

# **B e g r ü n d u n g**

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/005 - Jägerstraße / Festenbergstraße -**

### **Stadtbezirk 8    Stadtteil Eller**

#### **1    Örtliche Verhältnisse**

Das ca. 5,9 ha große Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtteil Eller rund 300 m östlich des großen Stadtteilzentrums Gumbertstraße.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Jägerstraße und im Nordosten durch die Festenbergstraße begrenzt. Beide Straßenräume werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Im Süden bildet die S-Bahnlinie mit dem Haltepunkt Eller-Mitte die Grenze des Plangebietes. Im Westen begrenzt der öffentlich genutzte Parkplatz am S-Bahn-Haltepunkt das Plangebiet. Der so abgegrenzte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit den Grenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5874/71 vom 28.01.1991.

Das Plangebiet besteht in seinem östlichen Bereich zu großen Teilen aus einer ehemaligen Betriebsfläche der Firma WECO. Die vorhandenen Büro-, Produktions- und Lagerräume stehen seit mehreren Jahren leer. Die Bausubstanz ist in einem schlechten Zustand und nicht erhaltenswert. Das brachliegende Betriebsgelände ist sowohl über die Jägerstraße als auch über die Festenbergstraße erschlossen. Neben dem WECO-Betriebsgelände befinden sich an der Festenbergstraße auch aktive Nutzungen im Plangebiet, ein islamischer Kulturverein mit Gebetsraum und benachbart Büro- und Lagerflächen von Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen. Südlich davon liegt ein freistehendes Wohnhaus, das ursprünglich als Betriebsleiter-Eigenheim

der WECO errichtet wurde. Der südliche Teil wird von einer 110-kV-Hochspannungs-Freileitung und einem jüngst ausgebauten öffentlich genutzten P+R-Parkplatz bestimmt.

An der Festenbergstraße säumen einzelne Gehölze das Plangebiet. Insbesondere im Eckbereich der Festenbergstraße mit der Jägerstraße befindet sich noch eine größere Freifläche mit einer Gruppe Blutbuchen, die in ihrer Größe und Vitalität eine besondere Raumwirkung erzeugen, sowie weiterer Baumbestand.

Im Umfeld grenzen nördlich von Jägerstraße und Festenbergstraße die für die Ortslage typischen zumeist viergeschossigen Blockrandbebauungen mit reiner Wohnnutzung und durchgrüntem Innenbereich an, die sich im Norden an der Jägerstraße fortsetzen und im Westen an der Trebnitzer Straße und Oelser Straße als Großsiedlungsstrukturen mit bis zu achtgeschossigen Zeilen- und Punktbebauungen inmitten von großzügigen Freiflächen auflösen.

Der westliche Bereich des Plangebietes wird überwiegend von gewerblichen Nutzungen beidseitig der von der Jägerstraße nach Süden abzweigenden Cruthovener Straße bestimmt. Hier befinden sich rund 20 Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Produktion und Dienstleistung/Großhandel in einer heterogenen Struktur. Überwiegende Wohnnutzungen befinden sich an der Jägerstraße in westlicher Richtung in klassischer drei- bis viergeschossiger Blockrandbebauung. Direkt an der Jägerstraße befindet sich ein Getränkemarkt innerhalb des Plangebietes. Alle Grundstücksflächen sind weitestgehend versiegelt.

Nördlich dieses Bereiches schließen wiederum Wohnbebauungen an; im Eckbereich Jägerstraße/Richardstraße liegen gegenüber dem Plangebiet das Bürgerhaus Eller, eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule.

Etwa 300 m westlich des Plangebietes befindet sich das große Stadtteilzentrum Gumbertstraße mit guten Einkaufsmöglichkeiten an der Gumbertstraße. Über den hier liegenden S-Bahn-Haltepunkt und ÖPNV-Verknüpfungspunkt Eller-Mitte ist eine gute Anbindung an das Stadtzentrum von Düsseldorf gegeben. Eine fußläufige Anbindung der Haltepunkte ist über die Jägerstraße im Norden und einen öffentlichen Fußweg parallel zu der in Hochlage verlaufenden S-Bahntrasse im Süden zwischen Festenbergstraße und Gumbertstraße gegeben.

## **Gegenwärtiges Planungsrecht**

### 1.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf wird das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche und in einem nordwestlichen Teilbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird eingeleitet und erfolgt im Parallelverfahren (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 200).

### 1.2 Festsetzungen in bestehenden Fluchtlinien- und Bebauungsplänen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5874/71 vom 28.01.1991 setzt für den überwiegenden Geltungsbereich Gewerbegebiet (GE) fest. Das Gewerbegebiet ist insofern gegliedert, als nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die auf die benachbarten Wohngebiete bezüglich des Immissionsschutzes Rücksicht nehmen. So dürfen von den Betrieben keine schädlichen Umweltauswirkungen verursacht werden. In dem gegliederten Gewerbegebiet sind darüber hinaus bestimmte Betriebe und Anlagearten nicht zulässig. Zudem sind Hotels, Vergnügungsstätten, Läden und Spielhallen ausgeschlossen.

In dem nordwestlichen Teilbereich setzt der Bebauungsplan ein besonderes Wohngebiet (WB) fest. Danach sind in den Obergeschossen nur Wohnnutzungen in einer straßenbegleitenden Gebäudezeile zulässig; in übrigen Bereichen sind sonstige Gewerbebetriebe nur zulässig, soweit diese mit benachbarten Wohngebieten verträglich sind.

Entlang der Jägerstraße ist eine straßenbegleitende drei- bzw. viergeschossige Bebauung zulässig; übrige Bereiche sind ein-, maximal zweigeschossig festgesetzt. Im Süden besteht die Festsetzung eines öffentlichen Fuß- und Radweges.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan an dem gesamten Rand des GE Flächen für Bepflanzungen und im gesamten Planbereich weitere flächenbezogene Pflanzmaßnahmen fest.

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

### 3.1 Städtebauliche Ziele

Die ehemals von der Firma WECO als Firmensitz und Standort für die Produktion

von Schleifgeräten für optische Linsen genutzte Fläche liegt seit mehreren Jahren brach und wird nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung benötigt. Sie soll entsprechend der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Düsseldorfer Stadtgebiet zu einem attraktiven Wohnquartier umgenutzt und entwickelt werden. Geplant ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau mit insgesamt rund 250 bis 300 Wohneinheiten. Die übrigen gewerblichen Nutzungen an der Festenbergstraße sollen erhalten und in das Gesamtkonzept integriert werden.

Zur Findung einer qualitätvollen städtebaulichen und freiraumplanerischen Lösung für die Entwicklung dieser Wohnbebauung hat der Investor, der über ein notariell beurkundetes Angebot zum Ankauf der Grundstücksflächen verfügt, von September 2017 bis Februar 2018 in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf zwei städtebauliche Planungs-Workshops mit Bürgerbeteiligung als Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Hierzu wurden drei Planungsbüros zur Erarbeitung von Entwürfen eingeladen. Ziel war die Entwicklung eines attraktiven und nachhaltigen Entwurfes. Das Konzept sollte im Hinblick auf Verdichtung und urbane Qualität auf das Umfeld Bezug nehmen. Bei der Planung galt es zudem, städtebauliche Lösungen für das Nebeneinander der beabsichtigten neuen Wohnnutzung sowie der Bestandswohnnutzung mit den bestehenden Gewerbebetrieben und der S-Bahnstrecke, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes zu entwickeln. Dabei war vor allem zu beachten, dass die benachbarten Gewerbebetriebe nicht in ihrer Funktion eingeschränkt werden.

Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt haben ihre Anregungen und Hinweise im Rahmen von zwei Öffentlichkeitsveranstaltungen vor Ort im türkischen Kulturverein an der Festenbergstraße intensiv eingebracht.

Zum Abschluss des Verfahrens hat ein Lenkungsgremium, bestehend aus Vertretern der Politik, der Verwaltung der Landeshauptstadt Düsseldorf, des Investors und externen Fachleuten unter dem Vorsitz von Herrn Prof. Franz Pesch getagt und einstimmig den für die Entwicklung des Standorts am Besten geeigneten Entwurf als Grundlage für die weitere Entwicklung des Plangebietes ausgewählt.

Im Nachgang des qualitätssichernden Verfahrens wurden die Empfehlungen der Jury vollumfänglich in den Entwurf eingearbeitet. Er bildet die Grundlage für das Bebauungsverfahren, mit dem die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers geschaffen werden soll. Dabei wird die Vereinbarkeit mit

den bestehenden gewerblichen Nutzungen gewährleistet. Die eingearbeiteten Änderungsempfehlungen der Jury beinhalten die Schließung der im Wettbewerbssentwurf gezeigten Öffnung der Innenhöfe zugunsten von mehr Privatsphäre sowie eine differenzierte Ausrichtung des Baukörpers in Richtung der angrenzenden Gewerbebetriebe im westlichen Bereich des Entwurfsgebietes. Zudem wurden die Innenhöfe in ihrer landschaftsarchitektonischen Gestaltung weiter qualifiziert.

Das Handlungskonzept „Zukunft.Wohnen.Düsseldorf“ (HKW) der Landeshauptstadt Düsseldorf wird in diesem Verfahren vollumfänglich Anwendung finden und wird bis zur öffentlichen Auslegung konkretisiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst außerdem die westlich der geplanten Wohnbaufläche gelegenen, bestehenden Gewerbeflächen beidseits der Cruthovener Straße und südlich der Jägerstraße. Es ist ausdrückliches Ziel der Landeshauptstadt Düsseldorf, diese ortsbezogenen Strukturen von lokalem Handwerk und Gewerbe im Bestand zu sichern. Im Bebauungsplanverfahren werden Festsetzungen zum Immissionsschutz der geplanten sowie bestehenden Wohnnutzung und zur Sicherung der gewerblichen Nutzung getroffen werden.

Hierdurch soll ein immissionsschutzrechtlich zulässiges Nebeneinander von bestehender gewerblicher Nutzung und der geplanten und bestehenden Wohnnutzung gesteuert werden.

Weiterhin soll in dem Bebauungsplan der in der jüngeren Vergangenheit ausgebaute öffentlich genutzte P+R- Parkplatz planungsrechtlich gesichert werden. Dies gilt auch für die öffentliche Fuß- und Radewegeverbindung, die nördlich der Bahntrasse die Festenbergstraße mit der Gumbertstraße verbindet.

### 3.2 Entwicklung des neuen Wohnquartiers an der Festenbergstraße

#### 3.2.1 Städtebauliches Konzept

Der Entwurf für das neue Wohnquartier an der Festenbergstraße knüpft an die bestehenden Blockrandstrukturen an und ergänzt diese entlang der vorhandenen Straßenräume sowie an der Nahtstelle zu den westlich gelegenen Gewerbegrundstücken. So wird zum einen eine sinnvolle stadträumliche Ergänzung der für Eller typischen Strukturen von Wohnbebauungen im urbanen Kontext geschaffen und zum anderen eine städtebaulich eindeutige bauliche Kante zu den westlich angrenzenden heterogen strukturierten Gewerbegrundstücken gebildet. An dieser Nahtstelle erfüllt

die Neubebauung zugleich schallschützende Funktionen für die von den Schallquellen abgewandten Seiten der Neubebauung. Durch die geschlossene Blockrandstruktur an den Grundstücksrändern entsteht zugleich ein ruhiger, vornehmlich an die Quartiersgemeinschaft gerichteter privater Innenbereich, der sich ausschließlich in Verbindung mit der Sicherung der Räumlichkeiten des Kulturvereins und der angrenzenden Gewerbehalle an der Festenbergstraße in Richtung Osten öffnet. Dadurch ergeben sich wiederum Querbezüge zu den halböffentlichen Freibereichen des Wohnquartiers an der Oelser Straße und Trebnitzer Straße.

Die Hauseingänge der Wohngebäude werden insgesamt von den äußeren Rändern her über ein umlaufendes, breit angelegtes Wegesystem erschlossen, das zugleich als Umfahrt für die Feuerwehr fungiert sowie Besucherverkehre aufnimmt und an der Nahtstelle zu den angrenzenden Gewerbeflächen mit optisch abschirmenden Grünelementen gestaltet ist. An einigen Stellen ist der Blockrand im Erdgeschoss geöffnet, so dass Wegeverbindungen von Außen nach Innen entstehen.

Die Ausbildung der Mehrfamilienhäuser mit einheitlichem Satteldach knüpft auch gestalterisch an die Struktur der bestehenden Wohnbebauung an. Insgesamt sind rund 250 bis 300 Wohneinheiten geplant, in Gebäuden mit vier Geschossen, plus zwei Geschossen im Dachbereich. Durch die Ausbildung eines Hochparterres wird die Privatheit der Wohnungen im Erdgeschoss gesichert.

In dem südwestlichen Teil der Neubebauung ist die Anordnung einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung vorgesehen. Der Außenspielbereich grenzt an die innenliegende Quartiersfreifläche an, der Hol-Bring-Verkehr soll über die südliche Quartiersstraße erfolgen.

### 3.2.2 Freiraumplanerisches Konzept

Der Entwicklungsbereich für die neue Wohnbebauung ist derzeit in großen Teilen versiegelt. Obwohl durch Stellplätze und Gebäude im Süden wie im Norden des Gebietes Flächen versiegelt bleiben, werden mit Umsetzung der Planung Teilflächen entsiegelt. An den nördlichen und südlichen Rändern des ehemaligen WECO-Geländes befindet sich teilweise erhaltenswerter Baumbestand. Der städtebauliche und freiraumplanerische Entwurf nimmt die Blutbuchen-Gruppe im Norden des Plangebietes auf. Im Inneren des neuen Quartiers sind private Freiflächen, die direkt den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, vorgesehen. Der übrige Freiraum hat ei-

nen halb-privaten Charakter und entwickelt sich durch den gesamten Innenbereich. In ihm ist ein Wegenetz angelegt, das den Innenbereich mit den Straßenräumen verknüpft und so vielfältige Raumbeziehungen ermöglicht. Dabei steht der ruhige Hofcharakter mit Verweilfunktion für die Quartiers-Gemeinschaft im Vordergrund. Kleine Platzbereiche und Spielflächen für die Bewohner sorgen für eine entsprechende Aufenthaltsqualität. Tiefgaragen werden so überdeckt, dass auch größere Bäume in dem von der Bebauung umgebenen Bereich gepflanzt werden können.

An der Nahtstelle zum Gewerbe entsteht eine Wegeverbindung, die neben der Befahrbarkeit von Feuerwehr und Müllabfuhr auch Besucherverkehre und Parkmöglichkeiten aufnehmen soll. Hier ist insbesondere zu den Gewerbegrundstücken eine randliche Eingrünung vorgesehen, die in Verbindung mit den bepflanzten Vorgartenbereichen eine attraktive Gestaltung der Hauseingangssituationen und der Durchwegung in diesem Bereich formuliert.

Im Eckbereich der Festenbergstraße mit der Jägerstraße bleibt die prägnante Gehölzgruppe von Blutbuchen erhalten. Die Bebauung rückt hier entsprechend ab, so dass ein öffentlich nutzbarer Platz entsteht, der eine Aufenthaltsfunktion auch für die Anwohner des Umfelds bietet.

### 3.2.3 Verkehr

Das neue Wohnquartier wird, wie die vormalige Bestandsnutzung, verkehrlich über die Jägerstraße und die Festenbergstraße angebunden. Die notwendigen Stellplätze des Wohnquartiers werden in zwei Tiefgaragen angeordnet. Die Zufahrten sind nach dem derzeitigen Planungsstand an der Jägerstraße im Norden und der Festenbergstraße im Südosten geplant. Sie werden schallabsorbierend in die Gebäude integriert.

Besucherstellplätze für das neue Wohnquartier sollen die umgebenden Straßenräume nicht zusätzlich belasten. Daher wird südlich im Anschluss an die geplante Wohnbebauung im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung eine zentrale Stellplatzanlage für Besucher errichtet.

Das neue Wohnquartier ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der S-Bahn-Haltepunkt Eller-Mitte ist vom neuen Wohnquartier aus fußläufig ohne erforderliche Querungen von Straßen zu erreichen. Dies gilt auch für den ÖPNV-Verknüpfungspunkt der S-Bahn mit dem übrigen Umweltverbund an der Gumbertstraße.

### 3.2.4 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Im Stadtteil Eller besteht Bedarf an einer Erweiterung des Angebotes von Kita-Plätzen, der durch die zusätzliche Entwicklung von rund 250 bis 300 Wohneinheiten nochmals verstärkt wird. Daher wird im städtebaulichen Konzept eine dreigruppige Kindertageseinrichtung berücksichtigt und in die neue Baustruktur integriert.

Das neue Wohnquartier wird bei der künftigen Bedarfsplanung für Grund- und weiterführende Schulen auf gesamtstädtischer Ebene berücksichtigt, so dass eine hinreichende Versorgung sichergestellt werden kann.

Die Gumbertstraße mit vielfältigen Angeboten von Gütern des täglichen und auch periodischen Bedarfs befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Nächstgelegene öffentliche Spiel- und Freizeitbereiche befinden sich in rund 500 m Entfernung südlich der S-Bahn-Strecke in einer Parkanlage an der Ellerkirchstraße.

### 3.3 Sicherung der Gewerbenutzung an der Festenbergstraße

Die vorhandenen Strukturen des Islamischen Kulturvereins und der benachbarten Büro- und Lagerflächen von Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen die in zwei aneinandergrenzenden Gewerbehallen an der Festenbergstraße untergebracht sind, sollen erhalten bleiben. Sie sind im städtebaulichen Konzept zur Entwicklung des neuen Wohnquartiers entsprechend berücksichtigt. Schallschützende Maßnahmen für das neue Wohnquartier werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens definiert.

Das hier südlich angrenzende Einfamilienhaus (ehemaliges Betriebsleiterwohnhaus der Firma WECO) wird ebenfalls bestandssichernd in den aufzustellenden Bebauungsplan einbezogen.

### 3.4 Sicherung der Gewerbenutzung und Erhaltung der Wohnbebauung

Der angrenzende Gewerbebereich beidseitig der Cruthovener Straße und südlich der Jägerstraße wird in das Bebauungsplanverfahren einbezogen. Mit der Einbeziehung können im Planverfahren Anforderungen zum konfliktfreien Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe definiert und im Rahmen von bauleitplanerischen Festsetzungen fixiert werden.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5874/71 getroffenen Festsetzungen zur Vereinbarkeit von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes sollen nach Maßgabe der neusten rechtlichen Erkenntnisse überarbeitet und entsprechend der Erfordernisse der neuen Planung angepasst wer-

den. Ziel der zukünftigen Festsetzungen ist einerseits die Sicherung und Entwicklungsfähigkeit des gewerblich genutzten Bestandes, andererseits der Schutz für die bestehende Wohnbebauung auf der südlichen Seite der Jägerstraße und ebenso der Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes. Somit wird ein Miteinander von Wohnen und vorhandenem und künftigem Gewerbe geregelt. Eine Fortführung des störungsfreien Nebeneinanders ist hier ebenfalls Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes.