

Begründung
zum Bebauungsplan- Vor-/Entwurf Nr. 03/006
- Südlich Auf'm Tetelberg -
- Stadtbezirk 3 - Stadtteil Bilk -

Teil A - Städtebauliche Aspekte	3
1 Planungsanlass	3
2 Örtliche Verhältnisse.....	3
3 Gegenwärtiges Planungsrecht	4
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	4
4.1 Quotierungsregelung	8
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren	8
5.2 Städtebauliches Konzept	9
5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung	9
5.4 Verkehrskonzept	10
5.5 Anpassung des Planungsrechts.....	10
6 Verfahren.....	10
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB	10

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Die Fläche, die sich weitestgehend im städtischen Eigentum befindet, ist eine bedeutende Potentialfläche für eine künftige städtebauliche Entwicklung. Vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs soll Baurecht für Wohnnutzungen geschaffen werden. Zudem besteht durch die Lage am Stadteingang die Chance, im südlichen Bereich einen neuen Mischstandort aus Gewerbe, Dienstleistungen, Ateliers und Handwerk zu schaffen und damit auch das geplante Wohngebiet vor Lärmeinwirkungen der umgebenden Straßen zu schützen.

2 Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet mit einer Größe von 10,4 ha liegt am westlichen Rand des Stadtteils Bilk. Im Norden grenzen u.a. die Gebäude der Kreishandwerkerschaft Düsseldorf und die Handwerkskammer Düsseldorf an. Im Osten wird das Plangebiet größtenteils durch die bestehenden Grenzen der Gärten der Wohnbebauung an der Volmerswerther Straße begrenzt, hier befinden sich meist zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser mit Gärten. Im Süden grenzt der Südring und im Westen die Völklinger Straße mit ihrer vierreihigen Platanenallee an. Das Gelände liegt tiefer als die umgebenden Straßen, teilweise um bis zu ca. 5 m zur Volmerswerther Straße. Das Plangebiet befindet sich fast ausschließlich im städtischen Eigentum und ist geprägt von gartenbaulichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen, Grabeland und einem Pferdepensionsbetrieb (Fafas-Ponyranch) sowie Brach- und Lagerflächen. Im Norden befinden sich seit 2017 vier zweistöckige Wohngebäude für 200 Geflüchtete sowie eine Büroeinheit, die bis Dezember 2026 genehmigt sind. Im Süden liegen rechts- und linksseitig am Ende der Bedburger Straße ca. 28 Kleingärten des Kleingartenvereins Bilk 1989 e.V.

Die Erschließung erfolgt derzeit lediglich zu großen Teilen über Feldwege von der Parallelfahrbahn der Völklinger Straße, die über den Südring erreichbar ist. Lediglich für die Flüchtlingsunterkunft wurde eine befestigte Straße angelegt. Die Straßen Auf'm Teitelberg im Norden und die Bedburger Straße im Süden des Plangebietes sind über die Volmerswerther Straße anfahrbar und stellen Sackgassen dar. Zudem ist das Plangebiet über die Haltestellen Georg-Schulhoff-Platz und Südfriedhof der Straßenbahnlinie 709 an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Am Georg-Schulhoff-Platz hält zudem die Buslinie 726. Mit beiden Linien (709/726) wird über die Haltestelle Völklinger Straße S-Bahnhof eine Verknüpfung zum S-Bahnnetz geschaffen.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan sieht für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich vor (ASB).

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist als Kerngebiet und im östlichen Bereich an der Volmerswerther Straße sowie an der Straße Auf'm Tetelberg als Wohnbaufläche dargestellt. Eine öffentliche Grünverbindung, die die Völklinger Straße mit dem Sternwartpark (Alter Bilker Friedhof) verbindet, gliedert das Plangebiet.

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

Das Plangebiet ist überwiegend unbeplant. Das heißt Vorhaben sind nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und nach § 35 BauGB zu beurteilen. Für den Bereich an der Volmerswerther Straße, der zu untergeordneten Teilen im Plangebiet liegt, setzt der Text-Bebauungsplan WA 8 ein allgemeines Wohngebiet fest. Nördlich des Südrings wird durch den Bebauungsplan Nr. 5374-59 Fläche für Leitungsrecht festgesetzt. Im nördlichen Bereich bestehen weitere Bebauungspläne (Wohngebiet im Durchführungsplan Nr. 5374/31 und Lehrlingsausbildungsstätte im Bebauungsplan Nr. 5374/61 im Bereich Auf'm Tetelberg).

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Raumwerk D

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 15.12.2022 das „Raumwerk D“ als gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB beschlossen. Es ist demnach bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Mit dem Raumwerk D verpflichtet sich die Düsseldorfer Stadtentwicklung den sieben gleichrangig zu bewertenden *Grundwerten*. Abgeleitet aus der Neuen Leipzig Charta, bilden diese *Grundwerte* den inhaltlichen Rahmen für die Ziele und Entwicklungsansätze einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die *Grundwerte* spiegeln die Haltung und das Selbstverständnis der zukünftigen Düsseldorfer Stadtentwicklung wider und sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Für die Planung sind insbesondere die *Grundwerte 3.1* „Düsseldorf setzt auf integrierte und vielfältige Nutzungsmischung“ und *1.4* „Düsseldorf kultiviert seine sozialen, ökonomischen und kulturellen „Nischenräume“ und Potenziale“ von Relevanz. So ist zum einen eine enge Verzahnung zwischen Wohnen, Arbeiten, Pflegen und Lernen angedacht. Zum anderen soll durch die Planung auch Raum für Kunst geschaffen werden. Ergänzend ist auch der *Grundwert 4.1* „Düsseldorfs Stadtentwicklung übernimmt Verantwortung bei Klimaanpassung und Klimaschutz“ heranzuziehen. Bei der Entwicklung städtischer Flächen kann Düsseldorf eine Vorreiterrolle im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung einnehmen.

Die Leitstrukturen der räumlichen Entwicklung Düsseldorfs sind durch das *Raumgerüst* des Raumwerk D formuliert. Es definiert unter anderem große Netzstrukturen und verdeutlicht die großen räumlichen Zusammenhänge der Stadt. Das Plangebiet befindet sich am Rand des sogenannten Siedlungsteilraums *Innere Stadt*. Dieser ist maßgeblich durch dicht bebaute, attraktive Quartiere und ein hohes Maß an Nutzungsmischung gekennzeichnet. In diesem Teilraum geht es vor allem darum, das Miteinander der vielen Nutzungen und Funktionen zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass die soziale und kulturelle Vielfalt erhöht wird. Zudem liegt ein Teil des Plangebietes innerhalb des Suchraums für den sogenannten *Tangentialraum Stadtring*. Zielsetzung des *Stadtrings* ist, ihn als Rückgrat der urbanen Entwicklung – entlang einer starken *Umweltverbund-Tangentialen* – auszugestalten. In diesem Stadt- raum sollen neben der Optimierung der Nahverkehrs- und Radwegebeziehungen zwischen den Stadtteilzentren auch Maßnahmen zur Verbesserung des Bioklimas und zur Stärkung der Biodiversität vorgesehen werden.

Gemäß *Strukturplan Gerechtes und kompaktes Düsseldorf* wird im Süden und Westen das Plangebiet durch das sogenannte *Urbane Netz* begrenzt, das als Rückgrat der Innenentwicklung dient. Das *Urbane Netz* ist ein System charakterstarker und lebendiger Verbindungsräume zwischen den Zentren. Es orientiert sich an wichtigen Mobilitätsachsen. Entlang der vernetzten Achsen sind durch verschiedenste Maßnahmen, zum Beispiel die Entwicklung und Gestaltung brachliegender Potenziale, städtebauliche Qualifizierungen angestrebt. Bilk ist zudem einer starken Entwicklungsdynamik unterworfen und zählt zu den dynamischen Stadtteilen sowie zur inneren Stadt, in denen es gilt die soziale Vielfalt als auch die Milieuvielalt zu sichern. Das Einfordern eines „Social Return - Soziale Rendite“ durch einen Anteil an preisgünstigen Wohnen als auch an Nicht-Wohnnutzungen mit Quartiersbezug (wie Gewerbe, Co-Working, Kultur und Gemeinschaftsorte) ist ein wichtiges Handlungsprinzip für diesen Bereich. Auch wird angeregt, innerhalb des Plangebiets einen neuen lokalen Mittelpunkt zu

entwickeln, der die vorhandenen Zentren im Umfeld ergänzt (s. auch *Strukturplan Produktives und kreatives Düsseldorf*). Dies kann durch Etablieren nachbarschaftlicher Angebote oder sogenannter „Dritte Orte“, in denen sich die Funktionen Arbeiten und Freizeit überlagern, und durch das Schaffen von Orten des Austauschs und der Begegnung erfolgen.

Als besonders relevant für das Plangebiet ist die Forderung nach „Entwickeln eines äußeren Stadteingangs als urbane Visitenkarte“ im Schnittpunkt zwischen *Urbanen Netz* und dem *Stadtring* sowie einer „besonderen Adresse im Tangentialraum“ hervorzuheben. Im *Strukturplan Gerechtes und kompaktes Düsseldorf* sind hierfür folgende Handlungsprinzipien formuliert:

- „Entwickeln städtebaulich und architektonisch charakterstarke Orte mit dem Ziel, Eingangssituationen mit öffentlicher Ausstrahlung zu schaffen
- Ansiedeln von Nutzungen mit öffentlicher Ausstrahlung, die die Belebung der Stadteingänge fördern
- Gestalten öffentlicher Räume mit guter Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der Erfordernisse zur Klimaanpassung
- Erweitern des Nutzungsmixes im Bereich der besonderen Orte, insbesondere Stärken der Stadtfunktion „Arbeiten“ (auch unter Berücksichtigung möglicher gewerblicher Entwicklungen)“

Für das Plangebiet wird explizit angeregt, ein „kompaktes Stadtquartier als Auftakt für die Stadt zu entwickeln“.

Der *Strukturplan Grünes, gesundes und klimafreundliches Düsseldorf* schlägt für den Bereich rund um das Plangebiet aufgrund der Lage in der Nachbarschaft eines Kaltluftentstehungsgebietes einen *Bioklimatischen Laborraum* vor, in dem eine „Hitzemindernde Siedlungsarrondierung bei Erhalt der Kaltluftzufuhr aus der Rheinaue“ erreicht werden soll.

Durch das Angrenzen an die Völklinger Straße im Westen und den Südring im Osten handelt es sich zudem um einen Bereich mit erkannter Stickstoffdioxid Grenzwertüberschreitung und einem lufthygienischen Verdachtsbereich sowie um einen Siedlungsbereich mit sehr hoher Verkehrslärmbelastung. Das bedeutet, dass hier eine hohe Sensibilität bei der räumlichen Planung sowie das Berücksichtigen der Anforderungen an den städtebaulichen Lärmschutz erfolgen muss. Aufgrund der Mehrfachbetroffenheit durch Immissionen sind besondere Anstrengungen zur Immissionsreduzierung zu unternehmen. Ergänzend hierzu liegt das Plangebiet im HQextrem (Extremhochwasser, das statistisch einmal in 1.000 Jahren auftritt), weshalb eine „wassersensible Stadtentwicklung zu stärken“ ist (s. *Strukturplan Grünes, gesundes und*

klimatefreundliches Düsseldorf). So sind beim Weiterbauen unter anderem die hochwasserangepasste Bauweise zu fördern sowie das Hochwasserrisikomanagement zu stärken und auszubauen.

4.2 Hochhausrahmenplan (HRP)

Der Hochhausrahmenplan trat mit Ratsbeschluss am 10. März 2022 in Kraft und stellt die Beratungsgrundlage und Richtschnur für den Düsseldorfer Hochhausbeirat, die Politik sowie die Verwaltung in allen Fragen der Hochhausentwicklung. Der Hochhausrahmenplan (HRP) gilt für alle neuen Gebäude in Düsseldorf, die im Sinne der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens als Hochhäuser gelten. Der Rahmenplan ist ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch. Im Zuge der Bauleitplanung sind seine Ziele zu berücksichtigen.

Neue Hochhausstandorte sind gemäß des HRP innerhalb der sieben vorgeprägten Räume und ihrer Achsen unter Beachtung der Leitlinien zu prüfen. Die Völklinger Straße ist einer der sieben vorgeprägten Räume und ein Teilbereich des Plangebietes ist als Untersuchungsstandort mit Entwicklungspotenzial gekennzeichnet.

Die Völklinger Straße markiert einen südlichen Stadteingang, der bisher nur mit dem Stadttor an seinem nördlichen Abschluss, oberhalb der Rheintunnel-Einfahrt durch ein Hochhaus stadträumlich geprägt ist. Aktuell befinden sich zwei weitere Projekte in Nähe der S-Bahnhaltestelle Völklinger Straße in der Entwicklung, die diese städtebauliche Achse aufwerten. Im weiteren südlichen Verlauf bildet die Völklinger Straße selbst den Stadtrand Düsseldorfs zum westlich angrenzenden Landschaftsraum aus, den es zu schützen gilt. Das südliche Ende der Völklinger Straße in Höhe des Südrings innerhalb des Plangebietes wurde im Wettbewerbsverfahren 2019 bereits für einen Hochpunkt des Technischen Verwaltungsgebäudes (TVG) untersucht. Für die weitere Entwicklung ist außerdem die Berücksichtigung der Sichtachse der Gärten- und Denkmalpflege von hoher Bedeutung. Diese verläuft vom Südfriedhof aus entlang der Allee und der Völklinger Straße.

Im Bereich Ecke Völklinger Str./Südring ist aufgrund der Vorprägung ein Hochpunkt mit moderater Höhenentwicklung möglich. Die städtebauliche Ausgestaltung soll die besondere Lage im Übergang zwischen Südfriedhof und landwirtschaftlichen Flächen im Süden und Westen sowie die angrenzende Bestandsbebauung (2-geschossige Wohnbebauung, weiter nördlich 4 bis 7-geschossige Bebauung (Kreishandwerkerschaft, Berufsschule etc.)) berücksichtigen. Die Höhenentwicklung soll Teil einer größeren städtebaulichen Gesamtkonzeption werden und den südlichen Stadteingang stärken. Der Hochpunkt kann zudem im Randbereich zum Südring anteilig eine

Lärmschutzfunktion erfüllen. Die Lagegunst gemäß HRP durch Radwege und ÖPNV hat eine mittlere Qualität (gemäß Stellplatzsatzung). Die Haltestellen Georg-Schulhoff-Platz und Südfriedhof der Straßenbahnlinie 709 liegen im Komfortbereich von ca. 300 m Luftlinie für einen Hochpunkt. Zusätzlich ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, um den Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) verbunden mit der Neuplanung zu reduzieren.

4.3 Rahmenplan Einzelhandel

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

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Zentren. In größerer Entfernung befinden sich die großen Stadtteilzentren Lorettostraße/Bilker Allee und Achener Straße/Suitbertusstraße sowie das kleine Stadtteilzentrum Achener Platz.

4.4 Quotierungsregelung

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept Wohnen beschlossen, dessen Ziel es ist, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im städtischen Eigentum. Nach einem Ratsbeschluss vom 13.12.2018 sind städtische Liegenschaften lediglich für öffentlich geförderte, preisgedämpfte Wohnungen und Wohnungen, denen ein besonderes Nutzungskonzept für besondere Zielgruppen zugrunde liegt (beispielsweise Senior*innen, Auszubildende, Baugruppen, u.a.) vorzusehen. Demnach soll an dem Standort in erster Linie diese Art von Wohnungsbau entstehen.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren

Für die Fläche wurde im Jahr 2019 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohnquartiers mit 400 bis 500 Wohneinheiten im Inneren des Plangebietes. Das äußere Plangebiet sah den Schul- und Sporthallenneubau des Luisengymnasiums an der Völklinger Straße und den Machbarkeitsentwurf für das neue technische Rathaus am Südring vor. Durch die Realisierung des TVGs an der

Moskauer Straße ergibt sich für den südlichen Bereich ein umfangreicher Überarbeitungsbedarf. Auch sind durch Beteiligung der Fachämter sowie durch die Politik und Bürgerschaft zurück gemeldete Bedarfe für den Gesamtbereich weitere Überarbeitungs- und Anpassungsnotwendigkeiten identifiziert worden. Auf Grundlage der neuen Rahmenbedingungen wurde verwaltungsintern ein Rahmenkonzept erarbeitet, welches die Grundstruktur mit dem südlichen Teilgebiet, der mittigen Grünstruktur und dem nördlichen Teilgebiet aufnimmt und auf dessen Grundlage im nächsten Schritt der Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept gliedert sich in ein nördliches und ein südliches Quartier mit einem verbindenden Grünzug im inneren des Plangebietes. Im nördlichen Bereich ist hauptsächlich Wohnbebauung vorgesehen, die im östlichen Bereich die Struktur und Höhengestaltung der Volmerswerther Str. aufnehmen soll. Im westlichen Bereich zur Schule sollen Wohnblöcke mit einer Hofstruktur entstehen, die die verschiedenen vorgesehenen Wohnformen (Baugruppen, Mehrgenerationenwohnen, Genossenschaften) flexibel aufnehmen können. Als soziale Infrastruktur ist im nördlichen Bereich eine Kindertagesstätte und ein Quartierscafé in Nähe des Parks vorgesehen. An der Völklinger Straße ist der Neubau des Luisengymnasiums geplant. Der zentral im Plangebiet gelegene Grünzug verbindet den südlichen mit dem nördlichen Bereich und enthält die Sporthalle. Die Sporthalle sieht Möglichkeiten für kleinere und mittlere stadtteilbezogene Veranstaltungen vor. Im südlichen Quartier ist entlang des Südrings ein lärmabschirmender Gewerberiegel mit Durchwegungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr geplant. Untergebracht werden sollen hier Handwerksbetriebe, gegebenenfalls in Form von Handwerkerhöfen für verschiedene Gewerke und Flächen für Startups. Außerdem sollen Räume für die Arbeit der Künstler*innen in Düsseldorf geschaffen werden. Im rückwärtigen Bereich ist ein Mischquartier mit leisen Handwerksbetrieben und Ateliers neben Wohnen (unter möglicher Berücksichtigung genossenschaftlicher Wohnformen und Baugruppen) inklusive Pflegewohnen geplant.

5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung

Das Freiraumkonzept sieht einen großen, zentralen Grünzug vor, der mit Spiel- und Sportflächen ausgestattet werden soll. Der Grünzug soll auch als Ost-West-Verbindung für den Fuß- und Radverkehr dienen und an den Sternwartpark anknüpfen. Zudem ist eine durchgängige Süd-Nord-Wegeverbindung vom Südring bis zur Straße Auf'm Teitelberg vorgesehen. Mit einer Wegebeziehung zwischen dem Südring und der Bedburger Straße soll die historische Wegebeziehung zum Südfriedhof angedeutet werden.

Bei der weiteren Baurechtschaffung sollen für den Gesamtbereich insbesondere die Themen der Klimaanpassung und der blaugrünen Infrastruktur, die seinerzeit im Wettbewerb noch nicht hinreichend betrachtet waren, durch Flächen für Klimaanpassungsmaßnahmen, wie Versickerungs- und Verdunstungsflächen ertüchtigt werden. Zudem wird eine klimatisch wirksame Querlüftung angestrebt.

5.4 Verkehrskonzept

Das südliche Quartier und die Schule samt Sporthalle sollen möglichst vollständig über eine neue Planstraße, die über den Südring anfahrbar sein soll, mit dem MIV erreichbar sein. Durch eine Stichstraße nördlich der Schule soll zudem auch in Teilen der nördliche Bereich über diese neu zu schaffende Erschließungsstraße erschlossen werden. Somit ergeben sich keine erheblichen Neubelastungen auf der Volmerswerther Straße.

5.5 Anpassung des Planungsrechts

Auf Grundlage des Rahmenkonzeptes soll für das Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden. In diesem Zuge wird auch der Flächennutzungsplan geändert.

6 Verfahren

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung findet vom xx.xx.xxxx bis zum yy.yy.xxxx statt. In einer Veranstaltung am xx.xx.xxxx, an der x Bürgerinnen und Bürger teilnehmen, wird der Öffentlichkeit die Planung zusätzlich vorgestellt

