

## **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan - Vorentwurf Nr. 5976/025**

**- Düssel-Park Gerresheim Süd -**

**Stadtbezirk 7 - Stadtteil Gerresheim**

### **1. Örtliche Verhältnisse**

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Süden von Gerresheim, unmittelbar nördlich der Gleise und des S-Bahnhofs Gerresheim. Es wird begrenzt durch die Straße Nach den Mauresköthen im Westen und Norden, die Torfbruchstraße und die Nachtigallstraße im Norden, die Heyestraße im Osten und die Gleisanlagen im Süden. Das Plangebiet ist ca. 31,5 ha groß. Hauptbestandteil ist eine ca. 28 ha große, ehemals durch die Glashütte genutzte Fläche. Deren westlicher Bereich, mit einer Größe von ca. 9 ha, ist in städtischem Eigentum, der östliche Bereich, mit einer Größe von ca. 19 ha, ist in Privateigentum. Auf der städtischen Fläche ist derzeit noch die Firma GerroPlast ansässig, die Gebäude auf der Privatfläche werden mit Ausnahme der Kantine nicht mehr genutzt. Weiterer Bestandteil des Plangebietes sind die umgebenden Straßenflächen sowie der Bunker (privat) und das Heyebad (städtisch). Das Heyebad wurde Ende des 19. Jahrhunderts erbaut, steht unter Denkmalschutz und beherbergt heute eine städtische Jugendeinrichtung.

Die Umgebung ist durch sehr unterschiedliche Nutzungen geprägt. Sie wird bisher dominiert durch die weithin sichtbaren Gebäude der Glashütte. Im Gegensatz hierzu steht die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Arbeitersiedlung östlich der Heyestraße mit ihrer ein- bis zweigeschossigen Bebauung.

Die nördlich zwischen Pilgerweg, Nachtigall-, Hatzfeld- und Heyestraße gelegene Bebauung enthält Teile einer 1895 von der Glashütte Gerresheim erbauten, überwiegend zweigeschossigen Arbeitersiedlung. Der Bau- und Gartenfachmarkt Bauhaus nördlich der Straße Nach den Mauresköthen ist durch seine Dimension ebenfalls gebietsprägend.

#### Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Heyestraße, Nachtigallstraße, Torfbruchstraße und Nach den Mauresköthen von außen erschlossen. Die Zufahrt zu dem ca. 28 ha großen ehemaligen Glashütten-Gelände erfolgt zurzeit ausschließlich über die Heyestraße (Landesstraße L 404). Diese führt nach Norden über die Torfbruchstraße in Richtung Grafenberg mit Verteilung in das nördliche Stadtgebiet, nach Süden über die Rampe am Gerresheimer Bahnhof und die Glashüttenstraße in Richtung Unterbach / A 46, Vennhausen, Eller.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1961 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5976/07, des Bebauungsplanes Nr. 5976/15 von 1978 und des Bebauungsplanes Nr. 5976/10 von 1964. Das Gebiet ist als „E – Großgewerbegebiet“ und als „E - Industriegebiet (Großgewerbegebiet)“ festgesetzt.

#### Aufstellungsbeschlüsse

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Bereiches, für den der Rat der Stadt Düsseldorf am 30.03.1995 die Aufstellung von Bauleitplänen beschlossen hat (Plan-Nr. 5976/22). Wesentliche Ziele des Aufstellungsbeschlusses waren neben der Ausweisung von Gewerbegebieten und der planungsrechtlichen Sicherung der Glashütte der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend Industriegebiete dar. Nur unmittelbar westlich der Heyestraße und südlich der Torfbruchstraße, gegenüber dem Bunker, sind Gewerbegebiete ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

### **3. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

#### Planungsanlass und -ziel

Die Glashütte in Gerresheim wurde im Jahr 2005 geschlossen. Das ehemals industriell genutzte Areal soll nun städtebaulich neu geordnet und neuen, zukunftsfähigen Nutzungen zugeführt werden. Als ersten Schritt in diese Richtung hat die Stadt Düsseldorf von April bis Juni 2008 ein Werkstattverfahren „Perspektiven für Gerresheim Süd“ durchgeführt, um neue Nutzungen für das Areal zu finden und ein städtebauliches Konzept erarbeiten zu lassen. Unter aktiver Beteiligung der Öffentlichkeit haben sechs Teams - bestehend aus Stadtplanern, Landschaftsarchitekten und einem Junior - im Rahmen des Werkstattverfahrens Entwürfe für das Plangebiet erarbeitet. Im Anschluss an die Abschlusspräsentation der Arbeiten hat die Empfehlungskommission die Arbeit von Team 4 zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Team 4 setzte sich zusammen aus den Büros Reicher Haase Architekten (Aachen) als Stadtplaner, Hannelore Kossel (Berlin) als Landschaftsarchitektin und Jochen Füge (Haan) als Junior. Gleichzeitig hat die Empfehlungskommission die Überarbeitung von einzelnen Teilbereichen und Punkten empfohlen. Die Überarbeitung nach den von der Empfehlungskommission genannten Kriterien wurde am 24.06.2008 von der Bezirksvertretung 7 beschlossen und soll am 10.09.2008 dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung vorgestellt werden. Die Verwaltung hat die Sommerpause genutzt, um die Planung überarbeiten lassen und die Öffentlichkeitsbeteiligung vorzubereiten. Das überarbeitete städtebauliche Konzept ist die Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung.

#### Städtebauliches Konzept

Die Umstrukturierung und Neudefinition des Areals bietet die Chance, in Gerresheim ein neues Markenzeichen, den „Düssel-Park“, zu schaffen und den bestehenden Kontext aufzuwerten.

Neue räumliche Verflechtungen und Nutzungsbausteine sollen zu Synergie-Effekten zwischen dem bestehenden Stadtteil und dem neuen Standort führen.

Charakteristisch für das städtebauliche Konzept ist die Berücksichtigung wichtiger Blickbeziehungen und Achsen. Durch die Weiterführung und Verlängerung der bestehenden Straßen und Wege wird das Areal nicht nur geöffnet, sondern auch mit der umliegenden Bebauung verbunden und verzahnt. Die Wegebeziehungen, die Renaturierung der Düssel sowie die Ansiedlung kultureller Angebote haben zum Ziel, das brach gefallene Gelände zu aktivieren, zu beleben und neue Landmarken zu schaffen. Zentrale Punkte, wie beispielsweise der Wasserturm und der Düssel-Park werden dabei als identitätsstiftende Elemente genutzt, um die Kontinuität des Ortes zu gewährleisten und zugleich den Ort lebendig zu gestalten.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Konzept sieht eine klare Gliederung in unterschiedliche Nutzungszonen vor. Das Zentrum des neuen Quartiers bildet der Düssel-Park, der die erhaltenswerten Gebäude Elektrozentrale und Kesselhaus integriert. Diese Gebäude, die für neue Nutzungen umgestaltet und die möglichst eine öffentliche Nutzung bekommen sollen, bilden den Eingang zum Park.

Nördlich des Düssel-Parks können Wohngebiete mit unterschiedlichen Wohntypologien - Einfamilienhäuser, Stadthäuser, Reihenhäuser - entstehen. Durch den überwiegenden Erhalt der Werksmauer und den vorhandenen Höhenunterschied zur Straße Nach den Mauresköthen entsteht eine Abschirmung der zukünftigen Wohngebiete gegenüber dem Bauhaus-Fachmarkt. Die Mauer fungiert gleichermaßen als Lärm- und Sichtschutz. Östlich hiervon, im Kreuzungsbereich Nach den Mauresköthen / Torfbruchstraße, sind kleingewerbliche Nutzungen, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe möglich. Die Lage an den Hauptverkehrsachsen ist werbewirksam für die Betriebe; außerdem schützen sie die hieran angrenzende Wohnbebauung gegenüber dem Verkehrslärm.

Entlang der Heyestraße kann sich ein urbanes Quartier mit einer Kombination unterschiedlicher Nutzungen entwickeln. Unmittelbar südlich des Bunkers ist eine Fläche für Einzelhandel vorgesehen. Hier können ein Discounter oder alternativ ein SB-Markt sowie ggf. ein Getränkefachmarkt und Zoofachhandel entstehen.

Lage und Größe des Einzelhandels wurden vorab in einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse untersucht. Ziel der Studie war es herauszufinden wie, in welchem Ausmaß und an welchem Standort zusätzlicher Einzelhandel sinnvoll in die Einzelhandelsstruktur der südlichen Heyestraße integriert werden und diese positiv unterstützen kann. Zusätzlich können hier weitere Misch- und Wohngebiete entstehen. Die Heyestraße soll gegenüber der heutigen Situation in ihrem Querschnitt vergrößert und mit einer Baumallee bepflanzt werden. In Kombination mit der Abbindung der Heyestraße und der dadurch resultierenden erheblichen Verkehrsentslastung, kann hier ein attraktiver öffentlicher Raum entstehen, der den städtebaulich gewünschten Abstand zwischen neuer und alter Bebauung attraktiv belegt. Der Wasserturm soll erhalten und in den sogenannten „Glashüttenpunkt“ integriert werden. Als Nutzung kämen beispielsweise Ateliers, Büros und Wohnungen in Frage. Die Machbarkeit dieser Variante wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf ihre Realisierbarkeit überprüft.

Entlang der geplanten L 404 n und den Bahngleisen sollen überwiegend gewerbliche Nutzungen, sogenannte Light-Industries entstehen. Die Lage an der zukünftigen Umgehungsstraße ist positiv für die Adressbildung des Gewerbegebietes. Zusätzlich bilden die Gebäude den Lärmschutz gegenüber den sensibleren Nutzungen wie den anschließenden Düssel-Park und die Wohngebiete.

Westlich der renaturierten Düssel können neben den Gewerbegebieten entlang der L 404 n weitere Flächen für Dienstleistungen und Sport entstehen.

#### Äußere Erschließung

Die Haupteerschließungsachsen sind die nach Süden verlängerte Torbruchstraße mit Anschluss an die geplante, parallel der Bahngleise geführte L 404 n sowie die Straße Nach den Mauresköthen. Der Entwurf sieht die L 404 n als dreispurige Straße vor, berücksichtigt jedoch optional die Fläche für einen vierspurigen Ausbau. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die konkretere Straßenplanung zur L 404 n erarbeitet. Die verkehrstechnisch erforderliche Dimensionierung soll ebenfalls erneut überprüft werden. Die Umgehungsstraße soll anbaufrei erstellt werden, d.h. es dürfen keine einzelnen, sondern nur gebündelte Zufahrten zu privaten Grundstücken angeschlossen werden. Daher sollen die Gewerberiegel über eine Parallelstraße erschlossen werden. Ebenfalls wird geprüft, ob der alte Bahnhof erhalten werden kann und wenn ja, wie die Erschließung / der Zugang zum Bahnhof möglich wäre.

### Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt überwiegend in Ringstraßen mit Anschluss an die umgebenden Hauptverkehrsstraßen. Die Heyestraße wird in ihrem südlichen Ende abgebunden und als Sackgasse ausgebildet. Der Anschluss der Straße Im Brühl (Rampenstraße) an die Torfbruchstraße führt über die, gegenüber der Heyestraße nach Westen verschobene, verlängerte Torfbruchstraße. Heyestraße und Glashüttenstraße sollen über eine großzügig dimensionierte, hell und freundlich gestaltete Unterführung für Fußgänger und Fahrradfahrer miteinander verbunden werden. Alternativ wird derzeit geprüft, ob und wie eine oberirdische Querung der Gleise möglich und sinnvoll wäre. Das Ergebnis dieser Prüfung wird dann ebenfalls in das Bauungsplanverfahren einfließen.

Die Nachtigallstraße wird in ihrem Verlauf leicht geändert. Von der Morper Straße kommend, bildet die „Neue Torfbruchstraße“ die direkte Verbindung zur verlängerten Torfbruchstraße. Die Wohngebiete nördlich des Düssel-Park werden ebenfalls über Ringstraßen mit Anschluss an die Torfbruchstraße und Nach den Mauresköthen erschlossen. Das Gebiet westlich der Düssel soll über einen Kreisverkehr an die Straße Nach den Mauresköthen angebunden werden.

### Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Der Bahnhof Gerresheim stellt mit dem Halt der S 8, S 11 und S 28, der Straßenbahnhalttestelle der Linie 703 sowie den Bushalttestellen der Linien 730, 736, 737 und 781 einen wichtigen ÖPNV-Verknüpfungspunkt im Osten der Stadt Düsseldorf dar. Von hier aus sind die Innenstadt von Düsseldorf, das Stadtteilzentrum Gerresheim, die benachbarten Stadtteile sowie die Nachbarstädte Erkrath, Mettmann und Wuppertal direkt auf kurzem Wege erreichbar. Die Straße Nach den Mauresköthen wird von der Buslinie 734 angefahren.

### Parkplätze

In zentraler Lage, angrenzend an die L 404 n, sind Parkhäuser vorgesehen. Diese sollen für die zukünftigen anschließenden Nutzungen wie die Gewerbebereiche und den Bahnhofsbereich entsprechende Parkkapazitäten zur Verfügung stellen.

#### Grün- und Freiflächen

Im Bereich von Bunker und Heyebad soll in Anlehnung an den ehemaligen Heye-Volksgarten eine öffentliche Grünfläche entstehen. Diese Grünfläche soll von der Heyestraße bis zur Torbruchstraße verlaufen und das neue Quartier mit dem bestehenden Stadtteil verbinden. Über das „Gelenk“ des Glashüttenpunktes setzt sich der Grünzug dann im Düssel-Park fort. Der Düssel-Park nimmt eine zentrale Funktion ein, integriert die denkmalwerten Gebäude Kesselhaus und Elektrozentrale und bildet das Rückgrat in dem städtebaulichen Konzept. Die Nördliche Düssel soll freigelegt und - als besonderer Ort im westlichen Düssel-Park und in Kontrast zu den naturnäher gestalteten weiterführenden Uferpartien - als Bassin ausgebildet werden. Eine Fußgängerbrücke sowie ein Steg sind als Querungen vorgesehen.

Auf dem westlichen Teilgelände können Flächen für sportliche Aktivitäten entwickelt werden. Raumfassung gibt ein Wäldchen, das die hier schon vorhandene Gehölzgruppe einbezieht.

#### **4. Umweltbelange**

Im Vorfeld zum Werkstattverfahren wurde eine schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung durchgeführt, die bereits einige grundsätzliche Aussagen zur Lärmbelastung des Gebietes macht. Beim Gewerbelärm sind die wesentlichen Lärmquellen der unmittelbar nördlich angrenzende Baumarkt sowie das geplante, westlich anschließende Baugebiet „Nach den Mauresköthen“. Als weiterer Geräuschemittent befindet sich derzeit die Firma GerroPlast auf einem Teilbereich des städtischen Geländes im westlichen Plangebiet.

#### Verkehrslärm

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden die Geräuschimmissionen für den Bestand (ohne L 404 n) sowie mit der geplanten L 404 n ermittelt. Bei der Variante mit Neubau der L 404 n wurden zusätzlich mögliche Verkehrslärminderungen durch aktive Lärmschutzmaßnahmen überprüft. Vor allem der Bereich östlich der verlängerten Torbruchstraße ist stärker durch Verkehrslärm belastet.

Ohne Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen würde der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags insbesondere parallel der Straßen und östlich der verlängerten Torfbruchstraße überschritten. Da passive Lärmschutzmaßnahmen wie beispielsweise Lärmschutzfenster allein nicht ausreichen werden, wurden bereits Varianten mit einer abschirmenden Bebauung in Höhe von 12 m oder einer Lärmschutzanlage in Höhe von 5 m über Gelände untersucht. Voraussichtlich sind Kombinationen von Gebäudestellung, aktiven Schallschutzmaßnahmen, Grundrissgestaltungen und passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine vertiefende schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnis dann in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet wird.

#### Boden und Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit relativ hohen natürlichen Grundwasserständen. Ob die Grundwasserstände im Nahbereich der beendeten Grundwasserförderung der Glashütte bereits wieder ihr natürliches Niveau erreicht haben, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Die Entwicklung der Grundwasserstände wird von der Landeshauptstadt Düsseldorf, Umweltamt, überwacht.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW), die von Nordosten dem Gelände zuströmt. Um die Verlagerung der Schadstoffe in bisher nicht betroffene Grundwasserbereiche zu verhindern und die Verunreinigung auf dem ehemaligen Glashüttengelände zu beseitigen, wurde bereits eine Sanierungsanlage in Betrieb genommen.

Ermittelte Verunreinigungen sind im Rahmen von Neunutzungen zu sanieren. Entsprechende Regelungen werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens getroffen, die Flächen von Altstandorten und Altablagerungen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der im Stadtgebiet vorliegenden Erfahrungen zur Neunutzung ehemaliger Industriegelände stellen die nach gegenwärtigem Kenntnisstand vorliegenden Boden- und Grundwasserverhältnisse keinen Anlass dar, die städtebauliche Neuordnung des Gebietes nicht in Angriff zu nehmen. Diese Einschätzung bezieht sich ausdrücklich auch auf sensiblere Nutzungen (z.B. Wohnen).