

Begründung

zum Bebauungsplan- Vor-Entwurf Nr. 03/017

- Elisabethstraße / Bachstraße –

- Stadtbezirk 3 - Stadtteil Unterbilk -

Teil A - Städtebauliche Aspekte	3
1 Planungsanlass	3
2 Örtliche Verhältnisse.....	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	3
2.2 Bestand	3
2.3 Umgebung	4
2.4 Verkehr und Erschließung.....	4
3 Gegenwärtiges Planungsrecht	5
3.1 Regionalplan.....	5
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3.3 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB.....	5
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	5
4.1 Rahmenplan Einzelhandel.....	5
4.2 Wohnungspolitische Zielsetzung	5
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren	6
5.2 Städtebauliches Konzept	6
5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung	7
5.4 Verkehrskonzept	8
5.5 Anpassung des Planungsrechts.....	8
6 Inhalt des Bebauungsplans	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.3 Bauweise	10
6.4 Verkehrliche Erschließung.....	10

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Konkreter Anlass für die Planung ist das Vorhaben eines Konsortiums von drei Wohnungsbaugesellschaften, innerhalb des Plangebiets ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln. Hierbei ist vorgesehen, einen zwischen Bachstraße und Bilker Allee gelegenen Baublock mit einer Blockrandbebauung zu schließen und vorwiegend Wohnnutzungen anzusiedeln. Es ist vorgesehen, rund 25.650 m² oberirdische Bruttogeschossfläche (BGF) zu schaffen. In diesem Zuge ist geplant, die entlang der Kronenstraße bereits bestehende Bebauung zu sichern und in den Geltungsbereich einzubeziehen, um den zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Block gesamtheitlich überplanen zu können.

Eine Realisierung des Vorhabens auf bestehendem Planungsrecht ist unzulässig.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das rund 1,3 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk 3, im Stadtteil Unterbilk. Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch die Bachstraße und die Elisabethstraße begrenzt. Im Norden und Westen grenzen die Bilker Allee sowie die Kronenstraße das Plangebiet ein. Teile der umliegenden Verkehrsflächen werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

2.2 Bestand

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich aktuell als Parkplatz genutzt. Die Fläche ist vollständig versiegelt und nahezu frei von Vegetation. Die Topographie des Geländes ist weitestgehend eben.

Die Blockrandbebauung entlang der Kronenstraße stellt sich als eine fünf- bis sechsgeschossige weitgehend geschlossene Bebauung dar. Die Bebauung wird etwa in deren Mitte an einer Stelle unterbrochen, sodass eine Blickbeziehung zwischen dem westlich angrenzenden Florapark und dem derzeit vorhandenen Parkplatz besteht. Im Bereich der vorhandenen Gebäude sind überwiegend Wohnnutzungen angesiedelt.

2.3 Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets ist maßgeblich durch einen Nutzungsmix aus Wohnen, Dienstleistung, sozialen Einrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie und sonstigem Gewerbe geprägt. Im Norden und Osten des Plangebiets sind für den Stadtteil Unterbilk typische, groß dimensionierte Blockrandbebauungen vorzufinden. Diese sind im Blockinnenbereich teilweise intensiv nachverdichtet, so dass hier eine hohe urbane Dichte gegeben ist. Westlich des Plangebiets, nur durch die Kronenstraße getrennt, befindet sich der Floragarten; eine innerstädtische und parkartig gestaltete Grünfläche mit verschiedenen Spiel- und Verweilmöglichkeiten. Südlich des Plangebiets befindet sich das Einkaufszentrum „Düsseldorf Arcaden“ einschließlich Parkhaus und darüber liegender Wohnnutzung. Im gleichen Gebäudekomplex befinden sich ein Bürgerbüro, das Einwohnermeldeamt, die Stadtteilbücherei sowie ein Schwimmbad. Das Plangebiet ist ringsum umgeben von öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

2.4 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets durch motorisierten Individualverkehr, Fußgänger und Radfahrer ist nördlich durch die Bilker Allee, östlich durch die Elisabethstraße, südlich durch die Bachstraße und westlich durch die Kronenstraße gegeben. Südlich der „Düsseldorf Arcaden“ verlaufen die DB-Gleisanlagen, die durch eine Brücke über die Elisabethstraße /Friedrichstraße überführt werden. Die Erschließung durch den ÖPNV kann dort über die in einer Entfernung von rund 200 m Luftlinie zum Plangebiet gelegene DB-Haltestelle Düsseldorf-Bilk (S-Bahn- und Regionalbahnstrecke Düsseldorf/ Neuss/ Mönchengladbach/ Aachen mit den S-Bahnlinien S8, S 11 und S28), die zurzeit als DB-Regionalhalt ausgebaut wird, erfolgen. Dort befindet sich ebenfalls der Anschluss zum U-Bahnnetz (U-Bahnlinien U 71-73 und U 83) und Busliniennetz (736, 835, 836 und die Expresslinie M 3 und die Nachtexpresslinie NE7).

Unmittelbar nördlich des Plangebiets sowie in rund 70 m Luftlinie nordöstlich des Plangebiets befinden sich die Haltestellen Bilker Allee / Friedrichstraße entlang der Bilker Allee (Stadtbahnlinie 707, Buslinie 736) und in rund 330 m Luftlinie nordwestlich des Plangebiets die Straßenbahnhaltestelle Kronprinzenstraße (ebenfalls Stadtbahnlinie 707, Buslinie 736).

Mit den genannten ÖPNV-Anschlüssen ist der Düsseldorfer Hauptbahnhof in ca. 5 bis 10 Minuten zu erreichen.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf stellt den Bereich des Plangebiets als Kerngebiet dar. Im Norden des Plangebiets ist ein Symbol mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt.

3.3 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB

Der seit 12.06.1963 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5475/42 setzt für die östlichen Flächen des Plangebiets eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz - bei Bedarf mehrgeschossig“ fest.

Für die unmittelbar westlich angrenzende Bestandsbebauung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal sechs Vollgeschossen und definierten Hauptgesimshöhen fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durchgängig und durch Fluchtlinien, Baulinien und Baugrenzen definiert. An der dem Parkplatz zugewandten Seite der Bestandsbebauung sind Ein- und Ausfahrten zu den Gebäuden unzulässig.

Umliegend um den Parkplatz und das Allgemeine Wohngebiet sind die Bilker-Allee, die Elisabethstraße, die Bachstraße und die Kronenstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Gemäß Rahmenplan Einzelhandel liegt das Plangebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

4.2 Wohnungspolitische Zielsetzung

Das städtische Grundstück Elisabethstraße/ Bachstraße soll beschleunigt zu Wohnzwecken entwickelt werden.

Die Städtische Wohnungsgesellschaft und Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaften wurden beauftragt, die städtische Liegenschaft zu einem gemischten innovativen Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten für unterschiedliche Zielgruppen zu entwickeln.

Gemäß Ratsbeschluss der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 13.12.2018 sind städtische Liegenschaften ausschließlich für öffentlich geförderte Wohnungen, preisgedämpfte Wohnungen und Wohnungen, denen ein besonderes Nutzungskonzept für besondere Zielgruppen zugrunde liegt, z. B. AZUBI-Wohnen, Seniorenwohnungen, Wohngruppen oder soziale Nutzungen zu vergeben.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren

Dem Bebauungsplan ging ein mehrstufiges qualitätssicherndes Verfahren in Form eines nicht offenen kooperativen Realisierungswettbewerbs voraus. Dieses bezog sich auf die derzeit als Parkplatz genutzte Liegenschaft innerhalb des Plangebiets. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens fand eine mehrstufige Einbindung der Öffentlichkeit statt. Im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens wurde zunächst eine öffentliche Bürgerwerkstatt zur Frage der Zukunft der Fläche Elisabethstraße / Bachstraße durchgeführt. Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt, vor allem der Wunsch der Entwicklung eines Wohnquartiers mit Schwerpunkt auf preiswertem Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen, deckten sich mit den städtischen wohnungspolitischen Zielsetzungen und sind in die Auslobung des Wettbewerbs eingeflossen.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, mit der Reaktivierung einer vorhandenen Brachfläche einen derzeit nur circa zu einem Viertel genutzten baulichen Block zu schließen und gemischte Nutzungen zu etablieren. Der Siegerentwurf sieht hierzu entlang der Bilker Allee, der Elisabethstraße und der Bachstraße eine, bis auf zwei Durchgänge zum Innenhof, den Straßenraum fassende geschlossene Blockrandbebauung vor. Die Höhenentwicklung des Vorhabens knüpft an die westlich bestehenden baulichen Strukturen und deren Höhenentwicklung an und entwickelt sie angemessen fort, sodass eine Blockrandbebauung mit sechs Vollgeschossen und bis zu zwei Staffelgeschossen entsteht. Dabei soll der Blockinnenbereich weitestgehend von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden.

Durch das Vorhaben soll ein städtisches Wohnquartier mit rund 180 Wohnungen und im untergeordneten Maße verträgliche Nutzungen wie soziale Einrichtungen, Gastronomie, Gewerbe und Dienstleistungen entstehen. Im Erdgeschoss sind Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Schulräume (Dependance der Realschule Florastraße), eine Kindertagesstätte, eine ambulante und Tagespflege, gastronomisches Angebot, eine Mobilitätsstation und eine Fahrradgarage vorgesehen. Mit dem Mix aus Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie und sozialen Einrichtungen im Erdgeschoss wird das Vorhaben mit dem umliegenden öffentlichen Raum in Verbindung gesetzt.

Der städtebauliche Entwurf reagiert mit seiner Gebäudeausrichtung und durch die Gestaltung der Grundrisse bereits auf die zu beachtenden Anforderungen des Schallschutzes und der Belichtung.

Ab dem ersten Obergeschoss erfolgt ausschließlich die Schaffung von Wohnraum. Im Sinne eines vielfältigen und flexiblen Wohnungsangebotes für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen entstehen unterschiedliche Wohnungsgrößen und -formen, die nach Bedarf untereinander verbunden werden können. So entstehen neben herkömmlichen Wohnungen auch Gruppenwohnungen, Wohngemeinschaften, Mini- und Pflegeappartements, die in Verbindung mit der im Erdgeschoss vorgesehenen Pflegeeinrichtung stehen können. Auch Genossenschaften und Baugruppen werden zu den Nutzergruppen zählen. Es werden keine freifinanzierten Wohnungen, sondern ausschließlich öffentlich geförderte Wohnungen, preisgedämpfte Wohnungen und Wohnungen, denen ein besonderes Nutzungskonzept für besondere Zielgruppen zugrunde liegt, z. B. AZUBI-Wohnen und Wohngruppen für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf vorgesehen.

Im Sinne einer ansprechenden Fassadengestaltung werden verschiedene bauliche Gestaltungselemente, wie die Anordnung von Fenstern, Brüstungen und Verkleidungen, mit einem abgestimmten Farbkonzept versehen. Eine weitere Fassadenuntergliederung entsteht durch vertikale Fassadenbegrünungen.

5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung

Das Freiraumkonzept sieht die Entwicklung eines begrünten Innenhofs vor, der durch Zugänge entlang der Bilker Allee und der Bachstraße fußläufig erschlossen und somit mit seinem Umfeld vernetzt wird. Der wesentliche Teil des Blockinnenbereichs wird gänzlich von Bebauung freigehalten, so dass neben der Blockrandbebauung die Versiegelung des Innenhofs auf das maximal erforderliche Maß reduziert wird. Durch Grün-, Spiel- und Freiflächen entstehen wohnungsbegleitende Freiräume für die

zukünftigen Bewohner des Quartiers. Darüber hinaus wird die Außenfläche der geplanten Kindertagesstätte in die Hoffläche integriert.

Das Konzept sieht überdies vor, dass für die Wohnnutzungen ab dem ersten Obergeschoss weniger Grundfläche in Anspruch genommen wird, als für das Erdgeschoss. Damit entstehen sechs weitere Gemeinschaftsgärten auf dem Dach des Erdgeschosses. Im Bereich der Staffelgeschosse sind weitere Dachgärten vorgesehen. Alle geplanten Dachflächen werden als (teilweise intensive) Gründächer gestaltet.

5.4 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird für die Schaffung notwendiger Stellplätze, auch für elektronisch betriebene Fahrzeuge inklusive Ladevorrichtungen, unterbaut. Durch die Errichtung einer Tiefgarage, die über die Bachstraße befahren wird, kann der ruhende Verkehr vollständig aus dem Stadtbild herausgehalten und der oberirdische Raum durch die anvisierte Mischung aus Wohnen, verträgliches Gewerbe, Dienstleistung, sozialen Einrichtungen und der wohnungsnaher Freiraumentwicklung in Anspruch genommen werden.

Eine barrierefreie und diebstahlsichere Fahrradgarage ist im Erdgeschoss vorgesehen. Weitere Fahrradstellplätze befinden sich in der geplanten Tiefgarage.

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung einer sogenannten öffentlich zugänglichen Mobilitätsstation als zusätzlicher Umsteigepunkt in unmittelbarer Nähe des ÖPNV-Knotenpunktes S-Bahnhof Bilk (zukünftiger DB-Regionalhalt). Auf diese Weise entstehen wohnungs-/arbeitsplatznah ein Fahrradparkhaus, Sharing-Angebote für Fahrräder (Bike-Sharing), Autos (Carsharing) sowie Elektor-Roller.

5.5 Anpassung des Planungsrechts

Für das Plangebiet gilt aktuell der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5475/42. Demnach besteht für den östlichen Bereich des Blocks kein Baurecht für den angestrebten Nutzungsmix. Zur Umsetzung der geplanten, gemischt genutzten Blockrandbebauung ist jedoch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5475/42 notwendig. Gegenüber der bisherigen Festsetzung als Parkplatz bestehen zahlreiche Bedarfe für neue Festsetzungen, hier insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Immissionsschutz, Begrünung. Infolge der geplanten Nutzungsmischung ist zumindest für den vormals als Parkplatz festgesetzten Bereich ein Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen.

Zur Schaffung des gemischt genutzten Quartiers in zentraler innenstadtnaher Lage soll die Fläche entsprechend der in § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch verankerten städtebaulichen Zielsetzung als Maßnahme der Innenentwicklung wieder einer geeigneten Nutzung zugeführt werden. Insoweit wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

6 Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung sieht vor, dass der Baublock zwischen Bilker Allee und Bachstraße künftig durch gemischt genutztes Quartier mit hohen Wohnanteilen geprägt wird. Demzufolge ist beabsichtigt, den Teil des Plangebietes, der die Neuplanung umfasst, als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baugesetzbuch festzusetzen. In Urbanen Gebieten sind neben Wohngebäuden beispielsweise auch soziale Nutzungen, sonstige Gewerbebetriebe, Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe oder Einrichtungen für kulturelle oder sportliche Zwecke zulässig. In diesen Gebieten darf – anders als in einem Mischgebiet – das Wohnen die anderen Nutzungen überwiegen. Um die Bebauung hinsichtlich ihrer Nutzungen zu gliedern, ist beabsichtigt, öffentlich zugängliche Bereiche wie Gaststätten, Dienstleistungen oder eine Mobilitätsstation in den Erdgeschosebenen anzuordnen. Es ist beabsichtigt, die Bebauung an der Kronenstraße in ihrem Bestand zu sichern, daher wird voraussichtlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) hier festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die derzeitige Parkplatzfläche erfolgt über die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie einer Geschossflächenzahl. Der oberirdisch zulässige Grad der Bebauung wird mit 60%; also mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bezogen auf das Baugrundstück festgesetzt. Dieser Wert unterschreitet die für Urbane Gebiete geltenden Höchstwerte von 0,8. Die Geschossflächenzahl hält die für diese Gebiete geltenden Höchstwerte von 3,0 ein. Im weiteren Verfahren werden überdies die maximal zulässigen Gebäudehöhen der geplanten Blockrandbebauung festgesetzt.

Für den Bereich der Bestandsgebäude wird ein an den derzeitigen Nutzungsstrukturen angepasstes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

6.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Baukörper ohne seitlichen Grenzabstand auf die seitliche Grundstücksgrenze zu bauen sind. Mit dieser Festsetzung wird mit Ausnahme der zwei geplanten Hofzugänge sichergestellt, dass eine geschlossene und zum öffentlichen Straßenraum abschirmende Blockrandbebauung entstehen wird.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Individualverkehr erfolgt über das umliegende öffentliche Straßennetz. Um den Verkehrsfluss der Bilker Allee und der Elisabethstraße nicht einzuschränken, erfolgt die Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage ausschließlich von Süden her über die Bachstraße. Der Radverkehr sowie die Nutzung des ÖPNV können über das umliegende Verkehrsnetz bzw. über das Mobilitätsangebot im Plangebiet erfolgen.

Die Erschließung der Bestandsbebauung an der Kronenstraße erfolgt über diese.