

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/014

- Ehemals Fashion House -

Stadtbezirk 5 Stadtteil Stockum

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Stockum des Stadtbezirks 5 und grenzt an der süd-östlichen Seite, im Bereich der Deikerstraße, an den Stadtteil Unterrath (Stadtbezirk 6).

Das Areal wird im Südwesten von der Danziger Straße (Bundesstraße B 8) begrenzt. Im Nordwesten und Norden bilden die Carl-Sonnenschein-Straße bzw. die daran südlich anschließende Bebauung sowie ein schmaler Grünzug die Grenze. Im Osten und Südosten reicht das Plangebiet bis zur Deikerstraße bzw. zur östlichen Ausfahrt von der B 8 auf die Parallelfahrbahn zur Erschließung der beiden Gebäude Fashion House I und II (FH I und FH II). Die Straße „Am Hain“ durchquert, auf einer bis zu 6 m hohen Trasse, das Plangebiet und die Danziger Straße

Das Plangebiet fällt, mit Ausnahme der Straße „Am Hain“, von Osten her in Richtung Danziger Straße ab. Auf dem bisher unbebauten Teil des Plangebiets befinden sich zahlreiche Laub- und Nadelbäume und insbesondere am nordöstlich angrenzenden öffentlichen Grünzug eine dichte Vegetation.

Die vorhandene Bebauung der beiden Gebäudekomplexe FH I (im Süden) bzw. FH II (im Norden) hat bis zu vier Geschosse und ist ca. 19 m, 16 m bzw. 7 m hoch. Die beiden „Fashionhäuser“ sind über eine eingeschossige, verglaste Passage (im 1. OG) verbunden, die die Straße „Am Hain“ überquert.

Die Erschließung und Anlieferung erfolgt von der Danziger Straße auf der Westseite über ein offenes Untergeschoss, in dem sich auch eine große Parkebene befindet.

Das Plangebiet ist belastet durch den Straßenlärm der direkt angrenzenden Bundesstraße 8 (Danziger Straße), die eine wichtige Verbindung zwischen der Düsseldorfer Innenstadt, dem Düsseldorfer Flughafen sowie der Anschlussstelle Düsseldorf-Stockum der Bundesautobahn A 44 darstellt.

Das FH I steht seit Frühjahr 2017 komplett leer, Teile des FH II werden zeitweise als Gewerbe-bzw. Ausstellungs- und Messegebäude genutzt.

2. Planungsrecht

2.1 Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf ist das Plangebiet als Kerngebiet festgesetzt. Der FNP wird im Zuge der Bauleitplanung auf Basis des städtebaulichen Konzeptes (Kap. 3.4) in einem Parallelverfahren geändert (Änderung Nr. 196)

2.1.2 Bebauungspläne

Im südlichen Teil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 5381/14 von 1977. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) fest, in den textlichen Festsetzungen ermöglicht dieser nur die bisherige Nutzung als Fashion House. Gleiches gilt für das Areal des Fashion House II, wo der Bebauungsplan Nr. 5381/18 von 1986 gleiches festsetzt. Östlich angrenzend an das Plangebiet, jenseits der Deikerstraße und zugehörig zum Stadtbezirk 6, gilt der Bebauungsplan Nr. 5381/17, der überwiegend allgemeine Wohngebiete festsetzt.

2.2 Restriktionen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erweiterten Lärmschutzzone.

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass

Seit mehreren Jahren besteht in Düsseldorf eine sehr hohe Nachfrage an Wohnbauflächen. Insbesondere in den Innenstadtbereichen führt dies zu einer weiteren baulichen Verdichtung. Das Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung ist es, die Freiflächen in den Außenbereichen zu schützen und die Nutzung von Flächenpotenzialen im Innenbereich zu optimieren (Innen- vor Außenentwicklung). Die an der Danziger Straße befindlichen „Fashionhäuser“ sind als solche langfristig nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Die Modebranche ist von einem ständigen Strukturwandel geprägt. Die dabei schnell wechselnden Anforderungen – auch bezogen auf die baulichen Rahmenbedingungen – können die bestehenden Gebäude schon seit einiger Zeit nicht mehr erfüllen.

3.2 Ziele

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet wird für das Plangebiet die Entwicklung eines urbanen, nutzungsgemischten, aber auch offenen Wohnquartiers angestrebt. Es soll ein lebendiges Viertel entstehen, bei dem in Erdgeschosszonen an geeigneten Stellen Einzelhandel, Gastronomie, eine Kita oder andere Nutzungen (z.B. aus dem Bereichen Sport und Fitness) entstehen können. Auch sind Flächen für Büros und Dienstleistungen oder eine Hotelnutzung denkbar.

Das Handlungskonzept Wohnen (HKW) wird mit seiner Vorgabe, 40 % öffentlich geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungsbau vorzusehen, vollumfänglich Anwendung finden.

3.3 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld zum Bauleitplanungsverfahren wurde im Jahr 2017 ein „Workshop-Verfahren“ mit umfassender Einbindung der Öffentlichkeit durchgeführt: In zwei Bürger-Workshops wurden verschiedene Bebauungsvarianten für die zukünftige Nutzung vorgestellt und mit den zahlreich anwesenden Bürgerinnen und Bürgern diskutiert (siehe dazu Vorlage Nr. 61/43/2018).

Im Anschluss an die Bürgerworkshops wurde ein städtebauliches Konzept, das die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren bilden soll (Anlagen 1 und 2), entwickelt. Das Konzept beinhaltet die Hinweise aus den beiden öffentlichen Bürgerterminen sowie des Lenkungsgremiums, das sich aus Vertretern der politischen Fraktionen, der Stadtverwaltung Düsseldorf und Fachplanern zusammensetzte und das das Workshopverfahren begleitete. Die wesentlichen Forderungen aus der Bürgerschaft (u.a. keine Hochpunkte, angemessene Dichte, Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, Schallschutz, verträgliche Abwicklung des Verkehrs, Nutzungsmischung) werden eingehalten.

Die Grundstruktur der Planung besteht aus halb offenen blockartigen Gebäudestrukturen, die über öffentlich nutzbare Freiräume miteinander verbunden werden. An der Danziger Straße sieht das Konzept eine sechsgeschossige straßenbegleitende Bebauung vor, die auch eine lärmabschirmende Funktion für das Gebiet haben soll. Die angrenzende Bebauung staffelt sich in ihrer Höhe in Richtung der östlich bestehenden Wohngebiete bis auf drei Geschosse ab.

In den beiden Teilen des Plangebietes sind jeweils drei Baustrukturen mit entweder halböffentlichen Höfen oder durchgehender eingeschossiger Bebauung geplant. Zur

angrenzenden Wohnbebauung werden die vorhandenen Grünstrukturen erhalten und gestärkt. Mit den öffentlich zugänglichen Bereichen in den beiden Quartieren kann eine allgemeine Durchlässigkeit ermöglicht werden. Zudem eröffnen sich Räume für den Aufenthalt von Bewohnern und Besuchern. Damit werden die Voraussetzungen für eine Vernetzung mit den umgebenden Nachbarschaften geschaffen. So kann im Zusammenspiel von begrünten Freibereichen, Angeboten der Nahversorgung, der Gastronomie und anderen Dienstleistungen ein attraktives neues Wohnquartier entstehen, das über seinen eigenen Bereich hinaus auch in die Stadtteile Stockum und das westliche Unterrath ausstrahlt.

Das gesamte Plangebiet kann mit einer Parkebene unterbaut werden, die über die bestehende Parallelfahrbahn an der Danziger Straße erreicht wird. Diese Erschließung dient allen Nutzungen - dadurch bleibt das Quartier oberirdisch weitgehend von Pkw-Verkehren unbelastet. Die interne Erschließung der einzelnen Gebäude wird durch die Fußwege, die die Freiräume durchziehen, gesichert.

Hinsichtlich der Nutzungsverteilung wird der Schwerpunkt bei einer neuen Wohnnutzung gesehen. Weiterhin ist darüber hinaus Ziel der Planung, Nutzungen wie eine Nahversorgung, die verträglich mit den bestehenden umgebenden Zentren sein muss, Büro- und sonstige Dienstleistungsnutzungen, eine Kindertageseinrichtung, eine Hotelnutzung und Einrichtungen für sportliche Zwecke zu ermöglichen. Dies sind Nutzungen, die nicht nur den neuen Bewohnern im Plangebiet dienen, sondern auch bestehende Angebotslücken schließen sollen.

4. Gutachten

Im Rahmen der Erstellung von Bauleitplänen ist es aus Aspekten der sachgerechten Abwägung und somit der allgemeinen Rechtssicherheit erforderlich, bestimmte fachliche Belange gutachtlich prüfen zu lassen.

Für dieses Plangebiet werden voraussichtlich die Belange Verkehrslärm, Verkehrsmengen, Lufthygiene, Verschattung, Einzelhandel, Artenschutz sowie Altlasten und Baugrunduntersuchungen untersucht.

Anlagen

- Städtebauliches Konzept (Anlage 1)
- Systemschnitte (Anlage 2)