

Begründung
zum Bebauungsplan- Vorentwurf Nr. 02/021
- Eduard-Schloemann-Straße -
- Stadtbezirk 2 - Stadtteil Düsseldorf -

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.....	5
2.5 Infrastruktur	6
2.6 Grünstrukturen	7
3 Gegenwärtiges Planungsrecht	7
3.1 Regionalplan.....	7
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	8
3.3 Landschaftsplan	8
3.4 Gültiger Bebauungsplan	8
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	9
4.1 Raumwerk D	9
4.2 Rahmenplan Einzelhandel.....	10
4.3 Quotierungsregelung	10
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren	11
5.2 Städtebauliches Konzept	12
5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung	13
5.4 Verkehrskonzept	13
5.5 Anpassung des Planungsrechts.....	14
6 Verfahren.....	14

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Das Plangebiet soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Kontext des umgebenden bestehenden Siedlungsgefüges sowie der geplanten Entwicklungen im Umfeld ist ein Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen geplant. Das Areal befindet sich unmittelbar südöstlich angrenzend an das Quartier „ZOO eins“ und soll das Siedlungsgefüge zur Düssel im Nordosten arrondieren. Um die bestmögliche städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption für die Fläche zu finden, wurde vom Grundstückseigentümer in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Düsseldorf ein städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Das Ergebnis dient als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet wird derzeit als Kleingartenanlage genutzt. Planungsrechtlich ist es als Sondergebiet Zweckbestimmung „Forschung“ festgesetzt (s. Kap. 3.4), was die städtebaulich gewünschte Entstehung eines Wohnquartiers mit ergänzenden Nutzungen derzeit nicht ermöglicht. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll im Normalverfahren gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) das Planungsrecht für die angestrebte Entwicklung der Fläche im Kontext der stadtentwicklungspolitisch vertretenen Innenentwicklungsstrategie sowie der Arrondierung des Siedlungsgefüges zur Düssel geschaffen werden.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten Düsseldorfs im Stadtbezirk 2, Stadtteil Düsseldorf. Es wird im Südosten durch die Eduard-Schloemann-Straße, im Nordosten durch die Otto-Petersen-Straße und im Nordwesten durch die Willi-Aengevelt-Straße begrenzt. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Flächen eines Forschungsinstituts.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

2.2 Bestand

Das Gebiet wird derzeit als Kleingartenanlage genutzt. Zwischen dem Grundstückseigentümer als Verpächter der Fläche sowie dem Kleingartenverein als Pächter der Fläche wurde im gegenseitigen Einvernehmen eine vertragliche Vereinbarung zur Aufhebung des Pachtverhältnisses geschlossen. Um eine brach

liegende Fläche zu vermeiden, wurden Regelungen zu einer zeitlich befristeten Duldung der Kleingartennutzung getroffen.

2.3 Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist maßgeblich durch Wohnnutzungen unterschiedlicher Typologien und großmaßstäbliche Forschungs- und Gewerbenutzungen geprägt.

Nordwestlich angrenzend ist derzeit das Wohnquartier „ZOO eins“ in Bau, welches neben drei Mehrfamilienhäusern entlang der Otto-Petersen-Straße vornehmlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer Reihenhausbauung besteht. Die Mehrfamilienhäuser sind mit drei Geschossen sowie einem vierten Geschoss als Staffelgeschoss errichtet. Die unterschiedlichen Einfamilienhaustypen sind mit zwei Geschossen sowie einem Satteldach errichtet. Das Gebiet wird mittels der Willi-Aengevelt-Straße an die Otto-Petersen-Straße angebunden. Die Willi-Aengevelt-Straße verläuft unmittelbar angrenzend an die nordwestliche Grenze des vorliegenden Plangebietes. Der Siedlungsbereich nördlich des Quartiers „ZOO eins“ zwischen der Kloppstockstraße und der Heinrichstraße ist durch eine homogene Bebauung mit überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich, unmittelbar hinter der Otto-Petersen-Straße gelegen, der stadträumlich wirksame Grünzug entlang der Düssel mit parallel geführten Fuß- und Radwegen. Jenseits der Düssel befindet sich Wohnbebauung in viergeschossiger Zeilentypologie.

Entlang der Eduard-Schloemann-Straße befindet sich eine raumwirksame Baumallee. Südöstlich der Eduard-Schloemann-Straße prägen ein Gebäudeensemble aus drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden sowie großmaßstäbliche fünf- bis sechsgeschossige Bürogebäude das Stadtbild.

Südwestlich grenzt das Plangebiet an die Flächen eines Forschungsinstituts mit seinen drei- bis viergeschossigen Forschungs- und Bürogebäuden. Im Nordwesten befinden sich zudem Forschungseinrichtungen eines weiteren Forschungsinstituts.

Die weitere Umgebung des Plangebietes innerhalb des Stadtteils Düsseltal sowie angrenzend an die Grafenberger Allee im Stadtteil Flingern Nord unterliegt derzeit einem städtebaulichen Umgestaltungsprozess.

Südwestlich des Plangebietes an der Sohnstraße soll das Gelände der Deutschen Telekom Asset Management (DTAM) zu einem urbanen Quartier umgestaltet werden, für dessen Konzeption 2022 ein städtebaulicher Wettbewerb abgeschlossen wurde.

Auch das Bürogebäude südöstlich des Plangebietes (Eduard-Schloemann-Straße 4) soll in den nächsten Jahren umgenutzt werden. Hier ist aktuell ein Umbau schwerpunktmäßig zu Wohnzwecken geplant. Im Zuge der umfassenden Sanierung und Umstrukturierung soll sich z. B. das Erdgeschoss räumlich zu der Umgebung öffnen. Publikumsintensive Nutzungen können zusammen mit der Neustrukturierung des Geländes der DTAM zu einer lebendigen Entwicklung des Stadtteils beitragen.

Ein weiteres urbanes Quartier soll auf den Flächen des METRO-Geländes weiter südöstlich jenseits der Grafenberger Allee entstehen. Im Jahr 2021 fand ein mehrstufiger Wettbewerb statt und das planungsrechtliche Verfahren wurde gestartet. Nahe der Kreuzung Sohnstraße/Grafenberger Allee wurde im Rahmen des Projektes „Living Circle“ zudem das ehemalige Thyssen-Trade-Center zu Wohnungen sowie ergänzenden Nutzungen umgebaut. Im Südwesten des Areals an der Ecke Grafenberger Allee/ Sohnstraße entsteht derzeit das Wohngebiet Östlich Hanielpark/Sohnstraße mit etwa 85 Wohneinheiten und einem Café und einem kleinteiligen Einzelhandel (Bioladen) in der Erdgeschosszone im Kreuzungsbereich.

2.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird eingefasst von der Otto-Petersen-Straße im Nordosten, der Eduard-Schloemann-Straße im Südosten sowie der sich im Bau befindlichen Willi-Aengevelt-Straße im Nordwesten. Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Willi-Aengevelt-Straße möglich, die im Nordosten auf die Otto-Petersen-Straße trifft. Von dort besteht sowohl Anschluss an das innerstädtische Straßennetz in nordwestliche Richtung über die Vautierstraße sowie in südöstliche Richtung über die Simrockstraße. Eine Erschließung über die Otto-Petersen-Straße ist ebenfalls möglich, jedoch befindet sich ab der Kreuzung mit der Eduard-Schloemann-Straße eine ca. 50,0 m lange Verkehrsinsel, welche parallel zum Plangebiet verläuft und die eine Einfahrt in das Gebiet nur aus nordwestlicher Richtung kommend und eine Ausfahrt aus dem Gebiet nur in südöstliche Richtung erlaubt. Wie von der Willi-Aengevelt-Straße kann auch von der Eduard-Schloemann-Straße sowohl in nordwestliche als auch in südöstliche Richtung auf die Otto-Petersen-Straße eingebogen und von der Otto-Petersen-Straße in die Eduard-Schloemann-Straße eingebogen werden. Bei einer Erschließung des Plangebietes von der Eduard-Schloemann-Straße ist jedoch der Schutz der bestehenden Baumallee von Belang. In südwestlicher Richtung endet die Eduard-Schloemann-Straße als Sackgasse. Im

Zuge der Neustrukturierung des ehemaligen Telekom-Geländes an der Sohnstraße ist eine Öffnung für Fußgänger und Radfahrer bis zur Sohnstraße angedacht.

Entlang der Otto-Petersen-Straße sowie der Eduard-Schloemann-Straße verlaufen plangebietsseits straßenbegleitende Fußwege. Anschluss an den parallel zur Düssel geführten Fuß- und Radweg besteht in nordöstlicher Verlängerung der Eduard-Schloemann-Straße über eine Brücke über die Düssel. Weiterhin verläuft ein Fuß- und Radweg in Verlängerung der Clara-Viebig-Straße durch das nordwestlich angrenzende Quartier „ZOO eins“, welcher im Südosten auf die Willi-Aengevelt-Straße trifft.

Anschluss an das Bezirksnetz des Radverkehrs besteht über die Otto-Petersen-Straße, welche wiederum Anschluss an das Radhauptnetz in der Grafenberger Allee sowie der Graf-Recke-Straße bietet.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Sohnstraße (Haltestelle „Sohnstraße“, ca. 700 m Fußweg, Buslinie 834 mit Anbindung zum Hauptbahnhof) sowie über die Graf-Recke-Straße (Haltestellen „Fritz-Wüst-Straße“ und „Clara-Viebig-Straße“, ca. 800 m Fußweg, ebenfalls Anbindung an Buslinie 834 sowie Linie 725). Straßenbahnlinien sowie weitere Buslinien verkehren zudem über die Haltestellen „Schlüterstraße/Arbeitsagentur“ auf der Grafenberger Allee und über die Haltestelle „Vautierstraße“ auf der Simrockstraße (Entfernung ca. 500 m Fußweg) mit Anschluss in Richtung Innenstadt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Erschließungssysteme für den MIV sowie Fuß- und Radverkehr vorhanden.

2.5 Infrastruktur

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Grundschulen sowie eine Gesamtschule (max. 800 m Fußweg). In der weiteren Umgebung befinden sich zudem ein Gymnasium (ca. 1,7 km Fußweg), eine Realschule (ca. 1,2 km Fußweg) und eine Hauptschule (ca. 1,2 km Fußweg).

Eine Kindertagesstätte befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet an der Eduard-Schloemann-Straße. Weitere Kindertagesstätten befinden sich in der näheren Umgebung an der Grafenberger Allee (ca. 750 m Fußweg) und an der Graf-Recke-Straße (ca. 750 m Fußweg).

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 600 m Entfernung im Bereich des kleinen Stadtteilzentrums Grafenberger Allee (s. Kap. 4.2). Hier

befinden sich u. a. Supermärkte, vereinzelte gastronomische sowie medizinische Angebote. Auch die beiden großen Stadtteilzentren Birkenstraße / Ackerstraße sowie Rethelstraße befinden sich in der weiteren Umgebung des Plangebietes (max. 1,8 km Fußweg). In diesen Bereichen besteht ein größeres Angebot an Einzel- und Dienstleistungsbetrieben, deren Angebot über den täglichen Bedarf hinausgehen. Neben Supermärkten sowie gastronomischem und medizinischem Angebot, sind hier u. a. Mode-, Schmuck- und Möbelgeschäfte zu finden.

2.6 Grünstrukturen

Das derzeit noch als Kleingartengelände genutzte Plangebiet weist Gartenflächen mit Rasen- und Beetbereichen auf. Die Bepflanzung besteht aus unterschiedlichen Sträuchern, Büschen und zumeist Obstbäumen. Darüber hinaus befinden sich 11 geschützte und/oder erhaltenswerte Bäume im Plangebiet. Die Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Der Erhalt wird im weiteren Verfahren geprüft.

Im unmittelbaren nördlichen Umfeld ist der renaturierte Abschnitt der inneren nördlichen Düssel jenseits der Otto-Petersen-Straße ein prägender Landschaftsraum. Weitere öffentliche Grünflächen in der weiteren Umgebung stehen mit dem Hanielpark im Süden und dem Zoopark im Norden zur Verfügung. Auch der Grafenberger Wald im Nordosten als größere zusammenhängende Grünstruktur ist fußläufig zu erreichen (ca. 1,5 km Fußweg).

Erwähnenswert ist zudem der großzügige Grünzug mit seiner charakteristischen Baumallee entlang und in Verlängerung der Max-Planck-Straße. Auch an der Eduard-Schloemann-Straße befindet sich eine einseitige Allee raumwirksamer Platanen auf Seiten des Plangebietes.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die seit September 2023 geltende Fassung des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) stellt für die Flächen des Plangebietes „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. ASB dienen vorrangig der Unterbringung von Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie siedlungszugehörigen Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.

Die geplante Entwicklung eines Wohnquartiers mit ergänzenden Nutzungen entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

Die Umnutzung vorhandener Siedlungsflächen entspricht zudem den landesplanerischen Zielsetzungen „Vorrang der Innenentwicklung“ und „Flächensparende Siedlungsentwicklung“ sowie Ziel 2 des Regionalplan-Kapitels 3.1.2 „Verantwortungsvolle Flächeninanspruchnahme - Innen- vor Außenentwicklung“.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 wird das Plangebiet als Sondergebiet Zweckbestimmung „Forschungsinstitut“ dargestellt.

Die geplante Entwicklung eines Wohnquartiers mit ergänzenden Nutzungen entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

3.3 Landschaftsplan

Der rechtswirksame Landschaftsplan beinhaltet keine Festsetzungen, die das Plangebiet oder die unmittelbar angrenzenden Flächen betreffen.

3.4 Gültiger Bebauungsplan

Der bisher für das Plangebiet gültige Bebauungsplan Nr. 5778/024 „Grafenberger Allee / Sohnstraße“ aus dem Jahr 1977 setzt für das Plangebiet Sondergebiet Zweckbestimmung „Forschung“ fest. Weiterhin setzt der Plan eine überbaubare Fläche, die das Plangebiet nahezu gänzlich umfasst sowie eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 fest.

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet schafft zudem der seit 2019 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 02/002 „Max-Planck-Straße“ Planungsrecht für das Wohnquartier „ZOO eins“. Der Bebauungsplan setzt für die Wohnbebauung Allgemeine Wohngebiete fest. Zudem wird für ein Bürogebäude im Südwesten ein Sondergebiet „Büro und Labor“ festgesetzt. Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin u. a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu maximalen Geschossigkeiten, maximalen Gebäudehöhen, überbaubaren Flächen, Dachformen und -neigungen sowie zur Bauweise.

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 Abs. 6 Nr. 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.

Der Strukturplan „Gerechtes und kompaktes Düsseldorf“ als Teil des Raumwerkes D definiert das Plangebiet als Teil des Suchraums „Flingern Nord“ für eine städtebauliche Aufwertung unter der Prämisse „Strukturen ergänzen: Räume der städtebaulichen Aufwertung und Stabilisierung“. Generelle Handlungsprinzipien für diese Suchräume sind u. a. der Fokus auf die qualitative Ergänzung der vorhandenen Baustruktur durch neue Wohntypologien sowie das Aufwerten öffentlicher Räume. Weiterhin weist der o. g. Strukturplan als Plangebiet innerhalb der Reichweite des Stadtviertelzentrums „Grafenberger Allee“ aus, welches als eigenständiges Stadtviertel im Zentrengürtel kultiviert werden soll.

Der Strukturplan „Grünes, gesundes und klimafreundliches Düsseldorf“ als Teil des Raumwerkes D weist für den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grünzug entlang der Düssel das Handlungsziel aus, den Düsselring als zusammenhängenden blau-grünen Freiraum je nach Eignung zu entwickeln. Generelle Handlungsprinzipien zur Erreichung des Ziels sind u. a. die Aufwertung der Straßen- und Grünräume entlang des Düsselrings, die Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität sowie der Ausbau von Freizeit-, Bewegungs- und Erholungsangeboten. Weiterhin weist der o. g. Strukturplan das Plangebiet als Teil des Schwerpunktraumes des bioklimatischen Stadtumbaus „Grafenberg / Östliches Flingern“ aus. Generelle Handlungsprinzipien für die Schwerpunkträume sind u. a. die Intensivierung von Straßenbegrünung, die Förderung von Fassadenbegrünung und Gründächern in Verbindung mit Photovoltaik sowie die bioklimatische Neutralität von Neubauten.

Der Strukturplan „Produktives und kreatives Düsseldorf“ als Teil des Raumwerkes D weist das Plangebiet innerhalb eines Raumes mit erhöhtem Anteil an Handwerk und

Kleingewerbe sowie kleinteiliger Hinterhof- und Gewerbestrukturen aus. Handlungsempfehlungen für diesen Raum sind u. a. die Berücksichtigung von Räumen für Handwerk und Kleingewerbe bei Quartiersentwicklungen und eine Unterstützung des Miteinanders der Betriebe im Rahmen des Quartiersmanagements.

Das Raumwerk D definiert Handlungsempfehlungen für verschiedene Schwerpunkträume. Nicht alle Empfehlungen müssen auf jeder Teilfläche des Raumes umgesetzt werden. Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde gelegt werden soll, bietet eine flexible bauliche Grundstruktur, um verschiedene Wohnformen realisieren zu können. Neben einem vielfältigen Wohnangebot sollen zudem qualitativ hochwertige Freiräume, auch im Anschluss an den Grünraum entlang der Düssel, geschaffen werden. Es ist eine intensive Begrünung des Quartiers auch in Form von Dachbegrünung vorgesehen. Neben der geplanten Wohnnutzung sollen auch ergänzende Nutzungen, wie nicht störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, im Quartier Platz finden. Mit der Realisierung der Planung kann demnach ein Beitrag zur Umsetzung des Raumwerkes D geleistet werden.

4.2 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 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Stadtteilzentrums. Die nächstgelegenen Zentren gemäß Rahmenplan Einzelhandel 2016 sind die großen Stadtteilzentren „Borkenstraße / Ackerstraße“ in Flingern Nord und „Rethelstraße“ in Düsseltal sowie das kleine Stadtteilzentrum „Grafenberger Allee“ im Stadtteil Grafenberg.

4.3 Quotierungsregelung

Die vom Rat der Stadt Düsseldorf in seiner Sitzung am 07.09.2023 beschlossene Quotierungsregelung, dass auf privaten Grundstücken insgesamt mindestens 50% der geplanten Wohnfläche in Verbindung mit den geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert werden, soll bei dem vorliegenden Plangebiet Anwendung finden. Die übrigen maximal 50% der geplanten Wohnfläche in Verbindung mit den geplanten Wohneinheiten werden im Segment des frei finanzierten Wohnungsbaus realisiert.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren

Um die bestmögliche städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption für ein neues Wohnquartier als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zu finden, hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf in seiner Sitzung am 22.03.2023 die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes mit beschränktem Teilnehmendenkreis gemäß RPW 2013 mehrheitlich beschlossen. Das Verfahren wurde in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf durchgeführt.

Im Zuge des Verfahrens wurden sechs Teams der Fachrichtungen Stadtplanung und Landschaftsplanung aufgefordert, ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept für ein Wohnquartier vorzulegen. Inhaltliche Beurteilungskriterien für die Bearbeitung der Aufgabe waren u. a. die Einbindung des neuen Quartiers in den bestehenden stadträumlichen und funktionalen Zusammenhang, die Stärkung fuß- und radläufiger Anbindungen in die Umgebung, der Erhalt der Platanen an der Eduard-Schloemann-Straße, die Berücksichtigung der Themen Klimaschutz, Hochwasserschutz und Klimaanpassung sowie nachhaltige Mobilitätsangebote.

In der Preisgerichtssitzung am 31.08.2023 zwei zweite Preise und ein dritter Preis vergeben. Das Wettbewerbsverfahren gemäß RPW 2013 wurde damit abgeschlossen.

Die Jury formulierte darüber hinaus jedoch Überarbeitungsempfehlungen für die beiden Entwürfe. Die beiden Teams erklärten sich bereit, ihre Entwürfe gemäß der Überarbeitungsempfehlungen weiterzuentwickeln und dem Preisgericht erneut zur Beurteilung vorzulegen. Am 06.11.2023 wurden die beiden überarbeiteten Entwürfe diskutiert und die Jury empfahl mehrheitlich die Weiterverfolgung des Entwurfs des Planungsteams Konrath + Wennemar Architekten Ingenieure (Düsseldorf) in Kooperation mit ISR (Düsseldorf) mit studio grüngrau Landschaftsarchitektur GmbH (Düsseldorf).

Der Entwurf dient nun als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurde die Öffentlichkeit zwei Mal beteiligt. Die erste Beteiligung fand vor Beginn des Verfahrens Ende 2022 statt. Es bestand die Möglichkeit, Anregungen zum Verfahren und insbesondere zur Aufgabenstellung online über eine Projekthomepage, per E-Mail, postalisch oder persönlich im Rahmen eines geführten Rundgangs um das Plangebiet am 29.11.2022 einzubringen. Die Anregungen wurden im Rahmen der Aufgabenstellung berücksichtigt. Eine weitere Beteiligungsmöglichkeit wurde der Öffentlichkeit mittels einer

Informationsveranstaltung vor der Preisgerichtssitzung geboten. Die eingegangenen Anregungen wurden dem Preisgericht am Tag der Sitzung anonymisiert und neutral durch die Vorprüfung vorgetragen und dem Preisgericht auf diesem Weg für die Entscheidungsfindung an die Hand gegeben.

5.2 Städtebauliches Konzept

Der Siegerentwurf sieht ein robustes städtebauliches Konzept für ein attraktives Wohngebiet mit einer klaren Gebäudegliederung rund um einen zentralen Anger vor: Angrenzend zur Einfamilienhausstruktur der Willi-Aengevelt-Straße sieht der Entwurf eine Bebauung aus 3-geschossigen Stadthäusern mit zum Teil versetzten obersten Geschossen vor. Diese Stadthäuser sind fein gegliedert und hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe so dimensioniert, dass die gegenüberliegenden Traufhöhen der nördlich angrenzenden Einzel- und Doppelhausbebauung aufgenommen werden. Die Gebäude sind zudem ca. 9 m von der Willi-Aengevelt-Straße entfernt angeordnet, so dass hier die öffentliche Straße durch einen Gehweg und einen Pflanzstreifen ergänzt werden kann.

Im Nordosten wird die nördlich angrenzende Bebauung entlang der Otto-Petersen-Straße durch drei 4 bis 6-geschossige Gebäude aufgegriffen, sodass hier eine klare, einheitliche, städtebauliche Kante zur Düssel entsteht.

Nördlich des Angers bilden zwei 3-geschossige Gebäude mit einer 2-zügigen Kindertagesstätte (Kita) mit Freibereichen die Begrenzung des Angers. Die Kita ist über die begleitenden Fuß- und Radwege des Angers aus nordöstlicher Richtung sowie aus nordwestlicher und südöstlicher Richtung über den Fuß- und Radweg zwischen Willi-Aengevelt- und Eduard-Schloemann-Straße erreichbar.

Entlang der Eduard-Schloemann-Straße entsteht eine 5 bis 6-geschossige differenziert gestaltete Riegelbebauung, die vom Anger aus erschlossen ist. Sie hält einen ausreichenden Abstand zur den erhaltenswerten Platanen ein und bildet somit eine großzügige ruhige, grüne Gartenseite Richtung Süden aus.

Um das geplante Wohnquartier vor Gewerbelärmimmissionen der südwestlich angrenzenden Forschungseinrichtungen zu schützen, ist eine durchgehend geschlossene 3 bis 4-geschossige Schallschutzbebauung geplant. Der südöstliche Teil der Riegelbebauung dient als Quartiersgarage mit Mobility Hub. Weitere Nutzungen wie Fahrradstation und Reparaturservice sind im Erdgeschossbereich vorgesehen. Der nordwestliche Gebäudeteil sowie der Verbindungsbau zum Riegelgebäude sollen hingegen zum Wohnen genutzt werden, sodass hier wieder ein Pendant zur Wohnnutzung an der Willi-Aengevelt-Straße entsteht.

Die Quartiersmitte bildet der Anger mit einem vielfältigen Angebot an Spiel –und Aufenthaltsmöglichkeiten.

An der Ecke Otto-Petersen-Straße und Eduard-Schloemann-Straße bildet ein kleiner Platz mit Quartierscafé einen attraktiven Auftakt ins Quartier.

Es ist auch vorstellbar, dass sich weitere ergänzende Nutzungen, wie nicht störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe gem. einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ansiedeln können.

Durch die flexible bauliche Struktur bietet der Entwurf das Potential zur Umsetzung unterschiedlicher Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Cluster-Wohnen etc.). Mind. 50 % des geplanten Wohnungsbaus soll als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden. Eine dezentrale Verteilung im Quartier ist vorgesehen.

5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung

Zentrales Element des Freiraumkonzeptes bildet ein öffentlicher Anger im Zentrum des Quartiers. Der Anger setzt sich aus mehreren Bereichen unterschiedlicher Nutzungen zusammen. Grüne, baumbestandene Liegewiesen werden ergänzt durch Retentionsflächen, Flächen für Kinderspiel und Sport sowie Urban Gardening. Eine natürliche Belebung des Angers soll durch die geplante Erschließung der Gebäude von dort aus erreicht werden.

Im Anschluss an den Anger befindet sich im Osten des Gebietes als Auftakt und im Übergang zum Grünraum entlang der Düssel ein öffentlicher Quartiersplatz. Der Quartiersplatz soll baumbestanden sein und als Fläche für Außengastronomie des geplanten Quartierscafés dienen.

Neben dem Anger ist eine weitere gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche zwischen der Wohnbebauung südlich der Willi-Aengevelt-Straße und nördlich des Angers geplant. Diese Fläche dient, ebenso wie Teile des Angers, zur Retention.

Die Dächer der Gebäude werden in Kombination mit der Unterbringung von Photovoltaikanlagen begrünt. Auf dem Dach der Quartiersgarage ist darüber hinaus eine Nutzung als Urban-Gardening-Fläche vorgesehen.

Die bestehenden Platanen entlang der Eduard-Schloemann-Straße bleiben erhalten .

5.4 Verkehrskonzept

Das Gebiet ist als autofreies Quartier geplant.

Daher werden alle Gebäude sowie die Kita durch Fuß- und Radwege erschlossen.

Neben der Wegebeziehung entlang des Angers und über den Quartiersplatz in Richtung Düssel im Osten des Plangebietes wird zudem der Fuß- und Radweg durch das Quartier „ZOO eins“ als Hauptwegebeziehung in Nordwest-Südost-Richtung aufgenommen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßenräume. Der gesamte ruhende Verkehr wird in einer 5-geschossigen (ein unterirdisches Geschoss und vier oberirdische Geschosse) Quartiersgarage untergebracht, die nur über die Eduard-Schloemann-Straße erschlossen wird. In der Quartiersgarage soll zudem eine Mobilitätsstation untergebracht sowie Stellplätze für die Kindertagesstätte vorgesehen werden.

Im Bereich der Eduard-Schloemann-Straße ist die Umnutzung von vier bestehenden öffentlichen Parkplätzen zu Kiss-and-Ride Parkplätzen vorgesehen. Oberirdische Fahrradstellplätze werden zentral in der Quartiersgarage sowie dezentral im gesamten Quartier untergebracht. Ein Verkehrsgutachten wird im weiteren Verfahren erstellt.

5.5 Anpassung des Planungsrechts

Die angestrebte und stadtentwicklungspolitisch gewünschte Entwicklung eines Wohngebietes mit ergänzenden Nutzungen entspricht nicht den Zielen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet (s. Kap. 3.4). Das Planungsrecht muss deshalb entsprechend angepasst werden.

6 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß §2 BauGB im Normalverfahren aufgestellt werden. Es wird ein Umweltbericht erstellt, der gesonderter Teil der Begründung wird.