

## **B e g r ü n d u n g**

### **Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 002/009**

**- Grafental Mitte -**

### **Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

**Stadtbezirk 2    Stadtteil Flingern**

#### **1.    Örtliche Verhältnisse, Lage des Plangebietes**

##### **1.1    Lage des Plangebietes und Bestand**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Flingern und ist ca. 2,2 ha groß.

Die Plangebietsgrenze verläuft im Norden entlang der Metrostraße und im Osten entlang der geplanten Verlängerung der Walter-Eucken-Straße. Die südliche Plangebietsgrenze bildet die Hohenzollernallee. Im Westen wird das Plangebiet durch die Flurstücksgrenze zu der bestehenden Kindertagesstätte an der Metrostraße und zu der im Rahmen des Grafental-Projektes realisierten Kindertagesstätte begrenzt.

Die vormalig gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben, die Flächen wurden von aufstehenden Gebäuden geräumt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5777/ 056 - Schlüterstraße/ Hohenzollern - war für diese Fläche eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die wohnverträglich ist.

##### **1.2    Umgebung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Neubauprojektes Grafental, das derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5777/ 056 - Schlüterstraße/ Hohenzollern - entwickelt wird, dessen Festsetzungen das Ergebnis des im Jahr 2010 durchgeführten Gutachterverfahrens planungsrechtlich sichern.

Der Bereich nördlich des Bebauungsplangebietes wird im Wesentlichen durch den Großhandelsbetrieb der Metro und dessen Hauptverwaltung sowie einen Elektrofachmarkt geprägt. Nördlich davon schließt sich das Stadtteil- und Nahversorgungszentrum Grafenberg (D-Zentrum) an.

Direkt östlich an das Plangebiet grenzen eine Gewerbebrache, Grabeland, ein Wohngebiet sowie die Güterzugstrecke der Deutschen Bahn AG an. Das Wohngebiet sowie der Ostpark, die sich östlich der Güterzugstrecke befinden, können per Pkw über den Hellweg oder die Grafenberger Allee erreicht werden, fußläufig sind diese auf Höhe der Sulzbachstraße durch einen Tunnel für den Fuß- und Radverkehr an das Plangebiet angebunden.

Südlich der Hohenzollernallee, an das Plangebiet angrenzend, ist nach den bestehenden Planungen eine Wohnnutzung vorgesehen, die in Teilen schon umgesetzt ist. An diesen Bereich schließen sich Wohnsiedlungen aus den 1930er und den 1950er Jahren (Eythstraße) an.

Im Westen des Plangebietes liegen zwei Kindertagesstätten, der Metropark, Wohnnutzungen und Nahversorgungseinrichtungen die am neuen Quartiersplatz errichtet wurden. Westlich davon befinden sich jenseits der Schlüterstraße die Flächen des geplanten Stadtparks Düsseldorf Flingern (ehemaligen Güterbahnhof Grafenberg), an dem eine Büronutzung anschließt. Der Stadtpark ist noch nicht hergestellt, die Flächen sind geräumt.

### 1.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Grafenberger Allee und die Simrockstraße (L 392) gut an das öffentliche Verkehrsnetz und das überörtliche Straßennetz angebunden.

Auf der Grafenberger Allee verkehren verschiedene Straßenbahnlinien (703, 709, 712, 713 und 719) sowie die Buslinie (733). Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Schlüterstraße / Arbeitsagentur“ an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Am Hellweg halten an den Haltestellen Rosmarinstraße und Daimlerstraße zusätzlich die Buslinien 725, 737 und 738.

Für den Planungsraum ist eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung in Form einer neuen Buslinie vorgesehen. Es sollen zwei neue Haltestellen realisiert werden. Eine wird im Osten im Kreuzungsbereich Hohenzollernallee / Walter-Eucken-Straße angeordnet. In der Neumannstraße in der Nähe des neuen Quartierszentrums wurde bereits eine Haltestelle errichtet.

## 2. Gegenwärtiges Planungsrecht

### 2.1 Übergeordnete Planung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Der Flächennutzungsplan enthält für den Planbereich eine Kerngebietsdarstellung.

## 2.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 5777/ 056 - Schlüterstraße/ Hohenzollern -. Es ist eine Fläche für ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine maximale Grundfläche von 1.500 qm sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,6 festgesetzt. Die festgesetzte Geschossigkeit liegt zwischen III und X Geschossen. Es sind Regelungen zur maximalen Wandhöhe erfolgt.

## 2.3 Handlungskonzept Wohnen

Durch die Bebauungsplanänderung werden neue Wohnungen entstehen. Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF (HKW) findet in diesem Zusammenhang Anwendung. Bei 20 % sozial gefördertem und 20 % preisgedämpftem Wohnungsbau hieße dies, dass bei insgesamt etwa 180 Wohneinheiten in beiden Segmenten jeweils 36 Wohneinheiten realisiert werden würden.

# 3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

## 3.1 Ziel und Zweck

Im Jahr 2010 wurde durch die Brack Capital Real Estate (BRCE) ein Gutachterverfahren für das Areal des ehemaligen Hohenzollernwerkes durchgeführt. Der prämierte Siegerentwurf sah eine Zonierung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung vor. Für das Plangebiet war eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Diese ist bisher nicht umgesetzt worden. Zugleich hat der Bedarf an Wohnraum in der Landeshauptstadt Düsseldorf weiter zugenommen, sodass das Plangebiet im Einvernehmen zwischen der Landeshauptstadt und dem Eigentümer nun für eine Wohnnutzung geöffnet werden soll.

Über das Bebauungsplanverfahren soll die Grundlage für die Realisierung weiterer Wohnnutzung geschaffen werden. Die Entwicklung von ca. 180 Wohneinheiten ist geplant. Dabei soll der städtischen Zielsetzung entsprochen werden, urbane, innenstadtnahe Flächen für eine Baulandaktivierung zu nutzen und ein attraktives Wohngebiet mit qualitätvoller Architektur und Freiräumen zu schaffen. An dem im Wettbewerb gefundenen Leitbild „Haus im Garten“ soll dabei festgehalten werden.

Die neu geplanten Wohngebäude im Norden sollen daher, wie die ehemals vorgesehenen Bürogebäude, nach dem Prinzip „Haus im Garten“ in den fließenden Freiraum platziert werden. Die Dimensionen der Gebäude sollen zwischen den großmaßstäblichen Bebauungen im Anschluss nach Norden (Metro) und der Wohnbebauung im Süden vermitteln. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, die nun eine Wohnnutzung ermöglichen, soll nur eine Änderung des Planungsrechts im Hinblick auf die Nutzung erfolgen. Daher wird das städtebauliche Konzept vom Wettbewerbsieger (Phase 5 GmbH, Düsseldorf) in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf weiter entwickelt, um es an die gewünschte Wohnnutzung anzupassen und die gefundenen stadträumlichen Qualitäten zu erhalten.

Die ursprüngliche Dichte des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE1 wird dabei entsprechend der gegenüberliegenden Wohnbebauung an der Hohenzollernallee angepasst.

Für die Umsetzung des neuen Konzeptes sollen mit dem Aufstellungsverfahren und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

### 3.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Auf freiwilliger Basis wird im Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Behandlung der Umweltbelange wird im Rahmen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.