

Begründung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Heerdt an der westlichen Stadtgrenze zur Stadt Meerbusch, zwischen Hansaallee und Willstätter Straße. Das Gebiet ist ca. 13 ha groß und geprägt von Brachflächen mit gewerblicher und industrieller Vorprägung. Die letzte industrielle Nutzung wurde im Jahr 2000 eingestellt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich zwei Bürogebäude mit sechs und sieben Geschossen. Im näheren Umfeld befinden sich an der Hansaallee einige Bürogebäude und ein Multiplex-Kino aus den 1990-er Jahren, deren Entwicklung für den Standort den Namen „Forum Oberkassel“ geprägt hat.

Durch die städtebauliche Neuentwicklung sollen langfristig tragfähige Nutzungsstrukturen etabliert und das Gebiet mit den angrenzenden Quartieren und Grünflächen vernetzt werden. Die Entwicklung des Umfeldes hin zu verträglichem Gewerbe und Wohngebieten einerseits und andererseits das Leitbild des Stadtentwicklungskonzepts Düsseldorf 2020+ (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) führten zur dezidierten Überprüfung einer Wohnquartiersentwicklung.

Im Vorfeld wurde eine wohnungswirtschaftliche Studie erstellt, die die Eignung, aber auch die Anforderungen und Nutzungsmischung für ein neues Wohnquartier am Standort sondiert und bestätigt hat. In drei weiteren Fachgutachten wurden Schallemissionen, Verkehr und Altlasten/Boden untersucht und die Rahmenbedingungen für eine Folgenutzung als Wohnquartier definiert.

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld und deren Entwicklungsmöglichkeiten werden im weiteren Verfahren der Bauleitplanung einfließen. Da es sich um eine Fläche mit industrieller Vorprägung handelt, werden die Umweltbelange im Bauleitplanverfahren eine zentrale Rolle einnehmen. Grundsätzlich wurde in allen Fachgutachten die Eignung einer Wohnquartiersentwicklung am Standort positiv bewertet.

Als Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren unter dem Titel „Wohnen am Forum Oberkassel“ ausgelobt.

Die Neuentwicklung umfasst unter anderem ca. 900 Wohneinheiten, die vorwie-

gend als Geschosswohnungsbau mit einem Anteil von 5 % gefördertem Wohnungsbau und 5 % kostengünstigem Wohneigentum geplant sind, sowie eine viergruppige Kindertagesstätte. In Randbereichen des Plangebietes, die durch Gewerbe- und Verkehrslärm beeinträchtigt sind, sind durch das städtebauliche Konzept geeignete Maßnahmen zur Gestaltung des Übergangs aufzuzeigen. Hier sind unter anderem ca. 10.000 qm Brutto-Grundfläche für Dienstleistungen und 2.000 qm Brutto-Grundfläche für Nahversorgungseinheiten, die der Versorgung des Gebiets dienen, geplant.

Das Gutachterverfahren mit insgesamt 8 Teams, die sich je aus Stadtplanern / Architekten und Landschaftsarchitekten zusammensetzten, wurde in zwei Bearbeitungsphasen von Juli bis Dezember 2012 durchgeführt.

Als Beurteilungskriterien für die Entwurfsarbeiten wurden in der Jurysitzung u.a. folgende Kriterien angesetzt:

- die Qualität der städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzeption,
- die Qualität des Erschließungskonzeptes und der Stellplatznachweis,
- Wohnqualität,
- Vernetzung und Freiraumqualität,
- die Realisierungsfähigkeit in Baustufen und die Wirtschaftlichkeit.

In der Jurysitzung am 11. Dezember 2012 wurde der Entwurf von nps Tschoban Voss (Hamburg) mit JKL Junker + Kollegen (Georgsmarienhütte) aufgrund der besonderen städtebaulichen Qualitäten einstimmig als erstplazierte Arbeit gewählt (vgl. Anlagen). Der Siegerentwurf des städtebaulichen Gutachterverfahrens bildet die Grundlage für die weitere städtebaulich-freiraumplanerische Ausarbeitung und Masterplanung für das vorliegende Bauleitplanverfahren.

Die Jury würdigte den Siegerentwurf von nps Tschoban Voss in Kooperation mit JKL Junker wie folgt: „Die Verfasser (...) haben die Anregungen aus der ersten Bearbeitungsphase aufgegriffen, richtige Antworten auf die Lärmproblematik im Südosten des Plangebietes gefunden sowie eine gute Durchmischung des Quartiers erreicht. (...) Insgesamt bietet der Entwurf einen wohl proportionierten und sehr robusten städtebaulichen Ansatz, dem es gelingt, dem Standort ein eigenes identifizierbares Gesicht mit hohen Wohnqualitäten zu geben.“

Der Siegerentwurf schafft als Leitidee einen zentralen Park mit einer möglichst großen Wasserfläche als identitätsstiftenden Ort des neuen Quartiers. Die bestehende Achse, die von der Hansaallee ins Plangebiet führt, wird in Form einer öffentlichen fußläufigen Durchwegung zwischen Hansaallee und Willstätter Straße fortgeführt. Die Verknüpfung dieser prägnanten städtebaulichen Achse mit dem zentralen Park wird durch ein elfgeschossiges Solitärgebäude erreicht, das räumlich die neue Fußgängerverbindung akzentuiert. Im Norden des Solitärs öffnet sich die Achse zu Wasserfläche und Park. Östlich der Achse sind im Plangebiet überwiegend gewerbliche Nutzungen vorgesehen, wie Nahversorgung, Gastronomie, Fitness und ein dem Kino zugeordnetes Parkhaus. Entlang der Willstätter Straße ist ein Gesundheitszentrum angeordnet.

Beidseitig entlang des Parks sieht das Bebauungskonzept fünfgeschossige Punkthäuser am See und dreigeschossige Reihenhäuser vor, die durch L-förmige Gebäudekörper mit vier bis sechs Geschossen zu einer Blockstruktur gefasst sind. Die Blöcke nehmen die bestehenden Achsen auf. Die Bebauung lockert sich zum Park hin auf, so dass vielfältige Blickbeziehungen entstehen.

Für die weitere städtebaulich-freiraumplanerische Ausarbeitung des Konzepts empfahl die Jury unter anderem die Überprüfung der Wasserfläche in der öffentlichen Grünfläche, die Überprüfung der städtebaulichen Dichte im Hinblick auf die geforderte hohe stadträumliche Qualität sowie eine gute sozialräumliche Durchmischung.