

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/032

- Östlich Völklinger Straße -

Stadtbezirk 3

Stadtteil Bilk

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Bestand

Das circa 2,1 ha große Plangebiet, zu dem das Grundstück Völklinger Straße 24 und vier nordöstliche angrenzende Flurstücke mit Anschluss an die Volmerswerther Straße gehören, liegt im Stadtteil Bilk südwestlich des Versorgungszentrums Lorettostraße / Bilker Allee (C-Zentrum). Im Norden wird es durch die auf einem circa 5 Meter hohen Bahndamm geführten Bahntrasse zwischen Neuss und Düsseldorf mit der S-Bahnhaltestelle Völklinger Straße (S) begrenzt. Im Westen grenzen die Völklinger Straße und im südlichen Bereich gewerbliche Nutzungen an. Im Osten wird das Plangebiet durch kleinteilige Gewerbebetriebe und durch die Blockrandbebauung entlang der Volmerswerther Straße begrenzt, die durch Wohnen sowie einem Hotel geprägt wird.

Im Plangebiet befinden sich auf dem Grundstück Völklinger Straße 24 ein viergeschossiges Geschäfts- und Bürohaus mit einem Einzelhandel für Kostüm- und Dekorationsbedarf sowie einem Fitnessstudio und eine Tankstelle an der Völklinger Straße. Im rückwärtigen Bereich liegt ein zweigeschossiges Gebäude, in dem das Sozialkaufhaus „Wertvoll“ der Caritas und ein Verwaltungssitz der Düsseldorfer Tafel e.V. untergebracht sind, sowie diverse meist gewerblich genutzte Hallen in überwiegend ein- und zweigeschossiger Bauweise. Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich entlang der Bahntrasse ein Getränkemarkt. Südlich und südwestlich hiervon liegen mehrere ein- bis zweigeschossige, gewerblich genutzte Hallen und Garagen. Das gesamte Areal ist nahezu vollständig versiegelt.

Grünbestand besteht lediglich sehr untergeordnet in Randbereichen. Das Plangebiet kann weitestgehend als eben beschrieben werden.

Das Grundstück Vöklinger Straße 24 wird derzeit von der Vöklinger Straße erschlossen. Die Erschließung der nordöstlich angrenzenden Flächen erfolgt über die Volmerswerther Straße. Eine Durchquerung des Plangebietes von der Vöklinger Straße zur Volmerswerther Straße ist derzeit nicht möglich.

Der Anschluss an den lokalen und regionalen öffentlichen Personennahverkehr ist durch die S-Bahnlinien S 8, S 11, S 28 (Haltepunkt Vöklinger Straße (S)) sowie die Stadtbahnlinie 704, 708, 709 (Haltepunkte Vöklinger Straße (S), Bilker Kirche) und die Buslinie 726, 809, Nacht-Express NE 8 (Haltestelle Vöklinger Straße (S), Bilker Kirche, St. Martinus-Krankenhaus) gewährleistet.

1.2 Umgebung

Nördlich der Bahntrasse liegt das St. Martinus-Krankenhaus, das die Errichtung eines Parkhauses an der Bahn plant. Östlich davon schließt die ehemalige Liesegang Fabrik an, die heute von Dienstleistungsbetrieben und Ateliers genutzt wird. Für diesen Bereich wird derzeit der Bebauungsplan Nummer 03/028 „Westlich Volmerswerther Straße“ aufgestellt, der neben der weitgehenden Sicherung des Liesegang-Geländes Planungsrecht für circa 200 Wohneinheiten schaffen wird.

Westlich des Plangebietes, jenseits der Vöklinger Straße, befindet sich eine Brachfläche. Der Bebauungsplan 5275/023 „Nördlich Plockstraße“ sieht für diese Fläche eine gewerbliche Nutzung (Büroebauung) vor und ermöglicht zur Vöklinger Straße einen Hochpunkt mit einer maximalen Gebäudehöhe von 44 m.

Südlich des Plangebietes bestehen gewerbliche Nutzungen in Form zweier größerer Autowaschbetriebe, Kleingewerbe sowie eine private Hochschul-Einrichtung und Wohnnutzung.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD), der am 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW bekannt gemacht wurde und damit gemäß § 11 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) wirksam wurde, ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich ein Gewerbegebiet dar und soll parallel zu diesem Bebauungsplan-Verfahren geändert werden (192. Änderung).

2.2 Planungsrecht

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 5375/46 aus dem Jahre 1964, der ein Gewerbegebiet (GE) mit bis zu drei Geschossen und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festsetzt. Die nordöstlichen Flächen des Plangebietes sind nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass und -ziel

Aufgrund der in der Landeshauptstadt Düsseldorf großen Nachfrage nach Wohnraum und den begrenzten Flächenressourcen ist es das Ziel der

Stadt, Baulandpotentiale zu identifizieren und Flächen für Wohnnutzungen zu mobilisieren. Dies gilt insbesondere auch für Flächen, die aufgrund ihrer Lage, zwischen Innenstadt und Innenstadtrand, prägnante Charakteristiken eines urbanen Gebietes besitzen und sich für Nachverdichtungen und die gemeinsame Nutzung von Wohnen und Arbeiten eignen.

Vor dem Hintergrund der geplanten urbanen Wohnungsbauentwicklung soll eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes erfolgen. Geplant ist daher, ein lebenswertes Quartier bestehend aus Wohnen und Arbeiten (Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen, soziale Einrichtungen) zu schaffen, das sich städtebaulich in die Nachbarschaft einfügt und qualitätvolle Architektur und Freiräume generiert.

3.2 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld zu den Bauleitplanverfahren wurde 2018 ein zweistufiges „Workshop-Verfahren“ mit umfassender Einbindung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Ergebnis wurde eine Bebauungsvariante mit einem abschirmenden Lärmriegel entlang der Völklinger Straße und der Bahntrasse sowie einer Hofstruktur im Inneren als Variante mit dem meisten Potential angesehen, die konkretisiert und überarbeitet wurde.

Entlang der Völklinger Straße ist eine Aufstockung des Bestandsgebäudes auf sechs Geschosse mit gewerblicher Nutzung sowie die Errichtung eines Hochpunktes mit 17 Geschossen für Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe geplant. Parallel zur Bahntrasse entlang des gesamten Plangebietes ist ein lärmabschirmender siebengeschossiger Gebäuderiegel mit Wohnen in den Obergeschossen und kleineren gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen sowie sozialen Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen. Im Innenbereich soll ein fünfgeschossiger Wohnblock mit großzügigem Hof entstehen. Östlich davon ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Nutzung als Kita geplant.

Die Erschließung des Plangebietes soll über die Völklinger Straße und Volmerswerther Straße erfolgen. Die Stellplätze für Anwohner, Beschäftigte und Kunden werden in einer gemeinsamen Tiefgarage mit zwei unterschiedlich verorteten Zufahrten angeordnet. Die Besucherstellplätze befinden sich oberirdisch.

Eine Tiefgaragenzufahrt soll sich im Eingangsbereich des Grundstücks Völklinger Straße 24 befinden. Eine weitere Tiefgaragenzufahrt auf den nordöstlichen Flächen soll gleichzeitig als Ausfahrt über die Volmerswerther Straße dienen. Eine oberirdische Durchfahrtsmöglichkeit durch das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht beabsichtigt. Eine Durchquerung ist lediglich für Fußgänger- und Fahrradfahrer geplant. Insbesondere die Flächen entlang dieser Fußwegeverbindung sollen als öffentlich nutzbare Frei- und Spielflächen dienen. Der Wohnhof soll in Teilen für private Gartenbereiche aber auch zu Spielzwecken und Aufenthalt genutzt werden.

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für neue Wohnungen geschaffen. Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF (HKW) findet in diesem Zusammenhang für das gesamte Plangebiet Anwendung.

Mit der Planung kann die Entwicklung von rund 250 Wohneinheiten ermöglicht werden.