

B e g r ü n d u n g

Teil A - Städtebauliche Aspekte

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 09/003

- Nördlich Paulsmühlenstraße -

Stadtbezirk 9 Stadtteil Benrath

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Stadtteils Benrath, zwischen Paulsmühlenstraße im Süden, der Tellingringstraße im Osten, der Bahntrasse Richtung Düsseldorf Hauptbahnhof und Richtung Leverkusen – Köln im Westen sowie einem Industriegebiet im Norden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,6 ha.

1.2 Bestand

Das Grundstück liegt derzeit brach und wurde zuvor durch die metallverarbeitende Industrie genutzt. Die Fläche ist weitgehend eben. Entlang der Tellingringstraße finden sich eine Reihe großer und alter Bäume. Verschiedentlich hat sich eine Ruderalvegetation mit Gehölzen von meist Birken, Weiden und Pappeln entwickelt.

Die vorhandenen Gebäude sind bereits größtenteils bis auf die Bodenplatten abgebrochen. Auf einer Teilfläche unmittelbar an der Kreuzung Paulsmühlenstraße /Tellingringstraße bestehen noch Wohngebäude, die jedoch nicht mehr genutzt werden.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich die Fußgängerunterführung zum Benrather Zentrum.

Durch die Lage am Bahnhof Benrath mit S-Bahn, RE-Bahn, Stadtbahn, Straßenbahn und diversen Buslinien sowie die Anbindung an die Autobahnen A 59 und A 46 ist eine hervorragende regionale wie überregionale Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten gegeben.

1.3 Umgebung

Südlich der Paulsmühlenstraße erstreckt sich ein ehemaliges Industriegebiet bis hin zur Hildener Straße. Für dieses Gebiet wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Derzeit ist für diese Fläche ein Bebauungsplan in Aufstellung (Bebauungsplan Nr. 09/001 - Südlich Paulsmühlenstraße -). Hier soll zukünftig weitgehend Wohnnutzung entstehen. Direkt südlich der Paulsmühlenstraße schließt ein Lebensmitteldiscounter und eine öffentliche Eissporthalle an.

Westlich wird das Plangebiet begrenzt durch die Bahntrasse Düsseldorf – Leverkusen – Köln, an die direkt die Trasse der Münchener Straße anschließt. Jenseits dieser Verkehrsachsen liegt das Benrather Zentrum mit den meisten zentralen Einrichtungen des Stadtteils, wie Rathaus, Kirchen, Fußgängerzone und dem Benrather Schloß mit Parkanlage und Schloßteich.

Im Norden grenzt an das Plangebiet an ein Industriegebiet, das sich bis zur Forststraße zwischen der Bahntrasse im Westen und der Tellingringstraße im Osten erstreckt.

Im Osten wird das Plangebiet von der Tellingringstraße begrenzt. Auf deren östlicher Seite erstreckt sich das Paulsmühlenviertel als gewachsenes Wohngebiet bis hin zum Forst Benrath. An der Tellingringstraße direkt gegenüber dem Plangebiet ist das Bürgerhaus Benrath gelegen.

2. **Gegenwärtiges Planungsrecht**

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan (GEP 99) stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Im Regionalplanentwurf (wirksam voraussichtlich frühestens Ende 2016) soll eine teilweise Umwandlung des GIB in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) erfolgen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen als Industriegebiet dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird dieser in Richtung der Planungen geändert.

2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf des Stadtbezirks 9 vom 28.08.1982. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Industriegebietes vor, in dem bestimmte emittierende Anlagen ausgeschlossen sind. Darüber hinaus sind nur solche Betriebe zulässig, die die benachbarten Wohngebiete nicht wesentlich beeinträchtigen.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Anlass der Planaufstellung

Die Albrecht-Dürer-Schule (ADS), als Berufskolleg der Stadt Düsseldorf, ist derzeit in mehreren, nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechenden Gebäuden in den Stadtteilen Unterbilk und Heerdts untergebracht. Um die verschiedenen Standorte zusammenführen zu können, wurde für den dringend benötigten Neubau ein verkehrsgünstig angebundener Standort gesucht. Das Grundstück an der Paulsmühlenstraße ist dafür in besonderer Weise geeignet. Der Standort Benrath bietet alle Möglichkeiten, die erforderlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Bildungsziels der Albrecht-Dürer-Schule zu erreichen. Aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung ist die Lage des Grundstücks optimal für das Berufskolleg geeignet und trägt damit dem hohen Einpendleranteil von rd. 60 % der Schülerinnen und Schüler des ADSs Rechnung. Die geplante Quartiersentwicklung wird einen nicht unerheblichen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung von Benrath, aber auch zur Entwicklung des beruflichen Schulwesens in Düsseldorf leisten.

In einer Machbarkeitsstudie wurde unter Berücksichtigung des mit dem Schulamt abgestimmten Raumprogramms ein architektonischer Entwurf erarbeitet, der zum einen die Anforderungen aus dem Schulbetrieb vollumfänglich erfüllt und zum Anderen einen zentralen städtebaulichen Baustein für die Entwicklung der weiteren Brachfläche zu einem attraktiven Wohnquartier in Benrath darstellt.

In einem Grundsatzbeschluss hat sich der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf in seiner Sitzung vom 25.06.2015 dafür ausgesprochen, die neue Albrecht-Dürer-Schule an diesem Standort zu realisieren.

Die Schule, nebst einer Dreifachsporthalle und einem Parkhaus, ist bereits auf Basis des aktuellen Planungsrechts als Ausnahme genehmigungsfähig. Um die Wiedernutzung der übrigen Fläche umzusetzen, bedarf es der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll zunächst in mehrere Baufelder unterteilt werden. Das geplante Gebäude der Albrecht-Dürer-Schule ist ein dreigeschossiger, ringförmiger Baukörper. Er ist im nord-westlichen Bereich der Brachfläche vorgesehen und hält einen ausreichenden Abstand zur Bahntrasse, um den geplanten Ausbau der Strecke für den Rhein-Ruhr-Express (RRX) zu ermöglichen. Nach Osten anschließend soll eine Dreifachsporthalle und ein Parkhaus entlang der Grenze zum nördlich gelegenen Industriegebiet angeordnet werden. Dadurch entsteht eine bauliche Abschirmung, die die vorgesehene Wohnnutzung vor den Schallemissionen aus dem Industriegebiet und jenen, die vom Verkehr ausgelöst werden, schützen kann.

Da die Albrecht-Dürer-Schule mit der Sporthalle und dem Parkhaus bereits aufgrund des bestehenden Planungsrechtes genehmigungsfähig ist, soll die Errichtung bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens für die gesamte Fläche begonnen werden. In dem dazu erforderlichen Bauantrag werden die schalltechnischen Belange für eine weitere Entwicklung der südlichen Grundstücksflächen berücksichtigt.

Das neue Wohnquartier nimmt die örtlichen Stadtstrukturen auf und verlängert sowohl die Capitostraße als auch die Flenderstraße. Nach Norden soll Büronutzung einen Übergang zwischen dem Parkhaus und den Wohngebäuden schaffen und das vielfältige Nutzungsspektrum des Quartiers abrunden.

Das Bürgerhaus Benrath auf der Tellerringstraße wird durch die Planung aufgewertet. Es erhält ein städtebauliches Gegenüber und eine Ergänzung des gemischten Wohnquartiers. Damit liegt es nicht mehr in Randlage des Paulsmühlenquartiers sondern wird auch städtebaulich integriert.

Die vier Wohnblöcke sind drei- bzw. viergeschossig geplant und orientieren sich in der Höhenentwicklung an der bestehenden Wohnbebauung. Die Wohnblöcke sind im äußeren Randbereich zu einem geschlossenen Blockrand verdichtet und nach innen zu einem gemeinschaftlichen Quartiersplatz hin orientiert und in Einzelbaukörper aufgebrochen. Eine Höhenstaffelung innerhalb der einzelnen Blöcke verstärkt diese Gliederung. Es sind ca. 320 bedarfsgerechte, unterschiedlich große Geschosswohnungen geplant. Da es sich um eine neue Planung handelt, wird das gesamtstädtische Handlungskon-

zept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF (HKW 2013) in vollem Umfang angewendet.

Die planungsrechtlich notwendigen privaten Stellplätze werden im zukünftigen nördlich geplanten Parkhaus (Quartiersgarage) mit rund 880 Stellplätzen nachgewiesen.

3.3 Freiraumkonzept

Durch einen großzügigen straßenbegleitenden Grünstreifen mit Baumallee werden die Nutzungen Schule, Sporthalle und Parkhaus von der Wohnnutzung getrennt. Dieser Grünstreifen verbindet gleichzeitig den neuen Platz vor der Albrecht-Dürer-Schule mit einem grün gestalteten Platz vor dem Parkhaus an der Tellerringstraße. Entlang der Paulsmühlenstraße soll die überwiegend einseitige Baumreihung, wie sie östlich der Tellerringstraße besteht, fortgeführt werden.

Die Fläche vor der Albrecht-Dürer-Schule soll die Gestaltung und Funktion eines Quartiersplatzes erhalten. Von hier kann eine breite Treppenanlage mit seitlicher Rampe in die heutige Bahnunterführung führen. Es werden direkte Blickachsen von der Unterführung auf den Platz möglich. Durch eine gleichmäßige Oberflächengestaltung kann der Platz bis auf das Unterführungsniveau herunter geführt werden, so dass eine helle und angenehme Verbindung unterhalb der Bahntrasse geschaffen werden kann.

Die Grünflächen innerhalb der einzelnen Wohnblöcke stehen den Bewohnern zur Verfügung und beinhalten Spielplatzflächen, Sitzbereiche und Fahrradstellplätze.

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob eine Verlegung des Kleinspielfeldes von der Schimmelpfennigstraße in das Plangebiet realisierbar ist – möglicher Standort ist zwischen der Albrecht-Dürer-Schule und der Bahntrasse.

3.4 Verkehrskonzept

Das vorgesehene Verkehrskonzept wird im weiteren Verfahren mit der Planung des Bebauungsplans Nr. 09/001 - Südlich Paulsmühlenstraße - abgestimmt und optimiert.

3.5 Art der Nutzung

Es ist vorgesehen, die Fläche der Albrecht-Dürer-Schule mit Sporthalle und Parkhaus als Gewerbegebiet festzusetzen. Die vier geplanten Wohn-Baufelder sollen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

4. Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im weiteren Verfahren ermittelt und berücksichtigt. Derzeit liegen für einzelne Belange bereits Ergebnisse vor oder sind in der Erarbeitung.

4.1 Schalltechnische Untersuchungen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Hochbauplanung zur Albrecht-Dürer-Schule werden derzeit schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, um die abschirmende Funktion der Schule mit der Sporthalle und dem Parkhaus für die Wohngebiete sicher zu stellen.

4.2 Altlasten

Zu Altlasten hat es bereits umfangreiche Untersuchungen des Grundstückes in der Vergangenheit gegeben, in denen das Grundstück als grundsätzlich geeignet für die Realisierung der Umnutzungsziele eingeschätzt wird. Das Grundwasser sei nicht gefährdet oder belastet.

Ein auf die spätere Nutzung abgestimmtes Sanierungskonzept wird zusammen mit den Umweltbehörden erarbeitet und abgestimmt.