

B e g r ü n d u n g

zum städtebaulichen Entwurf

(Plan Nr. 01/005 - Worringer Straße/ Gerresheimer Straße (Baufeld A) -)

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stadtbezirk 1 Stadtteil Stadtmitte

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Stadtmitte. Es wird im Westen durch die Worringer Straße, im Süden durch die Gerresheimer Straße, im Osten durch die DB-Strecke Düsseldorf-Duisburg und im Norden durch die Bestandsbebauung südlich der Straße Am Wehrhahn begrenzt.

Das ehemals zu Bahnzwecken genutzte Gelände umfasst eine Fläche von ca. 1,84 ha und ist von seiner Eigenschaft als Bahnbetriebsanlage seit 2007 freigestellt. Damit besteht die Möglichkeit über ein Bauleitplanverfahren, anknüpfend an das Ergebnis des Werkstattverfahrens zur Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofes Derendorf aus dem Jahre 2000 und der in diesem Jahr durchgeführten Mehrfachbeauftragung, das Areal städtebaulich neu zu ordnen.

Als zukünftige Nutzung ist zur Deckung des Wohnflächenbedarfs innerstädtisches verdichtetes Wohnen vorgesehen.

Das Gelände steigt von Norden Richtung Süden leicht an. Es ist durch verschiedene Gebäude bebaut und fast vollständig versiegelt. Neben zwei eingeschossigen Hallen befinden sich ein dreigeschossiges und ein sechsgeschossiges Verwaltungsgebäude auf dem Grundstück. Die bestehenden Gebäude sind derzeit gewerblich vermietet.

Zur Gerresheimer Straße befindet sich eine mit Bäumen begrünte Böschung. Auch zur Bahnlinie sind Baum- und Buschpflanzungen vorzufinden.

Durch das umliegende Straßennetz und das im Bereich des Wehrhahns vorhandene ÖPNV-Angebot ist das Plangebiet verkehrlich hervorragend erschlossen.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP'99) ist das Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt den Planungsbereich als Fläche für Bahnanlagen dar. Er ist im Zuge einer Berichtigung entsprechend dem neuen Planungsrecht anzupassen.

2.3 Bebauungsplan

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5577/60, der für diesen Bereich ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festsetzt. Außerdem setzt der B-Plan Geschossigkeiten fest.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das ehemalige Bahngelände an der Worringer Straße / Gerresheimer Straße wird zukünftig nicht mehr genutzt. Somit ergibt sich nun die Möglichkeit zur Überplanung dieses innerstädtischen Grundstücks. Vorrangiges Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnbauflächen für innerstädtischen, qualifizierten Geschosswohnungsbau.

3.1 Städtebauliches Konzept

Zur Neuordnung der maßgeblichen Flächen wurde von Dezember 2015 bis Februar 2016 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Von den vorgestellten Arbeiten der fünf verschiedenen Planerteams erhielt der Entwurf vom Büro KSP Jürgen Engel aus Frankfurt a.M. den 1.Preis. Die Jury sprach zu diesem städtebaulichen Konzept eine Überarbeitungsempfehlung aus.

Abgeleitet von der städtebaulichen Umgebung weist der Entwurf von KSP eine 6-geschossige Blockrandbebauung auf, die sich nach außen geschlossen urban zeigt und zum begrünten Innenhof durch Balkone, Loggien und Terrassen öffnet.

Dieser geschlossene Block riegelt sich von den durch den Schienen- und Straßenverkehr entstehenden Lärmimmissionen ab. Dadurch entsteht im Innern ein großzügiger und ruhiger Hof mit einer hohen Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

Zur Deckung des Bedarfs an Kindertagesplätzen wird innerhalb des Plangebietes eine Kita vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Worringer Straße, die Gerresheimer Straße und über die Toulouser Allee, die zukünftig nördlich des Areals an die Worringer Straße anbindet. Zwischen den Bahngleisen und dem Baukörper wird die Option für einen Fahrrad- und Fußweg (Beschluss OVA am 11.11.2015) freigehalten.

Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht.

Das städtebauliche Konzept von KSP Jürgen Engel fügt sich als neuer Stadtbaustein, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gegebenheiten in die Umgebung ein, plant dabei eine große Vielfalt sozialer Durchmischung und steigert so die Attraktivität des Quartiers.

Das am 06.Juni 2013 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossene Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF wird voll umfänglich Anwendung finden.

3.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Es ist vorgesehen - über die gesetzliche Verpflichtung des § 13a BauGB hinausgehend - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und die Ergebnisse in das Planverfahren einzustellen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt.

Anlage zur Begründung

KSP Jürgen Engel_Perspektive Plangebiet





AA

VH-SG

VH-SG

VH-SG
22.0m (54.00) ü NN Abba

VH-SG

AA

BB

C-C

B-B

C-C

