

B e g r ü n d u n g

**Teil A - Städtebauliche Aspekte
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/014
- Neusser Straße / Lahnweg-
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Stadtbezirk 03 Stadtteil Unterbilk**

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Unterbilk und umfasst das ehemalige Siemens-Gelände südöstlich des Stadttors mit einer Größe von ca. 1,86.ha. Es wird im Norden vom Lahnweg (Fuß- und Radwegeverbindung), der Neusser Straße im Osten, im Süden von der Stichstraße Völklinger Straße sowie im Westen von der Völklinger Straße begrenzt. Entlang der Völklinger Straße gibt es zwischen Plangebiet und Straßenfläche teilweise einen Höhenversprung. Das restliche Plangebiet ist nahezu eben.

Das Plangebiet ist mit teilweise erhaltenswertem Baumbestand bewachsen und wird zum Teil als Parkplatz genutzt.

An der Völklinger Straße befindet sich ein 4-geschossiges Bestandsgebäude (die „Wabe“), das im Jahr 1967 errichtet wurde. Das Gebäude wurde bis 2010 von der Firma Siemens als Mieter genutzt und steht seither leer. An der Neusser Straße befindet sich eine 4-5-geschossige Wohnbebauung und im Süden zwei leerstehende 1-2-geschossige Wohngebäude (Einfamilienhäuser).

Der nördlich angrenzende Lahnweg stellt eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Medienhafen und Unterbilk (Quartier Bilker Kirche / Lorettostraße) dar.

Im Süden des Plangebietes führt ein Fußweg von der Stichstraße Völklinger Straße aus zur Neusser Straße.

Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die Haltestelle „Stadttor“ in weniger als 100 m Entfernung in nördlicher Richtung zum Plangebiet gegeben.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf von 1992 ist das Plangebiet als Kerngebiet (MK) dargestellt. Er ist im Zuge einer Berichtigung entsprechend dem neuen Planungsrecht anzupassen.

2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 5375/67 aus dem Jahr 1989, der hier Kerngebiet (MK) ausweist. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,5 und die Geschossflächenzahl mit 2,0 festgesetzt. Die Bestandsgebäude an der Neusser Straße liegen im Baugebiet MK2, hier ist eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 2,0 festgesetzt und es ist eine viergeschossige Bebauung möglich. Das Gebäude an der Völklinger Straße ist durch eine überbaubare Fläche in seinem Bestand mit einer Höhenfestsetzung von 4 Geschossen gesichert. Eine überbaubare Fläche in der Mitte des Plangebietes lässt eine 6-geschossige Bebauung zu.

Südlich des Fuß- und Radweges gilt der Bebauungsplan Nr. 5375/056 aus dem Jahr 1979, der hier ebenfalls Kerngebiet ausweist. Ein Baufeld im Bereich der zwei Einfamilienhäuser südlich des Fuß- und Radweges lässt eine 14-geschossige Bebauung zu. Die GRZ ist hier mit 0,6 und die GFZ mit 2,4 festgesetzt.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Anlass

Anlass der Planung ist der Wunsch des Grundeigentümers eine städtebauliche Reaktivierung des jahrelang brachliegenden und als Parkplatz untergenutzten Grundstückes des ehemaligen Gewerbestandortes zu erwirken. Um ein qualitätvolles Konzept zur Neuentwicklung zu erhalten, wurde im Vorfeld ein Gutachterverfahren durchgeführt. Als Sieger des Verfahrens wurde aus 4 vorgestellten Konzepten der Entwurf des Architekturbüros meyer schmitz-morkramer (msm) gekürt. Auf der Grundlage des Siegerentwurfes soll das nun anstehende Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

3.2 Ziele

Ziel der Planung ist es, ein attraktives Quartier für Wohnen und Arbeiten (Büro, Dienstleistung und Hotel) zu schaffen, das sich in die heterogene städtebauliche Nachbarschaft einfügt und qualitätvolle Architektur und Freiräume generiert. Die neu entstehende Bebauung soll zur Völklinger Straße eine Lärmschutzwirkung entfalten. In diesem Bereich ist eine höhere Verdichtung (Hochpunkt) denkbar. Im Plangebiet soll eine dreizügige Kindertagesstätte mit entsprechenden Außenräumen angesiedelt werden. Eine Tiefgarage soll von der Stichstraße der Völklinger Straße aus angefahren werden, die möglichst den gesamten ruhenden Verkehr des Gebiets aufnimmt, so dass die oberirdischen Bereiche möglichst dem Fuß- und Radverkehr und der Freiraumgestaltung vorbehalten bleiben.

3.3 Die städtebauliche Idee

Die Grundidee des Siegerentwurfes von msm ist die Ausbildung von zwei städtischen Blöcken, die die Baufluchten der umgebenden Gebäude aufnehmen. Im Süden entsteht ein zentraler Platz und im Norden eine Aufweitung zum Lahnweg. Der die Plätze verbindende Straßenraum nimmt die historische Fluchtung und Maßstäblichkeit des Stadtgrundrisses von 1920 auf.

Der östliche Block stellt eine 5-6-geschossige Blockrandbebauung dar, die sich an die bestehende Bebauung an der Neusser Straße anschließt. Hier soll im Wesentlichen Wohnnutzung entstehen. Im südöstlichen Teil zum Platz orientiert ist eine Hotelnutzung und östlich anschließend die Kita vorgesehen. Der westliche Block weist eine Höhe von 6-7-geschossiger Bebauung auf. Im Südosten zur Völklinger Straße ist ein Hochpunkt mit 17 Geschossen ausgebildet. Hier und an der Völklinger Straße soll Büronutzungen angesiedelt werden, im östlichen Bereich des Blockes soll gewohnt werden. Geplant sind insgesamt ca. 200 Wohneinheiten (davon 54 Wohneinheiten öffentlich – gefördert und 25 Wohneinheiten preisgedämpft) und ca. 27.400 m² Bruttogrundfläche Büro sowie ca. 5.000 m² Hotelnutzung. In den Blockinnenbereichen sollen ruhige, begrünte Freibereiche entstehen. Die gemeinsame Tiefgarage soll von der Stichstraße der Völklinger Straße aus erschlossen werden.

3.4 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.

3.5 Handlungskonzept Wohnen

Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF wird Anwendung finden.