

Begründung:

Im Jahr 2013 entschied sich die Leitung der Deutschen Franziskanerprovinz, den Standort an der Ost-/Immermannstraße aufgrund des baulich desolaten Zustands der Klostergebäude aufzugeben. Die Arbeit des Ordens, insbesondere die Firminus-klaue (Suppenküche), wird an anderer Stelle im Stadtgebiet fortgeführt werden.

Die Aufgabe des Klosters bietet für die Stadt Düsseldorf die Chance, an einem innerstädtischen Standort neuen Wohnraum, gemischt mit kleinteiligen gewerblichen Nutzungen zu entwickeln. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet eignet sich der Standort des Klosters besonders zur Entwicklung einer urbanen Bebauungsstruktur.

Im Frühjahr dieses Jahres ist vom Investor in Abstimmung mit der Stadt und nach Beteiligung der Bezirksvertretung 1 sowie nach Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung eine zweistufige Mehrfachbeauftragung ausgelobt worden. Die Auslobung beinhaltete eine Analyse der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele. In der 1. Stufe wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das in der 2. Stufe architektonisch konkretisiert wurde. Das nominierte Konzept dient als Grundlage für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens.

Der Siegerentwurf des Büros Römer Partner sieht eine geschlossene Blockrandbebauung im Bereich der Oststraße sowie der Klosterstraße vor. Der Vorplatz mit den vorhandenen Bäumen an der Ecke Ost-/Immermannstraße bleibt erhalten. Die Situation wird durch ein Hochhaus, das sich am Maßstab der in der Nähe vorhandenen Hochhäuser orientiert, städtebaulich betont. Es berücksichtigt jedoch auch den Turm der Kirche St. Mariä Empfängnis an der Oststraße. In den ersten beiden Geschossen des Hochpunktes ist kleinteiliger Einzelhandel und / oder Gastronomie vorgesehen. Diese Nutzung wird im Erdgeschoss an der Oststraße fortgesetzt. Die Neuplanung fügt sich somit sowohl von der Kubatur als auch von den geplanten Nutzungen her in die Umgebung ein.

Der Innenbereich des Grundstücks wird durch ein reines Wohngebäude geprägt, dessen Seiten den ruhigen Innenbereich zur Öffnung an der Immermannstraße und zur St. Benedikt-Schule abgrenzen. Der Innenbereich wird gärtnerisch gestaltet und teilweise durch private Gärten genutzt. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, die das gesamte Grundstück unterbaut.

Für den Wohnungsbau sind bei der Entwicklung des Plangebietes gemäß dem beschlossenen Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF Festlegungen von Anteilen preiswerter und bezahlbarer Wohnungen zu treffen (Aktionsfeld 1, Maßnahme 1.1). Da dies ein Verfahren nach dem Beschluss des Rates vom 06.06.2013 ist, kommt das Handlungskonzept vollumfänglich zur Anwendung. Demnach muss der Anteil an preisgedämpftem und sozial gefördertem Wohnungsbau jeweils mindestens 20 Prozent der im Plangebiet vorgesehenen Gesamtanzahl an Wohneinheiten betragen.