

## **B e g r ü n d u n g**

### **Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/028**

#### **- Westlich Volmerswerther Straße -**

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a**

#### **Stadtbezirk 3    Stadtteil Unterbilk**

#### **1.    Örtliche Verhältnisse**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Unterbilk südwestlich des Versorgungszentrums Lorettostraße / Bilker Allee (C-Zentrum). Im Westen und Norden wird das Plangebiet durch das Grundstück des St. Martinus-Krankenhauses begrenzt. Die östliche Grenze des Plangebietes bilden die Volmerswerther Straße und die Martinstraße. Im Süden wird es durch die DB-Bahntrasse zwischen Neuss und Düsseldorf Hauptbahnhof mit der S-Bahnhaltestelle Völklinger Straße S begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17.500 m<sup>2</sup>.

Entlang der Volmerswerther Straße und der Martinstraße befinden sich als Blockrand fünf- bis sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Im rückwärtigen Bereich befindet sich westlich davon eine gewerbliche Bebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Hallen. Es sind verschiedene Hallen, Bürogebäude und sonstige gewerbliche Bauten vorhanden. Westlich des Plangebietes befindet sich das St. Martinus-Krankenhaus mit einem Neubau (Geriatric), einem gestalteten Freibereich, einer provisorischen Stellplatzanlage und einer begrünten Fläche entlang der Bahntrasse.

Die ehemalige Liesegang Fabrik (Volmerswerther Straße 21) im Süden des Plangebietes wird derzeit gewerblich genutzt. Hier sind verschiedene Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Tanzschulen, Fotostudio, Architekten aber auch Künstlerateliers und Designbüros angesiedelt.

Im Norden des Plangebietes schließen sich weitere Einrichtungen des St. Martinus-Krankenhauses und eine fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung mit Wohn- und vereinzelt gewerblichen Nutzungen an das Planareal an.

Das weitere Umfeld des Plangebietes ist ebenfalls von gründerzeitlichen Blockstrukturen gekennzeichnet, die überwiegend oberhalb des Erdgeschosses dem Wohnen dienen und in den Erdgeschossen gewerblich genutzt werden.

Die Erschließung des Areals erfolgt sowohl für die im Inneren des Plangebietes liegenden Nutzungen als auch für die ehemalige Liesegang-Fabrik über die Volmerswerther Straße. Der Anschluss an den lokalen und regionalen öffentlichen Personennahverkehr ist durch die S- Bahnlinien S 8, S11, S28 (Haltepunkt Völklinger Straße S) sowie die Stadtbahnlinie 704, 708, 709 (Haltepunkte Völklinger Straße S, Bilker Kirche) und die Buslinie 726, 809, NE 8 (Haltestelle Völklinger Straße S, Bilker Kirche, St. Martinus-Krankenhaus) gewährleistet.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

Im gültigen Flächennutzungsplan von 1992 ist der südliche Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Nördlich sind eine Fläche für Gemeinbedarf (gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) und Wohnbauflächen dargestellt.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist insofern nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## **3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Anlass

Bereits im Jahr 2006 wurde vom damaligen Grundstückseigentümer in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Düsseldorf ein Gutachterverfahren durchgeführt, um eine Perspektive für das Areal zwischen Völklinger Straße, Gladbacher- und Volmerswerther-/ Martinstraße zu entwickeln. Der damalige Entwurf konnte von dem Projektentwickler jedoch nicht realisiert werden. Die im Bereich des Krankenhaus St. Martinus liegenden Flächen wurden zwischenzeitlich überplant und

in Teilen bereits bebaut. Diese Flächen sind deshalb nicht mehr Gegenstand der hier vorliegenden Planung. Die bpd Immobilienentwicklung GmbH, Düsseldorf plant, die heute in ihrem Eigentum stehenden Flächen nördlich der ehemaligen Liesegang Fabrik neu zu entwickeln. Die dort bestehende gewerbliche Nutzung entspricht nicht der zentralen Lagequalität des Standortes. Die geplante Wohnnutzung ist im gegebenen planungs- und baurechtlichen Rahmen nicht zulässig, sodass die Schaffung von Planungsrecht erforderlich ist.

Vor dem Hintergrund der geplanten Wohnungsbauentwicklung soll eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes erfolgen. Zur planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Liesegang-Fabrik sowie der Bestandsnutzung (Wohn- und Gewerbenutzung) an der Volmerswerther Straße und Martinstraße wird eine Bestandsicherung, in Teilen mit kleineren Entwicklungspotentialen – angestrebt.

#### Ziele

Im östlichen Bereich des Plangebietes soll ein qualitativvolles neues Wohnquartier in innerstädtischer Lage entwickelt werden. Das Quartier soll sich hinsichtlich Bebauungsstruktur und baulicher Dichte an der umgebenden gründerzeitlichen Bebauung orientieren.

Die zur Bahntrasse bestehende Bebauung der ehemaligen Liesegang Fabrik soll ebenfalls planungsrechtlich (eingeschränktes Gewerbegebiet) gefasst werden. Mit der planungsrechtlichen Sicherung soll zudem der erforderliche Lärmschutz der geplanten Wohnnutzung vor dem Verkehrslärm des Schienenverkehrs erreicht werden.

An der Volmerswerther Straße soll die Blockrandbebauung fortgeführt und damit das neue Wohnquartier vor Verkehrslärm abgeschirmt werden. Aufgrund der Neuordnung von Teilen des Plangebiets sind hier Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, die planungsrechtlich vorbereitet werden sollen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt für das Plangebiet die bereits im Gutachterverfahren 2006 vorgegebenen wesentlichen städtebaulichen Aspekte wie die Entwicklung von Wohnnutzung, eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung und die Schaffung von Freiflächenangeboten.

### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung von zwei geöffneten Baublöcken mit begrünten Innenhöfen vor. Im Anschluss an den Bestand an der Volmerswerther Straße soll die Bebauung U-förmig in den Innenbereich gezogen und nach Norden geöffnet werden. Westlich angrenzend ist die Ausbildung eines nach Süden geöffneten Blockes vorgesehen. In der Höhenentwicklung wird die umgebende Bebauungsstruktur aufgegriffen. Vorgesehen ist eine Bebauung mit fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss je Block. Insgesamt ist die Entwicklung von ca. 21.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorgesehen.

Für die Erschließung ist die Neuordnung der Zufahrtssituation an der Volmerswerther Straße vorgesehen. Über eine neue öffentliche Zufahrt soll zukünftig sowohl das Gelände der ehemaligen Liesegang-Fabrik wie auch die Wohnnutzung erschlossen werden. Die verkehrliche Situation sieht dabei die Ausbildung eines Zufahrtsbereiches von der Volmerswerther Straße mit Begegnungsverkehr auf einem kurzem Stück sowie eine Umfahrung des westlichen Baublocks (Einbahnstraße) als öffentliche Verkehrsfläche vor. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sollen auch erforderliche Besucherstellplätze angeordnet werden.

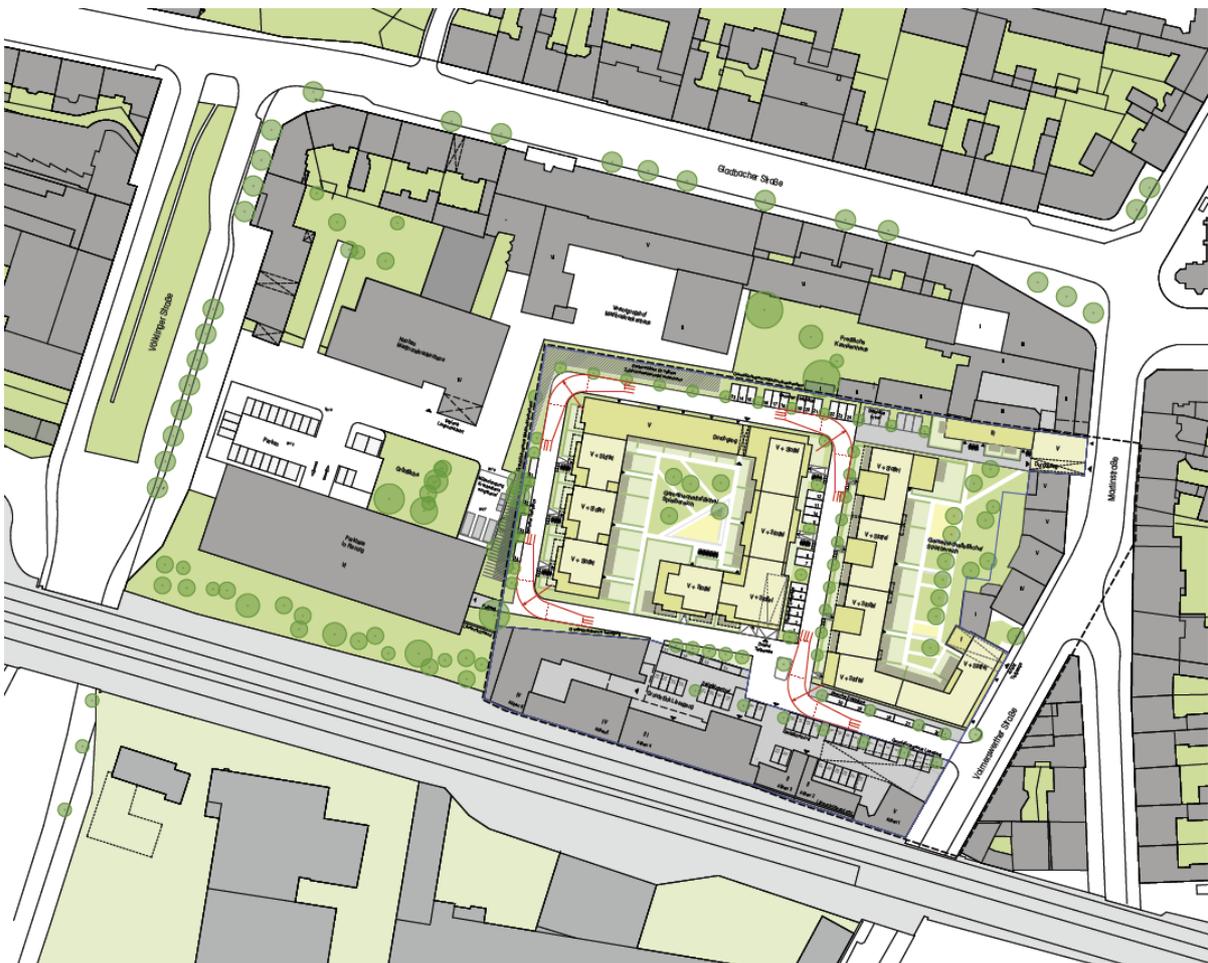
### Zahl der Wohneinheiten und Handlungskonzept Wohnen (HKW)

Mit der Planung ist die Schaffung von ca. 200 neuen Wohnungen verbunden. Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF wird dabei vollumfänglich angewandt.

Entwurf Döring Dahmen Joeressen Architekten



Blick von der Volmerswerther Straße



Lageplan Städtebauliches Konzept (verkleinert)