freiraum und Nachhaltigkeit sowie Mobilität und Erschließung äußern.





Das Ausstellungszelt auf dem Vorplatz der ehemaligen Freikirche

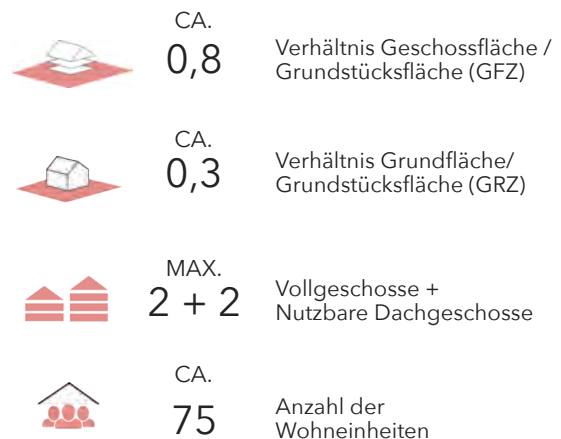
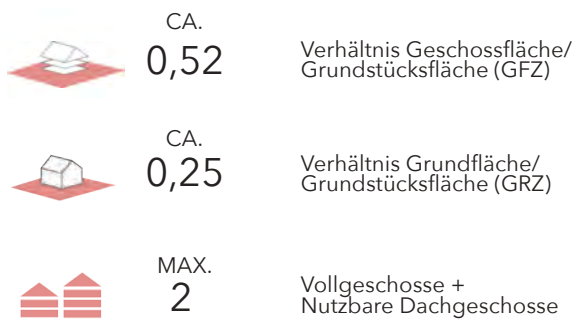


Einblicke in das Ausstellungszelt



2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN



Um die Auswirkungen durch das Neubauvorhaben in Relation zum Bestand und den nachbarschaftlichen Strukturen setzen zu können, wurden einige städtebauliche Kennzahlen für das zu beplanende Grundstück und eine benachbarte Vergleichsfläche im Birkenhof erhoben. Das Scotti's (Gastronomie/Motel), die leerstehenden Räumlichkeiten einer Freikirche sowie ein Wohnhaus in Privatbesitz weisen mo-

mentan maximal zwei Vollgeschosse bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,52 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 auf. Die Bebauung konzentriert sich dabei auf den westlichen Teil der Fläche. Die rund 75 Wohneinheiten im Birkenhof verfügen über maximal zwei Vollgeschosse plus zwei ausgebaute Dachgeschosse, eine GFZ von 0,8 sowie eine der Planfläche ähnelnden GRZ von 0,3.

FREIRAUM UND NACHHALTIGKEIT



Neben den städtebaulichen Kennzahlen wurden sowohl für das Plangrundstück als auch die Vergleichsfläche der aktuelle Grünflächenanteil erhoben. Auf der zu beplanenden Fläche sind derzeit (Stand Dezember 2021) ca. 42 Prozent der Gesamfläche durch Gebäude oder asphaltierte bzw. gepflasterte Erschließungswege versiegelt. Die restlichen ca. 58 Prozent sind überwiegend Bestandteil eines

Lärmschutzwalls im östlichen Bereich der Fläche. Darüber hinaus wurden im Rahmen eines Baumgutachtens im Jahr 2021 vier Bäume auf der Planfläche sowie die Begrünung am Stoffeler Kapellchen als erhaltenswert eingestuft. Am Birkenhof liegt der Versiegelungsanteil zum Berechnungszeitpunkt bei etwa 48 Prozent. Die vorhandene Grünflächen werden überwiegend als private Gärten genutzt.

MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG



- ← Mögliche Erschließungsvariante
 ← Variante für untergeordnete Erschließung
□ Potentieller Standort Sammelgarage
- ← Zu prüfende Erschließungsvariante
 ← Erschließung nicht möglich
- - - Verbesserte Fuß-/Radwege

Von Seiten des Amtes für Verkehrsmanagement der Landeshauptstadt Düsseldorf wurden aufbauend auf den Ergebnissen des Ideenmarktes erste Einschätzungen zu potenziellen Erschließungsvarianten gegeben. Neben einer Erschließung über die Christophstraße bzw. den Birkenhof wird eine Zufahrt über die Universitätsstraße einer verkehrstechnischen Prüfung unterworfen und als potenzielle Erschließungs-

variante in die Planung einbezogen. Bei Realisierung eines autofreien Quartiers käme ggf. der Parkplatz am Südpark als Standort einer Quartiersgarage in Frage. Eine Erschließung über die Werstener Straße sowie eine direkte Zufahrt von der Universitätsstraße sind aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich. Eine Abwicklung des Baustellenverkehrs über die Werstener Straße wird geprüft.

1 Erschließung über Christophstraße:

- Erschließung über die Christophstraße mit direkter Tiefgaragenzufahrt
- Sackgassensituation bleibt erhalten – keine Durchfahrt zur Werstener Straße
- Ggf. in Verbindung mit weiteren baulichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung
- Gutachterliche Prüfung der verkehrlichen Situation an der Christophstraße

1A Erschließung über Birkenhof:

- Verkehrsberuhigter Charakter des Birkenhofs soll erhalten bleiben
- Ggf. als ergänzende Zufahrt für Feuerwehr und Müllfahrzeuge sowie zur Nebenerschließung einzelner Gebäude in Verbindung mit einer anderen Haupteerschließungsvariante

2 Autofreies Quartier:

- Zentrale Stellplatzangebote auf dem Parkplatz am Südpark (z.B. Quartiersgarage)
- Ausbau der Fußwegeverbindungen zum Parkplatz erforderlich (u.a. Ausbau der Querung Universitätsstraße)
- Entfernung zur Stellplatzanlage bis zu 500 m (ca. 6 Minuten Gehzeit)
- Weiterhin Zufahrt für Rettungsfahrzeuge erforderlich
- Möglichkeit zur Be- und Entladung auf dem Grundstück erforderlich

3 Erschließung über Universitätsstraße:

- 3A • Zufahrt von der Universitätsstraße zur östlichen Seite des Grundstücks
- Anschluss an die Universitätsstraße befindet sich in ausreichendem Abstand zu der Kreuzung Universitätsstraße/Werstener Straße
- Weitreichender Eingriff mit erheblichem Flächenbedarf, zusätzlicher Versiegelung und hohen Erschließungskosten
- Machbarkeit und mögliche, genaue Lage ist noch im Detail zu untersuchen

4 Erschließung über Universitätsstraße

(Inklusive Anbindung Birkenhof):

- Identisch mit Variante 3/3a
- Zusätzliche Verbindung zum Birkenhof
- Hohe Erschließungskosten durch Verbindung zum Birkenhof
- Grunderwerb privater Flächen erforderlich

5 Erschließung über Werstener Straße:

- Nicht möglich da nicht genügend Aufstellfläche für die benötigte zusätzliche Abbiegespur vorhanden
- Begrenztes Platzangebot aufgrund der Straßenbahntrasse
- Feuerwehrzufahrt und ggf. Baustellenverkehr

6 Erschließung über Werstener Straße/ Universitätsstraße:

- Aufgrund der Nähe zur Kreuzung verkehrstechnisch nicht möglich.

2.2 VARIANTE A – STOFFELN FERTIGBAUEN

Grundgedanke dieses Konzeptes ist es, die Körnigkeit, Maßstäblichkeit und insbesondere auch die Dachformen der südlich an das Planungsgrundstück anschließenden Bebauung fortzuführen und weiterzuentwickeln.

Die Nutzung der Gebäude bietet eine breite Vielfalt an freifinanzierten und geförderten Wohnungen entsprechend den Anforderungen des Handlungskonzeptes Wohnen der Landeshauptstadt Düsseldorf. Das Scotti's wird erhalten und kann um ein Boardinghouse, sowie einen Bäcker ergänzt werden. Auf dem städtischen Grundstück kann eine Kita angeordnet werden.

Dem Lärm von der Werstener Straße trägt eine geschlossene Schallschutzbebauung Rechnung, die auch die vorhandene, südlich an-

schließende Bebauung vor Lärm schützt. Dabei werden ähnliche Haustypen, wie im Innenbereich parallel zur Werstener Straße angeordnet und mit schmalen Zwischenbaukörpern verbunden. Hier wird als Dachform das Staffelgeschoss gewählt, um der Maßstäblichkeit und Bautypologie entlang der Werstener Straße gerecht zu werden.

Der Baumbestand um das Stoffeler Kapellchen wird mit ausreichend Abstand berücksichtigt und entlang der südlichen Grundstücksgrenze entsteht ein grüner Saum, der einen Puffer zu den Nachbargrundstücken bildet.

So fügt sich das neue Quartier nahtlos in die Umgebung ein.

(Text und Abbildungen: Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure)



Lageplan Entwurfsvariante A – Stoffeln fertigbauen (M1:400 - verkleinert)



Erschließung (M1:800- verkleinert)



Nutzungen (M1:800- verkleinert)



Modellfoto von Süd-Westen



Modellfoto von der Werstener Str. zum Kapellchen

2.3 VARIANTE B - DAS KAPELLCHEN HERAUSPUTZEN

Das Konzept würdigt den besonderen Wert des Kapellchens und des Scotti's. Haus A wird um 90° gedreht und bildet zusammen mit dem L-förmigen Haus E einen Rahmen für das Ensemble des Kapellchens mit respektvollem Abstand.

Natürlich wird das Scotti's erhalten. Es könnte um ein Boardinghouse sowie einen Bäcker ergänzt werden, wobei durch die Drehung von Haus A alle Hotelzimmer auf das Ensemble Scotti's / Kapellchen schauen. Den Nutzungsschwerpunkt bildet die Wohnnutzung, wie bei Variante A. Auch hier ist auf städtischem Grundstück eine Kita möglich.

Dem Lärm von der Werstener Straße trägt eine ähnliche Lärmschutzbebauung Rechnung, wie in Variante A. Im Gegensatz zu Variante A wer-

den die Gebäude im Blockinnenbereich nicht mit Satteldächern, sondern mit Staffelgeschossen vorgeschlagen. Dadurch fügt sich die Bebauung insbesondere auch bezüglich der Höhenentwicklung besser ein, da zu den Nachbarn konsequent zurückgestaffelt wird und die Gebäude mit Staffelgeschossen auch in der Gesamthöhe deutlich niedriger sind als Gebäude mit Satteldach. Ein weiterer Vorteil liegt in der Möglichkeit auf den obersten Dachflächen intensiv begrünte Dachgärten anzulegen. Das ist gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels wünschenswert (Thema Schwammstadt). Entlang der südlichen Grundstücksgrenze entsteht ebenfalls ein grüner Saum, der einen Puffer zu den Nachbargrundstücken bildet.

(Text und Abbildungen: Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure)



Lageplan Entwurfsvariante B – Das Kapellchen herausputzen (M1:400 - verkleinert)



Erschließung (M1:800- verkleinert)



Nutzungen (M1:800- verkleinert)



Modellfoto von Süd-Westen



Modellfoto von der Werstener Str. zum Kapellchen

2.4 VARIANTE C – SPIEL UND SPASS

Auf dem städtischen Grundstück entsteht Raum für eine großzügige Kita Freifläche und eine bis zu 4-zügige Kita. Das Konzept bietet mit diesem zusätzlichen Freiraum also besonders gute Voraussetzungen für Spiel und Spaß. Der Schwerpunkt der Nutzung liegt auf der Wohnnutzung entsprechend den Vorgaben des HKW. Das Scotti's wird erhalten und könnte um ein Boardinghouse, sowie einen Bäcker ergänzt werden.

Dem Lärm von der Werstener Straße trägt eine geschlossene Schallschutzbebauung Rechnung, die anders ausgeprägt ist, als bei den

Varianten A und B. Die Bebauung wird auf dreieckigem Grundriss eher in die Tiefe des Grundstückes entwickelt, wodurch mehr lärmberuhigte Fassadenflächen und damit mehr Raum für lärmgeschützte Wohnungen entsteht.

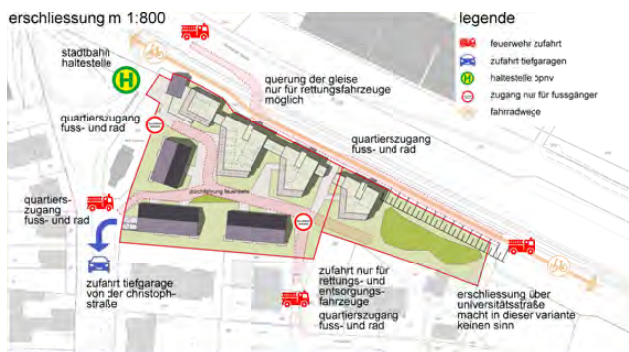
Im Innenbereich werden als Kontrast und im Übergang zur Nachbarschaft ortsübliche Gebäude mit Satteldach vorgeschlagen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze entsteht wiederum der grüne Saum, der einen weiteren Puffer zu den Nachbargrundstücken bildet.

(Text und Abbildungen: Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure)



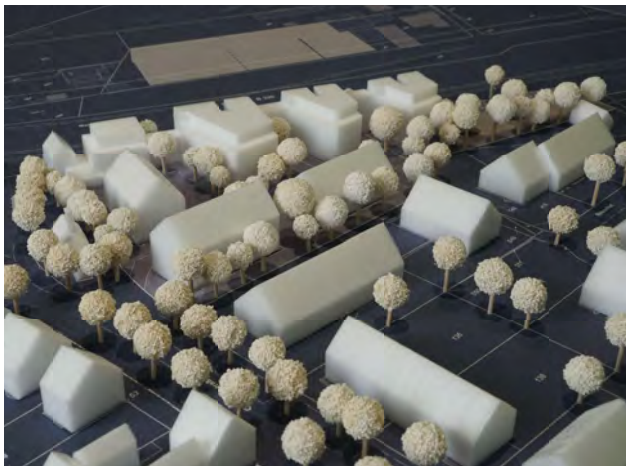
Lageplan Entwurfsvariante C – Spiel und Spaß (M1:400 - verkleinert)



Erschließung (M1:800- verkleinert)



Nutzungen (M1:800- verkleinert)



Modellfoto von Süd-Westen



Modellfoto von der Werstener Str. zum Kapellchen

2.5 VARIANTE D - AUTOFREIES QUARTIER

Das zukunftsweisende Konzept eines autofreien Quartiers wird durch die Anordnung einer Quartiersgarage auf dem P+R Parkplatz an der Universitätsstraße möglich. Insbesondere die Lage in unmittelbarer Nähe zu einer Stadtbahnhaltestelle lässt die Idee der Autofreiheit realistisch erscheinen.

Das Konzept entwickelt darüberhinaus ein geometrisches Raster, welches sich orthogonal zur Werstener Straße in die Tiefe des Grundstückes entwickelt, wobei die Höhe zu den südlichen Nachbarn kontinuierlich von 4 auf 2 Geschosse abnimmt. Dabei entwickelt sich auch hier die Lärmschutzbebauung ähnlich Variante C in die Tiefe, um qualitativ hochwertigeren Wohnraum sicherzustellen.

Das Scotti's wird erhalten und könnte auch hier um ein Boardinghouse, sowie einen Bäcker ergänzt werden. Die Wohnnutzung überwiegt und berücksichtigt das HKW. Eine Kita ist auf dem städtischen Grundstück möglich.

Parallel zum Kapellchen entsteht mit gehörigem Abstand eine 3-geschossige Bebauung, die als Raumkante für das Ensemble funktioniert und dessen städtische Funktion unterstreicht, ohne eine Verbindung ins Quartiersinnere zu schaffen, wodurch Störungen der Wohnnutzung reduziert werden. Die Drehung der Gebäude entlang der südlichen Grundstücksgrenze führt zu spannenden dreieckigen Raumaufweitungen entlang der südlichen Grundstücksgrenze und verzahnt sich mit dem grünen Saum der als Puffer zu den Nachbarn vorgesehen ist.

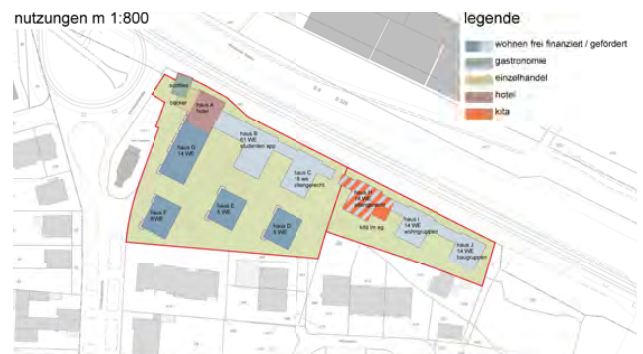
(Text und Abbildungen: Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure)



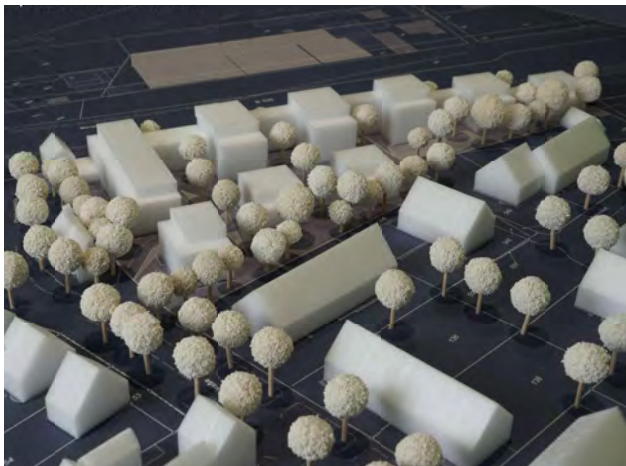
Lageplan Entwurfsvariante D – Autofreies Quartier (M1:400 - verkleinert)



Erschließung (M1:800- verkleinert)



Nutzungen (M1:800- verkleinert)



Modellfoto von Süd-Westen



Modellfoto von der Werstener Str. zum Kapellchen

PHASE 3: DISKUSSION DER ENTWÜRFE

Zahlreiche Anwohnende und Interessierte nutzten die Möglichkeit sich zu den vier Entwurfsvorschlägen zu äußern. Unter der Fragestellung „Welche Stärken bzw. welche Schwächen sehen Sie in Bezug auf die folgenden Themenfelder?“ konnten sich die Teilnehmenden je Planungsvariante zu den Themenfeldern Städtebau und Nutzungen, Freiraum und Nachhaltigkeit sowie Mobilität und Erschließung beteiligen. Insgesamt wurden 75 Rückmeldungen mit Hilfe des Fragebogens online oder analog sowie in Form von Sammelbriefen zu den Stärken und Schwächen der einzelnen Planungen gegeben.

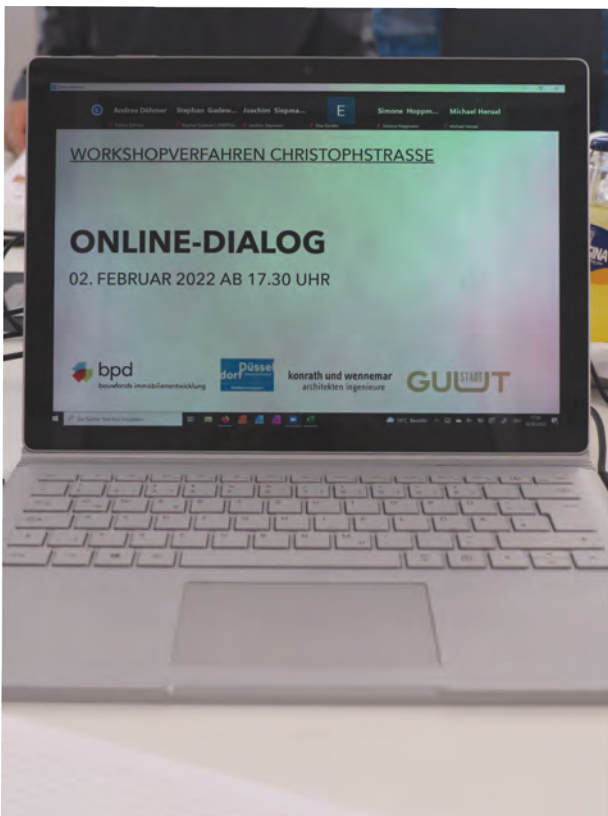
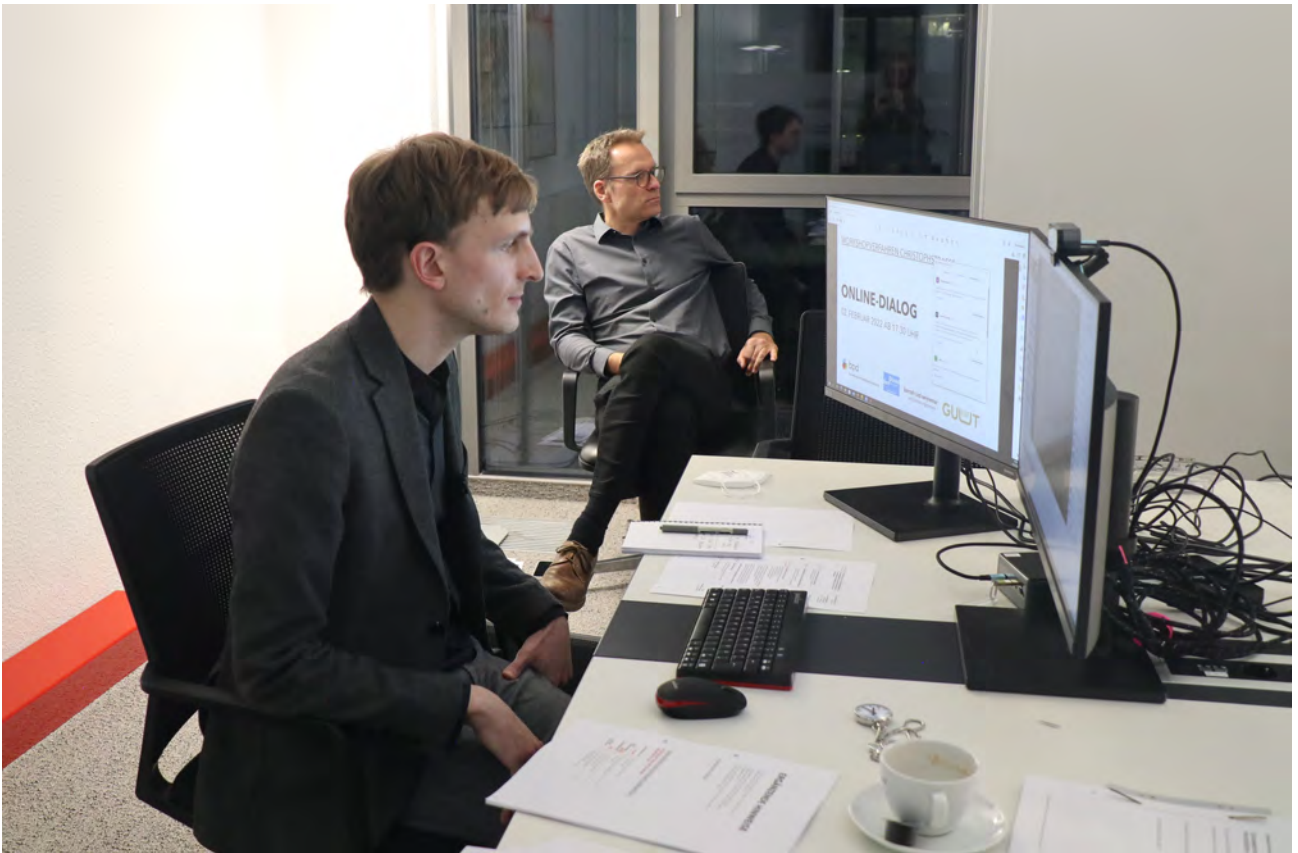
Da aufgrund der pandemischen Lage die geplante zweite Beteiligungsveranstaltung nur in reduzierter Form vor Ort stattfinden konnte, fand am 2. Februar 2022 eine ergänzende Veranstaltung in Form eines Online-Dialogs statt. Gemeinsam mit der Landeshauptstadt Düsseldorf informierte die BPD Immobilienentwicklung mit Hilfe von Flyern, Informationsplakaten und der Projektwebsite Anwohnende und Interessierte über den bevorstehenden Online-Dialog. Ziel war es, den Verfahrensstand und die Rückmeldungen der vorherigen Veranstaltungen zu präsentieren und den gemeinsamen Dialog zu vertiefen.

Zu Beginn der Veranstaltung wurden den etwa 60 Teilnehmenden aus Politik und Nachbarschaft die Rahmenbedingungen der Planung noch einmal detailliert vorgestellt. Hierbei ging es beispielsweise um die nachbarschaftli-

che Einordnung des Verfahrens und die Nahversorgungssituation vor Ort. Nach einem Überblick über die verkehrlichen Anforderungen an die Planung durch Herrn Maetschke vom Amt für Verkehrsmanagement, erläuterte Herr Konrath als planender Architekt die Überlegungen hinter den Entwurfsvarianten.

Im Mittelpunkt des Online-Dialogs stand die anschließende Diskussionsrunde. Dabei wurden inhaltliche Rückfragen erläutert und die Vor- und Nachteile der Planungsvarianten zu den Themenfeldern Städtebau und Nutzungen, Freiraum und Nachhaltigkeit sowie Mobilität und Erschließung durch die Teilnehmenden gemeinsam mit beteiligten Architekten und Fachleuten diskutiert. Eingeleitet wurde das Gespräch durch das Statement einer direkten Anwohnerin, die stellvertretend für die Nachbarschaft ihrem Wunsch nach einer nachbarschaftsgerechten baulichen Entwicklung Nachdruck verlieh.





Einblick hinter die Kulissen des Online-Dialogs

3.1 STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN

RÜCKMELDUNGEN ZU DER ENTWURFSAUSSTELLUNG

Im Themenfeld Städtebau und Nutzungen wurden die unterschiedlichen Entwurfsvarianten vor allem mit Blick auf das geplante Nutzungsangebot sowie die Höhe und Beziehung der Baukörper zueinander sowie zur Umgebung diskutiert. Der Erhalt des Scotti's sowie die Planung ergänzender Angebote wie einer Bäckerei aber auch einem Hotel und einer Kita wurden in allen Entwurfsvarianten positiv bewertet und begrüßt. Darüber hinaus fand der geplante Lärmschutz durch eine geschlossene Bebauung entlang der Werstener Straße und das ausgewogene Wohnungsangebot vielfach Anklang bei den Teilnehmenden.

Anhand des Fragebogens sowie in Sammelbriefen äußerten Teilnehmende allerdings auch Bedenken vor ortsuntypischen Bebauungsdichten, Gebäudehöhen und den durch den Bau weiterer Wohneinheiten entstehenden Verkehr. Insbesondere die Berücksichtigung des historischen Ensembles, bestehend aus dem Stoffeler Kapellchen und der Gastronomie Scotti's, und die Integration des Neubauquartiers in die angrenzende Nachbarschaft wurde durch Teilnehmende vielfach hervorgehoben. Darüber hinaus wurde dem Mangel an Nahversorgungsmöglichkeiten in der Nachbarschaft Nachdruck verliehen.

Zu den einzelnen Planungsvarianten wurden darüber hinaus folgende Stärken und Schwächen von den Teilnehmenden eingebracht:

VARIANTE A - STOFFELN FERTIGBAUEN:

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Anpassung an den Bestand• Kleinteilige Struktur und angemessene Gebäudehöhe• Würdigung des Stoffeler Kapellchens• Wohnungsvielfalt	<ul style="list-style-type: none">• Hohe Bebauungsdichte• Unzureichendes gastronomisches Angebot

VARIANTE B - KAPELLEN HERAUSPUTZEN:

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Würdigung des Stoffeler Kapellchens• Abstand zum Stoffeler Kappelchen• Wohnungsvielfalt	<ul style="list-style-type: none">• Anpassung an den Bestand• Dachform weicht von angrenzender Bebauung ab

VARIANTE C - SPIEL UND SPASS:

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Satteldach• Geringere Bebauungsdichte auf städtischem Grundstück	<ul style="list-style-type: none">• Nähe zum Stoffeler Kapellchen• Anzahl Wohneinheiten

VARIANTE D - AUTOFREIES QUARTIER:

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
	<ul style="list-style-type: none">• Anpassung an den Bestand• Anzahl Wohneinheiten• Flachdächer

ONLINE-DIALOG

Im Rahmen des Online Dialoges wurden die vorab analog oder online geäußerten Anregungen und Hinweise vertieft diskutiert. Um den Teilnehmenden eine Übersicht und Vergleichbarkeit der Varianten zu gewährleisten,

gab folgende Abbildung einen Überblick zu den Themen *Bebauungsdichte*, *Gebäudehöhe*, *Wohneinheiten* und den *geplanten Nutzungen* und setzte diese in Relation zu einer Vergleichsfläche am Birkenhof (siehe S. 26).

	VARIANTE A STOFFELN FERTIGBAUEN	VARIANTE B DAS KAPPELLCHEN HERAUSPUTZEN	VARIANTE C SPIEL UND SPASS	VARIANTE D AUTOFREIES QUARTIER
BEBAUUNGSDICHTE GFZ (zzgl. Tiefgarage) 	ca. 0,98 ↗	ca. 0,92 →	ca. 1,02 ↗	ca. 1,08 ↑
MAX. GEBÄUDEHÖHE 	Werstener Str.: 2 - 4 + Staffelgeschoss  Rückbereich: 2 - 3 + Satteldach 	Werstener Str.: 2 - 4 + Staffelgeschoss  Rückbereich: 2 - 3 + Staffelgeschoss 	Werstener Str.: 3 - 4 + Staffelgeschoss  Rückbereich: 2 - 3 + Satteldach 	Werstener Str.: 2 - 4 + Staffelgeschoss  Rückbereich: 2 - 3 + Staffelgeschoss 
WOHNEINHEITEN 	ca. 109 ↑	ca. 102 ↗	ca. 128 ↑	ca. 131 ↑
SONSTIGE NUTZUNGEN 	<input checked="" type="checkbox"/> Scotti's <input checked="" type="checkbox"/> Hotel <input checked="" type="checkbox"/> Bäckerei/Café <input checked="" type="checkbox"/> Kita	<input checked="" type="checkbox"/> Scotti's <input checked="" type="checkbox"/> Hotel <input checked="" type="checkbox"/> Bäckerei/Café <input checked="" type="checkbox"/> Kita	<input checked="" type="checkbox"/> Scotti's <input checked="" type="checkbox"/> Hotel <input checked="" type="checkbox"/> Bäckerei/Café <input checked="" type="checkbox"/> Kita	<input checked="" type="checkbox"/> Scotti's <input checked="" type="checkbox"/> Hotel <input checked="" type="checkbox"/> Bäckerei/Café <input checked="" type="checkbox"/> Kita

Vergleichsfläche Umfeld: → Abweichung < 15 % ↗ Abweichung 15 % - 30 % ↑ Abweichung > 30 %

Übersicht der Varianten im Themenfeld Städtebau und Nutzungen

Als Gesprächsgrundlage wurde das Thema Nahversorgung von städtischer Seite zu Beginn der Diskussion aufgegriffen und vertieft erläutert. Dabei wurde der Mangel an Nahversorgungsmöglichkeiten durch Frau Orzessek-Kruppa, Leiterin des Stadtplanungsamtes, bestätigt und die Schwierigkeit bezüglich der Unterbringung eines Nahversorgers auf der Planfläche veranschaulicht. Gegen die Realisierung eines Standortes an der Christophstraße sprechen insbesondere verkehrstechnische Gründe, da ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Kundenströme und Anlieferung in Konflikt mit den Sorgen der An-

wohnenden vor einem steigenden Verkehrsaufkommen entlang der Christophstraße stünden. Von städtischer Seite wird an Lösungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgungssituation gearbeitet. Als Alternative wurden von Teilnehmenden u.a. die Integration eines Nahversorgers auf der Planfläche nördlich der Werstener Straße sowie die Realisierung eines autofreien Supermarktes vorgeschlagen.

In der anschließenden Diskussion wurden die von den Teilnehmenden bereits im Voraus geäußerten Rückmeldungen bestätigt und in ih-

rer Relevanz unterstrichen. Dazu zählen die Anpassung der Neubauten an den baulichen Bestand der Umgebung durch eine angemessene Gebäudehöhe und Bebauungsdichte sowie die Betonung und der Schutz der Sichtbeziehungen zum Stoffeler Kappelchen. Insbesondere die direkte Anschlussbebauung am Stoffeler Kapellchen sei daher in seiner Höhe und Dichte zu überprüfen und mit Hilfe von Gebäudeschnitten darzustellen.

Insgesamt erfuhren die Planungsvarianten A und B in der Diskussion vermehrt Zustimmung. Nach Angaben des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf eignen sich ihre Gebäudetypologien besonders für die Unterbringung vielfältiger Wohnungstypologien und weisen im Vergleich niedrigere Bebauungsdichten auf. Variante A überzeugte außerdem durch das Aufgreifen angrenzender Gebäudekubaturen und Satteldächer, während Variante B der Bedeutung des Stoffeler Kapellchen durch einen größeren Abstand Rechnung trägt.

3.2 FREIRAUM UND NACHHALTIGKEIT

RÜCKMELDUNGEN ZU DER ENTWURFSAUSSTELLUNG

Im Themenfeld Freiraum und Nachhaltigkeit wurden die vier Entwurfsvarianten insbesondere mit Blick auf den Anteil versiegelter Flächen und den Erhalt der vorhandenen Grünflächen und Baumbestände diskutiert.

Anwohnende und Interessierte äußerten in schriftlichen Rückmeldungen und Sammelbriefen vereinzelt Bedenken vor einem durch die entstehende Neubebauung und die Bereitstellung von Pkw-Stellplätzen in Tiefgaragen verursachten hohen Versiegelungsgrad. Damit einhergehend teilten Teilnehmende ihre Bedenken bezüglich der Kanalisationskapazitäten bei Starkregenereignissen mit.

Positiv wahrgenommen wurde insbesondere, dass die Planungsvarianten den bestehenden, wertvollen Baumbestand erhalten und zudem einen hohen Grünflächenanteil aufweisen. Darüber hinaus verfügen alle vier Varianten über einen im Rahmen des Ideenmarktes vorgeschlagenen „Grünen Saum“ entlang der südlichen Grundstücksgrenze, welcher auch weiterhin von den Teilnehmenden befürwortet wird.

Zu den einzelnen Planungsvarianten wurden darüber hinaus folgende Stärken und Schwächen von den Teilnehmenden eingebracht:

VARIANTE A - STOFFELN FERTIGBAUEN:

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Hoher Grünflächenanteil• Qualitätsvoller Quartiersplatz	<ul style="list-style-type: none">• Versiegelung• Beeinträchtigung Grünflächen durch Zufahrt Universitätsstraße

VARIANTE B - KAPELLCHEN HERAUSPUTZEN:

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Hoher Grünflächenanteil• Rücksprung der Gebäude in Richtung Kapellchen	<ul style="list-style-type: none">• Versiegelung• Beeinträchtigung Grünflächen durch Zufahrt Universitätsstraße

VARIANTE C - SPIEL UND SPASS:

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Erhalt vorhandener Freiflächen (Lärmschutzwall und östlich angrenzende Freifläche)• Quartiersplatz und Spielplatz	<ul style="list-style-type: none">• Freiflächenangebot übersteigt Bedarf

VARIANTE D - AUTOFREIES QUARTIER:

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Attraktive Freiräume und hohe Lebensqualität durch Autofreiheit	<ul style="list-style-type: none">• Beeinträchtigung Freiraum am Stoffeler Kapellchen

ONLINE-DIALOG

Ziel des Online-Dialogs war eine vertiefende Diskussion der vorab geäußerten Anregungen und Hinweise. Um den Teilnehmenden eine Übersicht und Vergleichbarkeit der Varianten zu gewährleisten, gab folgende Abbildung ei-

nen Überblick zu den Themen *Bäume* und *Grünflächen*, *Versiegelungsgrad* und *ökologische Bauweise* und setzte diese in Relation zu einer Vergleichsfläche am Birkenhof (siehe S. 27).

	VARIANTE A STOFFELN FERTIGBAUEN	VARIANTE B DAS KAPELLECHEN HERAUSPUTZEN	VARIANTE C SPIEL UND SPASS	VARIANTE D AUTOFREIES QUARTIER
BÄUME UND GRÜN- FLÄCHEN 	<input checked="" type="checkbox"/> Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume <input type="checkbox"/> Erhalt Grüner Wall <input checked="" type="checkbox"/> Grüner Saum	<input checked="" type="checkbox"/> Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume <input type="checkbox"/> Erhalt Grüner Wall <input checked="" type="checkbox"/> Grüner Saum	<input checked="" type="checkbox"/> Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume <input checked="" type="checkbox"/> Erhalt Grüner Wall <input checked="" type="checkbox"/> Grüner Saum	<input checked="" type="checkbox"/> Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume <input type="checkbox"/> Erhalt Grüner Wall <input checked="" type="checkbox"/> Grüner Saum
VERSIEGELUNGS- GRAD (zzgl. Tiefgarage) 	ca. 33 % ↓  2.780 m ² von 8.520 m ²	ca. 35 % ↓  2.954 m ² von 8.520 m ²	ca. 33 % ↓  2.728 m ² von 8.520 m ²	ca. 36 % ↓  3.034 m ² von 8.520 m ²
ÖKOLOGISCHE BAUWEISE	<input type="checkbox"/> Dachbegrünung <input type="checkbox"/> Solardächer möglich <input checked="" type="checkbox"/> Regenwassernutzung möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Dachbegrünung <input checked="" type="checkbox"/> Solardächer möglich <input checked="" type="checkbox"/> Regenwassernutzung möglich	<input type="checkbox"/> Dachbegrünung <input type="checkbox"/> Solardächer möglich <input checked="" type="checkbox"/> Regenwassernutzung möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Dachbegrünung <input checked="" type="checkbox"/> Solardächer möglich <input checked="" type="checkbox"/> Regenwassernutzung möglich

Vergleichsfläche Umfeld: → Abweichung < 15 % ↘ Abweichung 15 % - 30 % ↓ Abweichung > 30 %

Übersicht der Varianten im Themenfeld Freiraum und Nachhaltigkeit

Im Vorfeld der Diskussion setzte Herr Maetsche vom Amt für Verkehrsmanagement der Landeshauptstadt Düsseldorf die potenzielle Erschließung der Planfläche über die Universitätsstraße in Beziehung zu dem dafür notwendigen Versiegelungsbedarf und erforderlichen Abholzungen auf der östlich an die Planfläche angrenzenden Freifläche. Die Meinung der Teilnehmenden bezüglich der Erschließung über die Universitätsstraße wurde im Rahmen der Veranstaltung zweigeteilt wahrgenommen. Einerseits äußerten zahlreiche Teilnehmende Fürsprache, da durch eine Erschließung über die Universitätsstraße die

Christophstraße entlastet und somit die Wohnqualität der Anwohnenden geschützt werden würde. Andererseits bestehen Bedenken, dass durch eine neue Zufahrtsstraße der angrenzende Freiraum beeinträchtigt und die Lebensqualität im Birkenhof negativ beeinflusst wird.

Darüber hinaus wurde das bereits schriftlich mehrfach geäußerte Anliegen, den Lärmschutzwall (teilweise) zu erhalten, von Teilnehmenden auch im Rahmen des Online-Dialogs aufgegriffen und bestätigt.

3.3 ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

RÜCKMELDUNGEN ZU DER ENTWURFSAUSSTELLUNG

Das Themenfeld Mobilität und Erschließung steht immer wieder im Zentrum der Diskussion der Entwurfsvarianten. Anklang bei den Teilnehmenden fanden u.a. der Erhalt der Sackgasse an der Christophstraße, die geplanten Fuß- und Radwege auf der Planfläche sowie die Bereitstellung von Pkw-Stellplätzen in Tiefgaragen. Überwiegend Zuspruch erhielt außerdem die Erschließungsvariante über die Universitätsstraße. Vereinzelt äußerten ökologische Bedenken und Sorge vor einer Beeinträchtigung der Wohnqualität im Birkenhof. Mehrfachen Zuspruch erhielt außerdem die Realisierung eines autofreien Quartiers. Die Umsetzbarkeit am Standort wurde jedoch kritisch hinterfragt.

Im Rahmen der Rückmeldungen zur Entwurfsausstellung äußerten Teilnehmende allerdings auch Bedenken vor Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch zusätzlichen Verkehr und eine Intensivierung des Parkdrucks in der Christophstraße. Darüber hinaus wurde der Wunsch nach alternativen Erschließungsmöglichkeiten für Baustellenfahrzeuge sowie den Bring- und Abholverkehr der geplanten Kindertagesstätte vielfach betont.

Zu den einzelnen Planungsvarianten wurden darüber hinaus folgende Stärken und Schwächen eingebracht:

VARIANTE A - STOFFELN FERTIGBAUEN:

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Erschließung über Universitätsstraße• Verteilung des zusätzl. Verkehrs auf Christoph- und Universitätsstraße	<ul style="list-style-type: none">• Belastung Christophstraße• Anbindung Kita über Birkenhof

VARIANTE B - KAPELLECHEN HERAUSPUTZEN:

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Erschließung über Universitätsstraße• Verteilung des zusätzl. Verkehrs auf Christoph- und Universitätsstraße	<ul style="list-style-type: none">• Belastung Christophstraße• Anbindung Kita über Birkenhof

VARIANTE C - SPIEL UND SPASS:

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Keine Erschließung über Universitätsstraße notwendig	<ul style="list-style-type: none">• Belastung Christophstraße• Anbindung Kita über Birkenhof







VARIANTE D - AUTOFREIES QUARTIER:

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Autofreie Erschließung	<ul style="list-style-type: none">• Autofreie Erschließung• Entfernung zur Quartiersgarage

ONLINE-DIALOG

Im Rahmen des Online-Dialogs wurden die verschiedenen Erschließungsoptionen hinsichtlich ihrer verkehrlichen Belastung, der ökologischen Eingriffstiefe und ihres finanziellen Umfangs bewertet und zueinander in Relation gesetzt. Um den Teilnehmenden eine Übersicht und Vergleichbarkeit der Varianten

zu gewährleisten, gab folgende Abbildung einen Überblick zu den Themen *Zufahrt Stellplätze*, *Parken* sowie *Fuß und Radwege*. Darüber hinaus wurden die unterschiedlichen Erschließungsvarianten von städtischer Seite geprüft und erste Einschätzungen im Rahmen des Online-Dialogs präsentiert.

	VARIANTE A STOFFELN FERTIGBAUEN	VARIANTE B DAS KAPELLCHEN HERAUSPUTZEN	VARIANTE C SPIEL UND SPASS	VARIANTE D AUTOFREIES QUARTIER
ZUFAHRT STELLPLÄTZE 	<input checked="" type="checkbox"/> über Christophstraße <input checked="" type="checkbox"/> über Universitätsstraße <input type="checkbox"/> über Birkenhof <input type="checkbox"/> autofrei	<input checked="" type="checkbox"/> über Christophstraße <input checked="" type="checkbox"/> über Universitätsstraße <input type="checkbox"/> über Birkenhof <input type="checkbox"/> autofrei	<input checked="" type="checkbox"/> über Christophstraße <input type="checkbox"/> über Universitätsstraße <input type="checkbox"/> über Birkenhof <input type="checkbox"/> autofrei	<input type="checkbox"/> über Christophstraße <input type="checkbox"/> über Universitätsstraße <input type="checkbox"/> über Birkenhof <input checked="" type="checkbox"/> autofrei
PARKEN 	 Tiefgarage	 Tiefgarage	 Tiefgarage	 autofrei
FUSS- UND RADWEGE 	<input checked="" type="checkbox"/> Christophstraße/ Birkenhof <input checked="" type="checkbox"/> Werstener Straße/ Birkenhof	<input checked="" type="checkbox"/> Christophstraße/ Birkenhof <input checked="" type="checkbox"/> Werstener Straße/ Birkenhof	<input checked="" type="checkbox"/> Christophstraße/ Birkenhof <input checked="" type="checkbox"/> Werstener Straße/ Birkenhof	<input checked="" type="checkbox"/> Christophstraße/ Birkenhof <input checked="" type="checkbox"/> Werstener Straße/ Birkenhof

Übersicht der Varianten im Themenfeld Freiraum und Nachhaltigkeit

In der anschließenden Diskussion wurden die von den Teilnehmenden bereits im Voraus geäußerten Rückmeldungen bestätigt und vertieft diskutiert. Trotz des Rückbaus zahlreicher Parkplätze im nördlichen Bereich der Christophstraße wurde von Anwohnenden eine hohe Frequentierung der Straße wahrgenommen und der zusätzliche Verkehr durch die Realisierung des Neubaus vorhabens kritisch eingestuft. Ein Teilnehmer äußerte zudem Befürchtungen, dass eine Tiefgarageneinfahrt in direkter Nähe zum Stoffeler Kapellchen die Qualität des Vorplatzes und die Würdigung des Baudenkmals beeinträchtigen könnte. Von Anwohnenden des Birkenhofs wurde die Verein-

barkeit des Bring- und Abholverkehrs der geplanten Kita mit den Verkehrsstärken und dem Charakter einer Spielstraße hinterfragt. Von Seiten der Landeshauptstadt Düsseldorf ordnete Herr Maetschke vom Amt für Verkehrsmanagement die zusätzliche Belastung der Christophstraße und des Birkenhofs auf Grundlage einer Verkehrszählung (Stand 13. Januar 2022) ein und setzte sie in Relation zu gesetzlichen Grenzwerten. Aus den vorliegenden Verkehrsbelastungsdaten und der Abschätzung der zu erwartenden Neuverkehre lässt sich ableiten, dass der durch das Planvorhaben zusätzlich entstehende Verkehr von der Christophstraße grundsätzlich aufgenommen

werden kann. Die maximal zu erwartende Spitzenlast liegt nach Realisierung des Quartiers bei 167 Kraftfahrzeugen pro Stunde. Entsprechende Grenzwerte gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) von 400 Kraftfahrzeugen pro Stunde werden somit nicht überschritten. Dies bedeutet das diese Erschließungsvariante aus verkehrsplanerischer Sicht grundsätzlich weiter in Betracht gezogen werden kann. Darüber hinaus wurden Fragen bezüglich der Erschließung des vorgesehenen Hotelstandortes, der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie der Erweiterung des Fahrradweges entlang der Wersener Straße aufgegriffen und erläutert.

PHASE 4: EMPFEHLUNGEN UND AUSBLICK

Mit dem Ergebnis des Online-Dialogs und der vorliegenden Abschlussdokumentation startet die Planung für die Fläche an der Werstener Straße/Christophstraße in eine nächste Konkretisierungsphase. Zunächst werden die gesammelten Argumente und Überlegungen gewichtet und abgewogen, um sie in die Entwicklung einer abgestimmten Entwurfsvariante für den weiteren Planungsprozess einfließen zu lassen.

Dafür sind zwei Fragestellungen von Bedeutung: Zum einen gilt es zu klären, welche Entwurfsvariante(n) einer weiteren Bearbeitung zugrundegelegt werden sollen bzw. welche Aspekte aus den weiteren Entwurfsvarianten in die weitere Planung einfließen können. Zum Anderen haben sich einige Themen und Hinweise ergeben, die im weiteren Planungsverlauf unabhängig von Entwurfsvariante überprüft werden sollen.

Dabei fließt neben der Perspektive der teilnehmenden Öffentlichkeit in den unterschiedlichen Phasen des Workshopverfahrens auch die im Rahmen des Verfahrens vorgenommene und in der Abschlussdokumentation wiedergegebene fachliche Beurteilung der unterschiedlichen Themen des Planungsvorhabens ein. Die wesentlichen Aspekte, die im Hinblick auf diese Fragestellungen aus dem Workshopverfahren hervorgegangen sind, werden im folgenden noch einmal zusammenfassend als Planungsempfehlungen für das weitere Verfahren wiedergegeben.

Was sollte aus den jeweiligen Entwurfsvarianten in die weitere Planung einfließen?

Im Rahmen der Ausstellung und der Online-Beteiligung wurden die vier Entwurfsvarianten unterschiedlich bewertet. Über die verschiedenen Themenfelder hinweg wird insgesamt eine Tendenz zu den Varianten A und B deutlich, wobei sich auch aus den Varianten C und D Anknüpfungspunkte und Ideen für den weiteren Planungsprozess ergeben können. Insgesamt wurden folgende Aspekte in Bezug auf die unterschiedlichen Entwurfsvarianten besonders häufig positiv hervorgehoben:

VARIANTE A:

- Insgesamt wird die kleinteilige Struktur der Bebauung und der Anschluss an den Bestand u.a. durch Satteldächer begrüßt.
- Die Höhe der Bebauung wird im Vergleich der Entwurfsalternativen positiv gewertet.
- Die im Hinblick auf flexible und robuste Gebäudetypologien mögliche Wohnungsvielfalt wird hervorgehoben.

VARIANTE B:

- Die besondere Würdigung des Stoffler Kapellchens durch größeren Abstand und eine abgestimmte räumliche Fassung findet Anklang.
- Die im Hinblick auf flexible und robuste Gebäudetypologien mögliche Wohnungsvielfalt wird hervorgehoben.

VARIANTE C:

- Die geringere Dichte und der (teilweise) Erhalt des Lärmschutzwalls auf dem städtischem Grundstück könnten auch mit anderen Entwurfsansätzen verbunden werden.

VARIANTE D:

- Die autofreie Erschließungslösung wird begrüßt und könnte auch auf andere Entwurfsalternativen übertragen werden, die Umsetzbarkeit wird aber auch kontrovers diskutiert.

Welche weiteren Themen und Hinweise für die weitere Planung haben sich aus dem Workshopverfahren ergeben?

Auf Grundlage der Rückmeldungen von Anwohnenden sowie Interessierten, die im Rahmen des Workshopverfahrens zusammengetragen wurden, ergeben sich darüber hinaus einige offene Fragen und Themen mit möglichem Vertiefungsbedarf. Folgende Themen und Hinweise sollten im Zuge der weiteren Planung überprüft und berücksichtigt werden:

- Die Einbindung des Stoffeler Kapellchens und die Höhenentwicklung an der Christophstraße sollen u.a. anhand von Schnitten überprüft werden.
- Die Verbesserung der Nahversorgungssituation wird unabhängig von der Planung an der Christophstraße geprüft.

- Die Realisierung ergänzender Nutzungen vor Ort (Kita, Bäckerei, Kiosk) ist gemeinsam mit den Betreibenden auszugestalten.
- Die Erschließung des Grundstücks ist abschließend festzulegen. Aus der fachlichen Beurteilung ergibt sich eine Tendenz zur Haupteerschließung über die Christophstraße, die im Zuge der Beteiligung jedoch auch kritisch betrachtet wurde. Eine Alternative für den Baustellenverkehr ist zu prüfen.
- Die Organisation des Bring- und Abholverkehrs für die Kindertagesstätte ist zu konkretisieren.
- Die Gestaltung und Funktion der Freiräume, u.a. des geplanten Quartiersplatzes und der Eingangssituation am Scotti's, ist bei der planerischen Ausformulierung besonders zu berücksichtigen.
- Die Barrierefreiheit der Bauten und Freiräume sowie ökologische Themen wie begrünte Dachflächen, Regenwassernutzung oder die Gewinnung regenerativer Energien sollen im Zuge der weiteren Planung frühzeitig mitgedacht werden.

Mit dem entsprechenden politischen Beschluss beginnt im nächsten Schritt aufbauend auf dem Ergebnis des Workshopverfahrens das formelle Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit.