

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02-010
- Östlich Hanielpark / Sohnstraße -
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stadtbezirk 2 Stadtteil Düsseldorf

1. Örtliche Verhältnisse

Das 4.316 m² große Grundstück liegt im Südosten des Düsseldorfer Stadtteils Düsseldorf im Einmündungsbereich der Sohnstraße in die Grafenberger Allee, die hier die Stadtteilgrenze zu Flingern-Nord bildet. Während die Sohnstraße in diesem Bereich überwiegend durch eine hochwertige, reine Wohnnutzung geprägt ist, weist die Grafenberger Allee in diesem Kreuzungsbereich neben verdichtetem Geschosswohnungsbau auch gewerbliche Nutzungen (Autohaus, Büros) auf. Das Grundstück wird im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch die Sohnstraße und daran anschließend eine gewerbliche Nutzung (Autohaus und Gastronomie) in der denkmalgeschützten Haniel-Garage, im Süden durch die Grafenberger Allee mit Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite und im Westen durch den Hanielpark begrenzt. Aktuell wird das Grundstück durch eine Tankstelle einschließlich Tankstellenshop sowie Wohnen (eingeschossige Gartenhof-Bungalows) genutzt.

Das Umfeld des Grundstücks ist gekennzeichnet durch eine drei-geschossige Wohnbebauung mit Staffelgeschoss und Flachdachausbildung im Norden, einen zwei-geschossigen, gewerblich genutzten Gebäuderiegel, der zu der dahinter anschließenden 4-geschossigen Haniel-Garage gehört, im Osten, eine 7 bis 8-geschossige, verdichtete Wohnbebauung südlich der Grafenberger Allee und den sich im Westen anschließenden Grün- und Freiraum des Hanielparks.

Die Haniel-Garage (Grafenberger Allee 258), die derzeit durch ein Autohaus (BMW) und ein McDonald's-Restaurant genutzt wird sowie das vorgelagerte ursprünglich als Motel geplante Gebäude sind seit 1985 als technisches Denkmal in der Denkmalliste der Stadt Düsseldorf eingetragen. Auf dem Grundstück selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Regionalplan

Im bestehenden Regionalplan (GEP'99) ist das Gebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, ebenso im zur Zeit in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplan. Somit entspricht das Vorhaben den Zielen der landesplanerischen Entwicklung.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf ist das Grundstück als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Diese Darstellung entspricht der künftigen Nutzung. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2.3 Bebauungsplan

Es existiert ein rechtskräftiger Textbebauungsplan mit der Gebietsnummer WA 19, dessen Festsetzungen (u. a. 1-Geschossigkeit und GRZ 0,4) aus Sicht der Stadt Düsseldorf den heutigen Entwicklungsperspektiven des Standortes nicht mehr gerecht werden, weshalb auf der Grundlage des Ergebnisses des vorangegangenen qualitätssichernden Verfahrens ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im Vordergrund des geplanten Konzeptes für das Grundstück an der Sohnstraße in Düsseldorf-Düsseltal steht die Schaffung einer hochwertigen Architektur im Kontext ihrer städtischen Umgebung und die damit verbundene Einbindung in das vorgefundene Umfeld samt Bestandsbebauung und den Grünflächen des Hanielparks. Maßgeblich sind dabei die räumliche Fassung der Sohnstraße, die Eckbetonung an der Grafenberger Allee und die Platzausbildung im Kreuzungsbereich.

Als städtebauliche Gegebenheiten sind hier unter anderem der Übergang von der eher ruhigen und höhenreduziert bebauten Sohnstraße hin zur stark frequentierten und deutlich höher und dichter bebauten Grafenberger Allee sowie die Lage zwischen dem prominenten Denkmal Haniel-Garage im Osten und dem Grün- und Freiraum Hanielpark im Westen zu beachten.

Neben dem städtebaulichen und architektonischen Qualitätsanspruch spielen der Immissionsschutz und die Wirtschaftlichkeit des Entwurfs eine entscheidende Rolle für die Realisierbarkeit. Eine optimierte Ausnutzung des Grundstücks und flächeneffiziente Grundrisse bezüglich des Lärmschutzes und der wirtschaftlichen Ausnutzung sind maßgebende Rahmenbedingungen für die Planung.

Es liegt eine Konzeption vor, die neben der hohen städtebaulich-architektonischen Qualität Aspekte des energieeffizienten Bauens wie kompakte Gebäudekörper und einen größtmöglichen in südliche Richtung ausgerichteten Fassadenanteil aufweist, soweit dies mit den Anforderungen zum Lärmschutz vereinbar ist.

Das vorliegende Konzept ist die weitere Bearbeitung des Ergebnisses eines im Jahr 2016 durchgeführten Gutachterverfahrens mit vier konkurrierenden Architekturbüros. Das Verfahren wurde in enger Abstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf und der Franz Haniel Stiftung durchgeführt, Mitglieder der Fraktionen waren in der Jury vertreten.

3.1 Städtebauliches Konzept

Die geplante Neubebauung bietet eine klare städtebauliche Struktur aus einem Gebäuderiegel entlang der Sohnstraße und einem senkrecht zur Grafenberger Allee gedrehten Riegel als städtebauliche Dominante zur Kreuzung. Der erhöhte Kopfbau bewirkt eine prägende Eckbetonung des Gesamtbaukörpers.

Das Kopfgebäude an der Grafenberger Allee nimmt die Richtung des Straßenzuges auf und ist von der Sohnstraße zurückversetzt. Dadurch wird der Kreuzungsbereich räumlich gefasst und eine Platzsituation geschaffen, die eine Nutzung des im EG vorgeschlagenen Gewerbes zum Beispiel mit Lebensmittel-/Einzelhandel, Bäckerei, Gastronomie (evtl. ergänzt durch Außengastronomie) ermöglicht. Die Wegebeziehung aus der Sohnstraße diagonal über den Platz zur Straßenbahn- bzw. Bushaltestelle belebt den Platzraum zusätzlich.

Durch das Kopfgebäude an der Grafenberger Allee werden die zur Parkseite orientierten

Wohnungen vor Verkehrslärm geschützt.

Die Gebäude sind horizontal in Sockelbereich, Mittelkörper und Staffelgeschoss unterteilt, wodurch die Fassaden in ihren Geschossen gegliedert werden. Durch zurückversetzte Treppenhäuser wird der Gebäuderiegel an der Sohnstraße maßstäblich unterteilt.

Die Gliederung der Fassade in bodentiefe Fenster und geschlossene Klinkerflächen orientiert sich an klassischen Vorbildern und zeigt eine nachhaltige, dauerhafte Architektursprache, die modische und zeitgeistige Applikationen und Formulierungen vermeidet. Die angestrebte Zurückhaltung wahrt auch den Respekt vor der denkmalgeschützten Haniel-Garage.

Alle 74 Wohnungen sind mit dem Wohnbereich nach Westen ausgerichtet. Dadurch erhalten sie den Blick in den Park, Ausrichtung zur Abendsonne und guten Schallschutz.

Die Wohnungen des Gebäuderiegels an der Sohnstraße sind als Durchwohn-Typen konzipiert und erhalten dadurch eine gute Belichtung. Hier sind die Wohngebäude als Zweispänner ausgebildet, wodurch die Erschließungsbereiche nicht zu stark frequentiert werden.

Die Wohnungen des Kopfgebäudes an der Grafenberger Allee sind zum Park hin orientiert. Das Treppenhaus erschließt drei Einheiten je Geschoss und lässt im EG Freiraum für große zusammenhängende Ladenflächen.

Das Staffelgeschoss auf dem Riegel entlang der Sohnstraße ist zurückgenommen. Freie Flächen an den nördlichen und südlichen Enden bieten Dachgärten und lockern die Raumwirkung des Gebäuderiegels auf. Am südlichen Ende des Gebäuderiegels wird dadurch der Übergang zum Kopfgebäude betont. Der nördliche Abschluss des Gebäuderiegels wird dem Maßstab der nördlich angrenzenden Bebauung folgend abgestaffelt.

Die Wohnungen an den südlichen drei Treppenhäusern sind gefördert, an den restlichen Treppenhäusern sind die frei finanzierten Wohnungen untergebracht.

Alle Wohneinheiten sind gemäß Wohnungsbauförderungs-Richtlinien barrierearm gestaltet und sind somit zukunftssicher. Die Privatsphäre der im EG liegenden Wohnungen ist durch eine Anhebung über das Bürgersteigniveau sowie durch einen ca. 5 m tiefen, heckenumrandeten Vorgarten geschützt.

Die Wohnungen an der Sohnstraße können von dieser Straße aus erschlossen werden. Damit können die rückwärtigen Außenbereiche für die Feuerwehr-Bewegungsflächen freigehalten werden und als Nutzergärten und Freiflächen gute Wohnqualitäten bieten. Dem Gebäuderiegel an der Grafenberger Allee wird an der Westseite eine Feuerwehrezufahrt zugeordnet. Diese Fläche zwischen Trafostation und Gebäude ist in städtischem Eigentum und muss entweder baurechtlich gesichert oder (ggf. durch Flächentausch) erworben werden. Sie wird derzeit von der Tankstelle als Ausfahrt genutzt.

Die Tiefgarage entlang der Sohnstraße bietet 61 Stellplätze für PKW und 78 Fahrradstellplätze und erschließt alle Wohn- und Gewerbebereiche. Das Gebäude bleibt unter der Hochhausgrenze.

Als Kinderspielflächen ist eine Mitnutzung der Spielplätze im Park angedacht, die durch eine Aufwertung attraktiviert werden können.

3.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Es ist vorgesehen - über die gesetzliche Verpflichtung des § 13a BauGB hinausgehend - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und die Ergebnisse in das Planverfahren einzustellen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt.

3.3 Handlungskonzept Wohnen

Bei der Neubaumaßnahme werden die Vorgaben des Handlungskonzepts Wohnen der Landeshauptstadt Düsseldorf, das seit dem 06. Juni 2013 anzuwenden ist und eine feste Kontingentierung von 20% gefördertem, 20% preisgedämpftem und 60% frei finanziertem Wohnungsbau vorsieht, vollumfänglich Anwendung finden. Als Berechnungsgrundlage dienen hierbei die Gesamtanzahl der zu realisierenden Wohneinheiten und deren entsprechende Grundfläche.