

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan - Vorentwurf Nr. 5474/059 - Nördlich Suitbertusstraße -

Stadtbezirk 3 Stadtteil Bilk

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bilk, der in diesem Bereich durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt ist. Es wird durch die Karolingerstraße im Norden, die Merowinger Straße im Westen und die Suitbertusstraße im Süden sowie durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Wohnbebauung an der Brunnenstraße im Osten begrenzt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 17.600 qm. Das Gelände ist annähernd eben.

Bei der Fläche handelt es sich um das Areal eines ehemaligen Autohandelsbetriebs für Gebraucht- und Neufahrzeuge (Auto Becker). Der Bestand wird geprägt durch die Gebäude (Hallen, Bürogebäude) und befestigte Freiflächen. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. In Teilen sind die Gebäude und Flächen mit einer Zwischennutzung belegt.

Unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich an der Brunnenstraße, der Karolingerstraße und Suitbertusstraße eine Blockrandbebauung mit Wohnen in den Obergeschossen sowie Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie im Erdgeschoss.

Im Blockinnenbereich befindet sich der Verein „Spielen und Leben in Bilk e.V.“, auch Spieloase genannt, der ein Angebot für Kinder und Jugendliche bietet und über ein Gebäude und entsprechende Freiflächen im Innenhof verfügt.

Nördlich der Karolingerstraße fließt die Düssel. Sie ist beidseitig von einer begrünten Böschung und durch eine Platanenallee eingefasst. Dieser Freiraum stellt gemeinsam mit dem Grünzug entlang der Feuerbachstraße eine für den Stadtteil wichtige Freiraumverbindung bis zum Südpark mit seinem vielfältigen Grün- und Freizeitangebot dar. An der Merowingerstraße stehen straßenbegleitend Linden.

Südlich der Suitbertusstraße liegen das Max-Weber-Berufskolleg und das Walter-Eucken-Berufskolleg. Südwestlich und westlich des Plangebiets befindet sich entlang der Merowinger Straße eine Blockrandbebauung, die überwiegend durch Wohnnutzung und in Teilen durch gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss geprägt ist. Mit Ausnahmen der Schulen besteht im Umfeld überwiegend eine vier- bis fünf-geschossige Bebauungsstruktur.

Die Umgebung des Plangebiets verfügt über ein gutes Infrastrukturangebot mit Kindergärten, Schulen und Läden des täglichen Bedarfs. Einzelhandel befindet sich in der Brunnenstraße (Nachbarschaftszentrum) und an der Ecke Aachener Straße / Suitbertusstraße (großes Stadtteilzentrum) sowie im Stadtbereichszentrum Bilker Bahnhof/Friedrichstadt.

Das Plangebiet ist über die Merowingerstraße, die im Süden an den Südring (B 326) anschließt, an die Bundesautobahn A 46 angebunden.

Durch die umliegenden Straßen (Karolingerstraße, Merowingerstraße, Suitbertusstraße) ist das Plangebiet voll erschlossen. Die in Nordsüdrichtung verlaufende Merowingerstraße ist eine vierspurige Hauptverkehrsstraße. Während die Brunnenstraße und die Suitbertusstraße im Zweirichtungsverkehr zu befahren sind, kann die nördlich des Plangebiets gelegene Karolingerstraße nur im Einrichtungsverkehr von West nach Ost befahren werden. Hier sind beidseitig Längsparkstände angeordnet.

Der S-Bahnhof Bilk liegt 400 m nordwestlich des Plangebiets und ist fußläufig zu erreichen. Das Plangebiet wird im Weiteren derzeit durch die Straßenbahnlinien 701, 706, 707, 713 (Haltestelle Karolinger Platz) in der Brunnenstraße bedient. Die Bushaltestelle Karolingerstraße befindet sich in der Merowingerstraße. Hier verkehren die Linien 835 und 836.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan von 1992 ist die Fläche als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Nördlich, westlich und östlich sind besondere Wohngebiete dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans soll in einem parallelen Verfahren geändert werden.

Bebauungsplanung

Für das Plangebiet gilt der 1963 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 5474/33, der Gewerbegebiet festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 5474/33 setzt die Grundflächenzahl mit 0,6 sowie maximal drei Vollgeschosse fest.

Für den angrenzenden Bereich der Spieloase und das Grundstück Brunnenstraße Nr. 65 gilt der 1981 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 5474/047, der die Flächen der Spieloase als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Kinderspielplatz festsetzt.

Richtfunkstrecken

Über das Plangebiet verlaufen zwei Richtfunkstrecken. Die resultierende Bauhöhenbeschränkung beläuft sich auf ca. 183 und 188 m. ü. NN. Gebäude mit diesen Bauhöhen sind nicht geplant.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Anlass

Die Karolinger Höfe GmbH und Co KG, Hamburg, plant, die in ihrem Eigentum stehenden Flächen des ehemaligen Auto Becker Geländes südlich der Karolingerstraße neu zu entwickeln.

Eine gewerbliche Nutzung entspricht nicht der zentralen Lagequalität des Standortes. Deshalb soll eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes erfolgen.

Gutachterverfahren

In 2012 wurde ein zweistufiges kooperatives Workshopverfahren durchgeführt, um ein innerstädtisches, attraktives Wohnquartier zu schaffen, das sich in die umgebenden Strukturen einfügt und über großzügig gestaltete Grünbereiche verfügt.

Es wurden die wesentlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen berücksichtigt, die bereits bei einem im Jahr 2010 durchgeführten Gutachterverfahren galten.

In der Jurysitzung vom 23.08.2012 wurde einstimmig der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros msm meyer schmitz-morkramer aus Düsseldorf als beste Arbeit prämiert.

Das städtebauliche Konzept besteht aus vier gewinkelten Baukörpern, die die städtebauliche Struktur des Stadtteils aufnehmen und durch ihre untereinander versetzte Anordnung drei unterschiedliche Hofbereiche bilden.

Das vorliegende geringfügig überarbeitete städtebauliche Konzept (siehe Anlage 1) ist Grundlage für die weitere Planung und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Ziele

Auf der vorgegebenen Fläche des Plangebiets soll ein neues Wohnquartier in innerstädtischer Lage entwickelt werden. Das Wohnquartier soll sich hinsichtlich Bebauungsstruktur und baulicher Dichte an der umgebenden gründerzeitlichen Bebauung orientieren. Großzügige, gut gestaltete Freiräume tragen wesentlich zur Wohnqualität bei und sind mit dem bestehenden Grünzug an der Düssel und den Freiflächen der Spieloase vernetzt.

4. Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Baulich-räumliche Struktur

Das städtebauliche Konzept nimmt die Raumkanten der umgebenden Bebauung auf.

Entlang der Merowingerstraße ist eine geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen, die sich an den Trauf- und Firsthöhen der angrenzenden bestehenden Bebauung orientiert. Das oberste Geschoss des sechsgeschossigen Gebäudes springt mit Ausnahme der Erschließungskerne zurück.

Die Suitbertusstraße wird durch eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung gefasst, die im mittleren Bereich etwas zurückspringt und dort einen Zugang in den Blockinnenbereich bietet.

In der Karolingerstraße soll der drei- bis fünfgeschossige Blockrand an zwei Stellen offen sein.

Die drei Zugänge werden jeweils durch einen ins Blockinnere führenden Gebäuderiegel flankiert. Die Höhe der Bebauung im Blockinnenbereich liegt bei überwiegend fünf, stellenweise bei vier oder drei Geschossen.

Das Plangebiet weist mit Flachdächern und mit in den obersten Etagen zurückspringenden Geschossen, die größtenteils Staffelgeschosse sind, eine ruhige Dachlandschaft auf.

Durch die gewählte Anordnung der Gebäudekörper entstehen im Plangebiet drei Platzbereiche unterschiedlicher Qualität: ein zentraler größerer Quartiersplatz, ein Kinderspielplatz im Osten angrenzend an die Spieloase und ein Platz im Westen mit einem weiteren Spielplatz. Mit den geplanten Wegen, die diese Plätze miteinander verbinden, ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit und Durchwegung für die zukünftigen Bewohner gegeben.

4.2 Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets soll vorwiegend eine innerstädtische Wohnnutzung entwickelt werden. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets erfolgen.

Für den Blockrand entlang der Merowinger Straße ist im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung (Dienstleistung, Gastronomie und untergeordnet Einzelhandel) vorgesehen. In den Obergeschossen soll neben gewerblicher Nutzung, beispielsweise in Form von Büros und Praxen, vorrangig Wohnen entstehen. Dieser Bereich wird als Mischgebiet ausgewiesen.

4.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits gut erschlossen. Parkplätze werden in der Suitbertusstraße als Querparkstände (Senkrechtaufstellung) und in der Karolinger Straße als Parkstände schräg zur Fahrbahn angeordnet. Damit vergrößert sich die Zahl der Parkplätze, die bisher als Längsparkstände angeordnet waren. Die zusätzlichen Parkplätze kommen den Besuchern des Quartiers zu Gute. Die dafür erforderlichen Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen gesichert.

Für die Anbindung der vorgesehenen Tiefgaragen ist die Anordnung von drei zweispurigen Rampen an der Suitbertusstraße und einer einspurigen Ausfahrtsrampe an der Karolinger Straße vorgesehen.

Das Plangebiet wird von Kraftfahrzeugverkehr mit Ausnahme von Notfallfahrzeugen freigehalten. Frei- und Grünflächen sollen ungestört von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden.

4.4 Stellplätze

Erforderliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden vollständig unterirdisch angeordnet. Es ist deshalb eine weitgehende Unterbauung des Plangebiets mit Tiefgaragen vorgesehen. Damit stehen die oberirdischen Freiflächen den Bewohnern als ruhige Blockinnenbereiche zur Verfügung.

4.5 Grünflächen und Bepflanzung

Im weiteren Verfahren wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Gestaltung der Freiflächen und die Begrünungsmaßnahmen darstellt. Insbesondere für die Wohnhöfe ist eine Begrünung der Freiflächen vorgesehen. Die Gestaltung des Quartiersplatzes und der Spielflächen werden im weiteren Verfahren noch detailliert.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die bestehende Infrastruktur ver- und entsorgt werden.

5. **Bodenordnende Maßnahmen**

Das Grundstück befindet sich im Besitz eines Grundstückseigentümers. Es sind daher voraussichtlich keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

6. Kosten für die Gemeinde, städtebaulicher Vertrag

Für die Stadt sind mit der Planung keine Kosten verbunden. Es ist beabsichtigt, mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag zu schließen.