

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/005

- Grafental Ost -

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. 6,3 ha groß. Eingefasst wird das Gebiet im Norden durch die südlich der Altenbergstraße angrenzenden Sportanlagen. Die östliche Abgrenzung verläuft entlang der Güterbahntrasse Düsseldorf - Ratingen. Im Süden bilden die Grundstücksgrenzen der bestehenden Einfamilienhausbebauung des Rübezahlwegs und der Wohnsiedlung „Märchenland“ die Abgrenzung. Im Westen ist das Plangebiet durch die dort verlaufende Walter-Eucken-Straße, welche zum Geltungsbereich zählt, begrenzt. Im Südwesten, westlich der Walter-Eucken-Straße, ergänzt ein kleines weiteres Teilstück das Plangebiet. Es handelt sich um ein städtisches Grundstück. Dieses soll dauerhaft als Standort für eine Kindertagesstätte genutzt werden. Das Grundstück ist nach Süden und Westen durch die Flurstücksgrenzen entlang der Eythstraße begrenzt.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen Flächen des ehemaligen Hohenzollernwerkes und städtische Flächen. Die vormalig gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben. Einzelne Gebäude sind heute zum Teil nur noch mit Zwischennutzungen belegt. Die städtischen Flächen sind derzeit in Teilen als Grabeland und Ziergärten verpachtet, die übrigen Flächen liegen brach. Sie sind ebenfalls mit einer Zwischennutzung belegt oder werden als Freizeitbereiche genutzt.

1.2 Umgebung

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

Die Bereiche nördlich des Gebietes werden durch eine Sport- und Freizeitfläche, einen Großhandelsbetrieb und dessen Hauptverwaltung sowie einem Elektrofachmarkt geprägt. Nördlich hiervon schließt sich das Stadtteil- und Nahversorgungszentrum Grafenberg an. Im Osten verläuft die Güterbahnstrecke Düsseldorf - Ratingen. Die sich östlich der Güterbahnstrecke befindlichen Wohngebiete sowie der Ost-Park sind auf Höhe der Sulzbachstraße durch einen Tunnel für den Fuß- und Radverkehr an das Plangebiet angebunden. Im Süden angrenzend liegt in unmittelbarer Nachbarschaft das kleinteilige Wohngebiet „Märchenland“. Der westliche Bereich schließt unmittelbar an das bereits realisierte bzw. in Planung befindliche Allgemeine Wohngebiet an. Dort wurde in den vergangenen Jahren, auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 5777/056 - Schlüterstraße/Hohenzollern - eine mehrgeschossige Wohnbebauung, die Errichtung von zwei Kindertagesstätten und Nahversorgungseinrichtungen bereits größtenteils realisiert. Das letzte Teilstück bis hin zur Walter-Eucken-Straße befindet sich in Planung und wird zukünftig auf Grundlage des Bebauungsplan Nr. 02/009 realisiert werden. Westlich an das neu entstandene Wohngebiet grenzen der neue Stadt-Naturpark Flingern (ehemaliger Güterbahnhof Grafenberg) und Büro- und Wohnnutzungen an.

1.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Grafenberger Allee und die Simrockstraße (L 392) sowie den Hellweg (L 54) gut an das öffentliche Verkehrsnetz und das überörtliche Straßennetz angebunden.

Auf der Grafenberger Allee verkehren verschiedene Straßenbahnlinien (U72, U73, U83, 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 Dieselstraße und Daimlerstraße zusätzlich die Buslinien 725, 737 und 738. Darüber hinaus wurde in der Neumannstraße, in der Nähe des neuen Quartierszentrums bereits eine neue Haltestelle errichtet.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Derzeit bereitet der Düsseldorfer Regionalrat den neuen Regionalplan vor, eine erste Offenlage des Entwurfes fand

vom November 2014 bis zum März 2015 statt. Der Entwurf vom Juni 2016, der in einem 2. Beteiligungsverfahren für die Fortschreibung des Regionalplans im Oktober 2016 öffentlich ausgelegt wurde, stellt für das Plangebiet wie im GEP 99 weiterhin „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Süden und Westen des Plangebietes als Gewerbegebiet dar. Im Norden und Osten befinden sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Flächen für Sportanlagen (Norden) und Flächen für Dauerkleingärten (Osten). Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 166 - Grafental Ost - wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bebauungspläne Nr. 5777/056, Nr. 5877/21, Nr. 5877/24, Nr. 5779/30. Auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 5777/056 befinden sich zwei eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe2/ GEe3) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 (GEe2) und 0,6 (GEe3) sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,6 (GEe2) und 1,7 (GEe3). Die festgesetzte Geschossigkeit liegt zwischen III und X Geschossen. Im Süden des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 5877/21. Dieser weist ein Gewerbegebiet aus mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer GFZ von 2,0. Die festgesetzte Geschossigkeit liegt zwischen I und IV Geschossen. Für die Flächen westlich der Güterbahntrasse gelten die Bebauungspläne Nr. 5877/24 und Nr. 5779/30. Es sind Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten festgesetzt.

2.3 Handlungskonzept Wohnen (HKW)

Durch die Bebauungsplanänderung werden neue Wohnungen entstehen. Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF (HKW) findet in diesem Zusammenhang vollumfänglich Anwendung.

3. Ziele und Zwecke des Vorhabens

3.1 Ziel und Zweck

Im Jahr 2010 wurde durch die Brack Capital Properties BV (BCP) 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 rein gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Diese ist bis jetzt nicht umgesetzt worden. Zugleich hat der Bedarf an Wohnraum und mit ihm auch der Bedarf an Bildungseinrichtungen in der Landeshauptstadt Düsseldorf weiter zugenommen, sodass im Einvernehmen zwischen der Landeshauptstadt und dem Eigentümer, das Gebiet für eine Wohnnutzung und eine Weiterführende Schule geöffnet wurde.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, die nun eine Wohn- und Schulnutzung erfordern, ist eine Änderung des Planungsrechts notwendig. Die Erarbeitung eines qualitativ hochwertigen städtebaulichen Konzeptes, im Hinblick auf die Nutzungsanforderungen, wurde im Rahmen eines Gutachterverfahrens im Jahr 2016 erarbeitet. Der prämierte Siegerentwurf vom Büro Hentrich – Petschnigg & Partner (HPP) sieht eine Entwicklung von ca. 300 Wohneinheiten gem. Auslobung und einer 4-zügigen Weiterführenden Schule vor. Dabei soll der städtischen Zielsetzung entsprochen werden, urbane, innenstadtnahe Flächen für eine Baulandaktivierung zu nutzen und ein attraktives Wohngebiet, mit qualitativ hochwertiger Architektur und Freiräumen, zu schaffen. Die neu geplanten Wohnstrukturen sollen sich daher, wie die bereits unter dem Leitbild „Garten im Haus“ realisierten Vorhaben südlich der Hohenzollernallee, am gefassten Freiraum orientieren. Um diese Freiräume gruppieren sich verschiedene Wohntypen in Reaktion auf die jeweiligen Randbedingungen. Die Dimensionen der Gebäude sollen zwischen den Wohnbebauungsstrukturen im Westen und der kleinteiligen Wohnbebauung im Süden („Märchenland“) vermitteln. Insgesamt ist die ursprüngliche Dichte der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE2 und GEE3 an das Maß der Wohnbebauung anzupassen. Dabei dient die geplante Bebauung an der Hohenzollernallee zur Orientierung.

3.2 Verfahren

Die geplante Bebauung entspricht nicht den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 5777/056, Nr. 5877/21, Nr. 5877/24 und Nr. 5779/30, sodass die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet vorgesehen ist. Für die Umsetzung des neuen Konzeptes soll mit dem Aufstellungsverfahren die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden. Das städtebauliche Konzept des Wettbewerbssiegers HPP aus dem Jahr 2016 dient als qualitative Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplan-Vorentwurfes.

