

Bauleitplanverfahren

02/013 Metro-Campus und 201. FNP Änderung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3(1) BauGB



Luftbild mit Umring

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Liegenschaften der METRO AG mit einer Gesamtfläche von ca. 9,2 ha und liegt zwischen Schlüter-, Metro- und Walter-Euckenstraße. Es wird durch eine 2,5 ha große Teilfläche des Stadt-Natur-Parks Flingern ergänzt.

Zurzeit befindet sich auf der Fläche neben dem Cash&Carry Markt, ein Media Markt und Teile der Hauptverwaltung der METRO AG. Südlich angrenzend entsteht die Erweiterung des Projektes „Grafental“ mit „Grafental Mitte“ und „Grafental Ost“, wo neben weiteren Wohngebäuden eine Kindertagesstätte und eine weiterführende Schule errichtet werden.

Anlass

Die METRO AG hat die Absicht, den heutigen METRO Campus umzustrukturieren.

Dies bietet die einmalige Chance ein neues, hochwertiges und Nutzungsgemischtes Stadtquartier zu entwickeln. Ziel ist es, das Areal des heutigen METRO Campus mit städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideen nachhaltig in die Zukunft führen.

Qualitätssicherndes Verfahren

Mit einem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb zum „METRO Campus“ hat sich METRO PROPERTIES zusammen mit der Landeshauptstadt Düsseldorf im Juni 2020 auf die Suche nach einem innovativen Konzept begeben, um im Bereich des heutigen METRO-Campus ein Quartier der Zukunft zu entwickeln.

Der Siegerentwurf wurde von der internationalen Planungsgemeinschaft der Büros ACME aus London, Stadt Land Fluss aus Berlin und Kieran Fraser Landscape Design aus Wien entworfen.



Visualisierung Campus



Visualisierung, Vogelperspektive

Bauleitplanverfahren

02/013 Metro-Campus und 201. FNP Änderung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3(1) BauGB

Städtebauliches Konzept

Das prämierte Konzept sieht entsprechend den Vorgaben aus dem Wettbewerb die Entwicklung eines urbanen, gemischtgenutzten Quartiers mit einer prägnanten baulich-räumlichen Struktur und eigenständiger Identität vor. In den verschiedenen weitgehend autofreien Quartieren sollen bis zu 1.300 Wohneinheiten entstehen. Einzelhandel, Markthalle, Gastronomie und Handwerk aber auch drei Kindertagesstätten, eine zweizügige Grundschule und Pflegeeinrichtungen werden in die Planung integriert und gestalten so ein lebendiges Quartier. Die Verwaltungsgebäude der METRO im Westen und im Süden bleiben bestehen und werden in das Konzept einbezogen.

Vorgesehen ist zudem ein hoher Grünflächenanteil. Hier sind insbesondere der Quartierspark in der Mitte, durchlaufende Baumreihen entlang der Verbindungsachsen sowie begrünte Innenhöfe, Dachbegrünungen und zum Teil Dachgärten, zu benennen.

Die Anordnung der Gebäude erfolgt vorwiegend in Blockstrukturen mit vier bis elf Geschossen.



Siegerentwurf ACME mit Stadt Land Fluss und Kieran Fraser Landscape



Landeshauptstadt Düsseldorf
Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Düsseldorf
Stadtplanungsamt (61-41)
Städtebauliche Planung Stadtbezirk 1
Marie-Luise Colditz und Ulrike Glowalla
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Telefon: 0211-89 95019 oder 0211-89 96891
Mail: bauleitplanung@duesseldorf.de
www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt

**Beteiligen
Sie sich!**

Bauleitplanverfahren

02/013 Metro-Campus und 201. FNP Änderung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3(1) BauGB

Nutzungsverteilung

Generell sieht der städtebauliche Entwurf eine bunte Nutzungsmischung vor, in den Obergeschossen vorwiegend Wohnen und in den Erdgeschossen diverse Nutzungen, u. a. infrastrukturelle Einrichtungen, Gastronomie oder Büros. Der durch die Wohnnutzungen erzeugte Bedarf an Infrastruktur wird weitestgehend im Plangebiet selbst gedeckt. So sind beispielsweise eine zweizügige Grundschule und drei Kitas, rund 100 stationäre Pflegeplätze und 20 Kurzzeitpflegeplätze vorgesehen. Die Markthalle in der Mitte des Quartiers und der vorgelagerte Quartiers- bzw. Marktplatz sollen in den zentralen Versorgungsbereich des kleinen Stadtteilzentrums Grafenberger Allee integriert werden.

Gebäudehöhen

Was den Entwurf besonders auszeichnet ist die Höhenstaffelung der Gebäude, hierdurch wird eine gewisse städtebauliche und architektonische Spannung erzeugt. Es sind mehrere Hochpunkte mit hohem Wiedererkennungswert zur Akzentuierung und Adressbildung geplant.



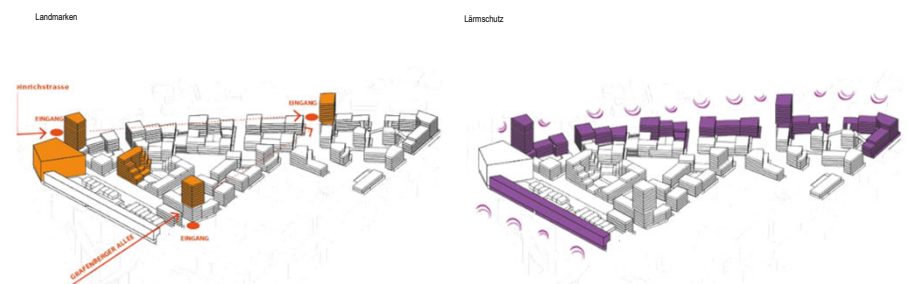
Visualisierung Quartierspark

Bauleitplanverfahren

Der aktuelle Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für Großhandelsflächen fest. Für die Umsetzung des Siegerentwurfs ist ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf wird das Plangebiet in großen Teilen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Groß- und Einzelhandel dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht mehr den zukünftigen Entwicklungszielen. Daher wird parallel zum Bebauungsplanverfahren die 201. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Zukünftig sollen im Plangebiet unter anderem Wohnnutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Daher müssen in diesem Bereich andere Baugebiets- oder Bauflächenkategorien dargestellt werden.



Geplante Nutzungsverteilung des zukünftigen Metro Campus

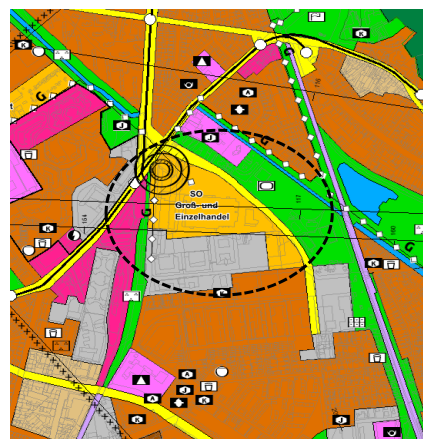


Geplante Gebäudehöhenentwicklung des zukünftigen Metro Campus

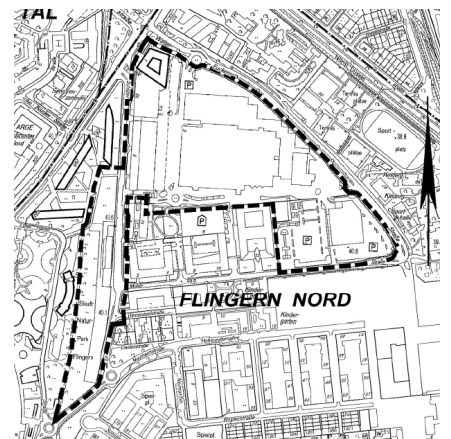
Im Norden des Plangebietes soll ein Hochhaus mit bis zu 20 Geschossen, im Südwesten ein mit bis zu 18 und im Südosten eins mit 16 Geschossen entstehen.

Mobilitätskonzept

Mit Blick auf die anstehende Mobilitätswende in der Landeshauptstadt, wurde im Vorfeld des Wettbewerbs ein innovatives Mobilitätskonzept, mit dem Ziel des Autoverkehr zukünftig zu reduzieren und Alternativangebote zu schaffen, entwickelt. Mithilfe von mehreren Mobilitätsstationen an verschiedenen Stellen, einem erhöhten Angebot an Fahrradabstellanlagen und der reduzierten Anzahl an PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen, sollen Anreize geschaffen werden zukünftig auf nachhaltige Mobilitätsformen umzusteigen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Geplanter Geltungsbereich B-Plan Nr. 02/013



Landeshauptstadt Düsseldorf
Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Düsseldorf
Stadtplanungsamt (61-41)
Städtebauliche Planung Stadtbezirk 1
Marie-Luise Colditz und Ulrike Glowalla
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf
Telefon: 0211-89 95019 oder 0211-89 96891
Mail: bauleitplanung@duesseldorf.de
www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt