

Begründung:

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 5579/54 - Mercedesstraße - aus dem Jahr 2002. Bereits mit diesem Bebauungsplan wurde versucht, für das Gelände des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes einen repräsentativen Stadteingang mit drei Hochhäusern und einer verbindenden Stadtkante zu finden. Zielsetzung war überdies überwiegend Büro- und Dienstleistungsarbeitsplätze sowie ergänzende Nutzungen anzusiedeln. Eine Nutzung entsprechend diesen Zielsetzungen ließ sich jedoch bis heute nicht abschließend realisieren. Der geplante Stadteingang in die Innenstadt blieb unvollständig.

Aufgrund der wachsenden Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum, insbesondere auch für Studierende der neuen Fachhochschule Düsseldorf an der Münsterstraße, soll diese brachliegende Fläche nunmehr für eine neue, qualitätvolle Wohnnutzung wieder nutzbar gemacht werden.

Städtebauliche Ziele sind darüber hinaus die Entwicklung einer stärkeren Mischung von Wohnen und Arbeiten im Quartier sowie die Vollendung der fehlenden baulichen Stadtkante an der Grashofstraße.

Das städtebauliche Konzept sieht eine nach Süden abgestufte 8-geschossige Bebauung entlang der Grashofstraße sowie eine offene, lärmabgewandte Kammbebauung mit drei Innenhöfen zur Mercedesstraße vor. Diese Baukörper gliedern sich in zwei Staffelgeschosse über einem 6-geschossigen Sockel.

Entlang der Grashofstraße schirmt eine Gebäude-Glaswand-Kombination mit Balkonen und Terrassen in Richtung der Innenhöfe den Verkehrslärm ab. Mit dieser durchgehend geschlossenen Bebauung soll aber nicht nur der erforderliche Schutz vor Verkehrslärm, sondern auch die gewünschte, ausreichend starke Bebauungskante errichtet werden, die zwischen dem bestehenden ARAG Hochhaus im Osten und dem geplanten 28-geschossigen Hochhaus im Westen eine stadträumliche Verbindung mit hinreichendem Gewicht herstellt.

Die Innenhöfe sind durch den Schutz der Nordfassade ausschließlich nach Süden orientiert und öffnen sich zu der geplanten Promenade zwischen den geplanten Stadtplätzen Ost und West an der Mercedesstraße. Hier werden wohnungsnahе Spiel- und Aufenthaltsangebote geschaffen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist ausschließlich in einer Tiefgarage vorgesehen.

Insgesamt ist die Realisierung von ca. 400 Wohneinheiten geplant, wobei im westlichen „Finger“ auch Studentenwohnen vorgesehen ist.

Im östlichen „Finger“ ist eine Kindertagesstätte mit Außenspielflächen geplant.

Da hiermit ein neues Planverfahren begonnen wird, ist vorgesehen, dass das Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF vollumfänglich zur Anwendung kommt.