

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5781/038

- Nördlich Westfalenstraße -

Stadtbezirk 6 Stadtteil Rath

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 6,7 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Rath nördlich der Westfalenstraße, westlich der Straße Am Gatherhof, südlich der Verlängerung der Wittener Straße und östlich der Einzelhandelsansiedlung entlang der Straße In den Diken.

1.2 Bestand

Es handelt sich um das frühere Betriebsgelände der Firmen Paguag GmbH & Co. (heute: C.F. Gomma, nördlicher Teil des Plangebiets) und Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH (südlicher Planbereich). Das Gelände ist mit Ausnahme einer Grünfläche an der Westfalenstraße fast vollständig versiegelt. Außer des Bürogebäudes der Firma Sack & Kiesselbach an der Westfalenstraße stehen die Gebäude und ehemaligen Werkhallen im Plangebiet leer.

1.3 Umgebung

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Gewerbegebietes nördlich der Westfalenstraße und rund um die Wahlerstraße. Nördlich angrenzend befindet sich ein Komplex von Lagerhallen, der das Gebiet von dem im Norden liegenden Stahlröhrenwerk der Firma Vallourec & Mannesmann Tubes abschirmt. Entlang der Straße Am Gatherhof im Osten befindet sich Wohnbebauung mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen.

Im Westen konzentrieren sich mehrere zum Teil großflächige Einzelhandelsbetriebe an der Straße In den Diken. Dieses Gebiet und der Bereich beidseits der Westfalenstraße sind laut Rahmenplan Einzelhandel (Beschluss des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf vom Oktober 2007) als großes Stadtteilzentrum (C-Zentrum) einzu-stufen. Die Gebäude entlang der Hauptgeschäftsstraße werden gemischt genutzt (Einzelhandel im Erdgeschoss mit darüberliegender Wohnnutzung).

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1. Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 stellt den nördlichen Teil des Geländes als Industriegebiet und den südlichen Bereich als Gewerbegebiet dar. Die bestehende Grünanlage ist als Grünfläche mit Spielplatz dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

2.2. Fluchtlinienpläne

Für das Plangebiet und dessen direkte Umgebung gelten diverse Fluchtlinienpläne, die u.a. Fluchtlinien entlang der Westfalenstraße und der Straße Am Gatherhof festsetzen.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die brach liegenden Betriebsgelände der beiden Firmen Paguag GmbH & Co. (heute: C.F. Gomma) und Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH an der Westfalenstraße in Düsseldorf-Rath sollen städtebaulich neu geordnet werden. Aufgrund der funktionalen Verflechtung ist die Erstellung eines Konzepts für beide Flächen im Zusammenhang städtebaulich erforderlich.

Zu diesem Zweck ist in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern ein mehrstufiges Gutachterverfahren unter intensiver Beteiligung der Bevölkerung durchgeführt worden.

Die Planung, die dabei abschließend von der Empfehlungskommission als Grundlage für das anschließende Bebauungsplanverfahren empfohlen worden ist, sieht - gemäß den Planungszielen des Bebauungsplanes - vorrangig die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Westfalenstraße durch ergänzenden Einzelhandel vor. Die bestehende und heute noch private Grünfläche an der Westfalenstraße wird zu einem öffentlichen multifunktionalen Quartiersplatz umgewandelt, der Auftakt und Rückgrat des neuen Quartiers wird: ein neuer Treffpunkt mit Kinderspiel, aber auch mit Platz für Gastronomie und Marktstände. Zielvorgaben für die umgebende Bebauung sind Urbanität und Nutzungsmischung: Östlich des Platzes ist die Errichtung von Einzelhandel (max. 5.000 qm Verkaufsfläche) vorgesehen: im Erdgeschoss eines neuen Gebäudekomplexes an und mit direktem Zugang zur Westfalenstraße sind die Ansiedlung eines Vollversorgers und ergänzender Fachmärkte geplant. Die Stellplätze sollen im ersten Obergeschoss untergebracht werden. Darüber können Wohnungen und/oder Arztpraxen oder ähnliche Nutzungen entstehen. Damit fügt sich das neue Gebäude mit entsprechender Geschossigkeit in das urbane Bild der Westfalenstraße ein.

Im Norden des Quartiersplatzes ist eine Wohnbebauung vorgesehen, die auf der zum Platz zugewandten Seite durch gastronomische Einrichtungen, Dienstleistungsangebote und/oder kleinteilige Einzelhandelsstrukturen ergänzt werden kann. Angrenzend kann eine Kindertagesstätte entstehen. Die Westseite des Platzes kann langfristig durch Überplanung des Bestandes mit einem neuen Gebäuderiegel eingefasst werden (das Grundstück liegt außerhalb des Plangebietes).

Nördlich von diesem urbanen Auftakt entsteht ein neues Wohnquartier, das sich aus Blockstrukturen mit grünen Höfen zusammensetzt. Eine viergeschossige umlaufende Riegelbebauung schützt die Innenbereiche vor Lärmimmissionen durch Lieferverkehr und Verladetätigkeiten auf dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück. Der Entwurf sieht eine variationsreiche Typologie von Baukörpern vor, die offen sind für unterschiedlichste Nutzungen: Stadthäuser als Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau, Alten- oder Studentenwohnungen. Es ist vorgesehen, eine der bestehenden Gewerbehallen zu einem Wohngebäude umzubauen: damit bleibt ein Stück industriehistorisches Rath identitätsstiftend für die Zukunft ablesbar. Gleichzeitig kann mit den hier möglichen innovativen Wohnformen der Stadtteil für eine neue Bewohnerschaft attraktiv werden. Dies kann sich hinsichtlich der Angebotsstruktur und der Nachfrage auch positiv auf den Einzelhandel auswirken.

Ebenfalls erhalten bleiben soll ein ehemaliger Luftschutzraum, der zum Beispiel zu einem Bürgerhaus mit Café umgenutzt werden könnte. Angrenzend ist als neuer Kommunikationspunkt die Anlage eines neuen Platzes als grüne Mitte geplant. Insgesamt weist der Entwurf neben der geforderten angemessenen Urbanität vielfältige öffentliche Räume nach, die ein Quartier mit hohen Qualitäten erwarten lassen.

Die Erschließung ist über eine Ringstraße geplant, notwendige Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen. Fuß- und Radwegeverbindungen garantieren eine gute Vernetzung mit der Umgebung. Durch die sinnvolle Planung von Bauabschnitten kann bereits zu einem frühen Zeitpunkt ein Großteil des Quartiers - insbesondere eine Vielzahl neuer Wohnungen - entwickelt werden.