

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Städtebaulicher Wettbewerb Nr. 07/013 - Park Ludenberg - Blanckertzstraße -
Durchführung des Wettbewerbs

Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

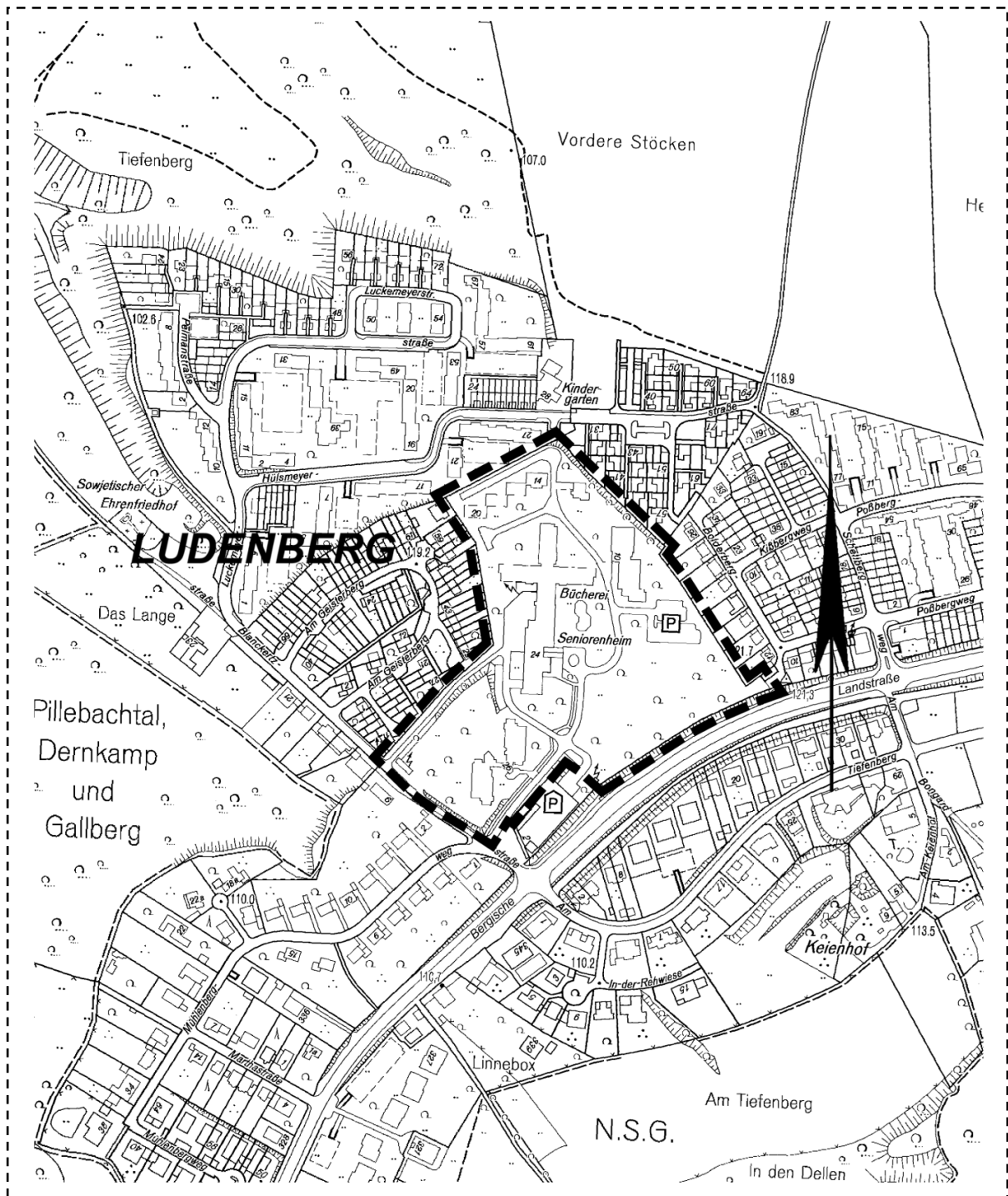
Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 7	23.02.2021	Anhörung
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	01.03.2021	Vorberatung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	03.03.2021	Entscheidung

Städtebaulicher Wettbewerb Nr. 07/013
- Park Ludenberg (Blanckertzstraße) -

Durchführung des
Wettbewerbs



Städtebaulicher Wettbewerb Nr. 07/013

- Park Ludenberg (Blanckertzstraße) -

- Durchführung des Wettbewerbs
-

Beschlussentwurf:

BV Die Bezirksvertretung 7 wird hiermit gemäß § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens Nr. 07/013 - Park Ludenberg (Blanckertzstraße) - angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

AWM Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

APS Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt die Durchführung des in der Sachdarstellung beschriebenen städtebaulichen Wettbewerbs und beauftragt die Verwaltung, das beschriebene Verfahren durchzuführen.

Sachdarstellung:

Ausloberin

Die Ausloberin ist die BPD Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Düsseldorf. Sie ist Grundstückseigentümerin einer Teilfläche des Plangebietes. Da die beiden anderen Teilflächen im Eigentum der Stadt Düsseldorf und der SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG sind, wird das Wettbewerbsverfahren in enger Abstimmung durchgeführt.

Anlass

Durch die Verlagerung des ehemaligen Seniorenheimes der Sana-Klinik und die damit verbundene Aufgabe der Gebäude kam es zum Verkauf des Grundstücks an die Ausloberin. Die nun leerstehenden Gebäude bieten die Möglichkeit, diesen Bereich mit den angrenzenden, teilweise unbebauten Flächen zu einem attraktiven Wohnviertel zu entwickeln. Durch die Einbeziehung des städtischen Grundstücks und der Grundstücke der SWD kann somit der gesamte Bereich sinnvoll im Kontext der Umgebung entwickelt werden.

Gebiet

Das ca. 5,1 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk 7, im Stadtteil Ludenberg nördlich der Bergischen Landstraße. Erschlossen ist es über die Blanckertzstraße. An der Bergischen Landstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gebiet die Bushaltestelle „Blanckertzstraße“.

An der Ecke Bergische Landstraße / Blanckertzstraße befindet sich ein Supermarkt, sonst ist das nähere Umfeld durch Wohnnutzung geprägt, die im Weiteren an Flächen mit Wald und landwirtschaftlicher Nutzung angrenzt.

Innerhalb des Plangebietes sollen die Gebäude der SWD - die vier- bis sechsgeschossigen Gebäude im Südwesten und die zweigeschossigen Gebäude im Norden - erhalten bleiben. Das ehemalige Seniorenheim wie auch die ehemaligen Unterkünfte für Geflüchtete auf dem städtischen Grundstück sollen dagegen nicht bestehen bleiben.

Durch die parkähnliche Gestaltung weist das Gebiet einen großen Baumbestand auf.

Ziele

Im Rahmen dieses Wettbewerbsverfahrens soll ein neues Wohnquartier entwickelt werden, das sich mit einem attraktiven, generationsübergreifenden Wohnungsangebot, sozialer Infrastruktur (optionale Grundschule und Kita) und einer hohen Freiraumqualität durch Erhalt heutiger Baumbestände sensibel in die bestehende städtebauliche Situation integriert. Im Sinne der Klimaanpassung wird besonderer Wert auf die Gestaltung der Freiflächen gelegt.

Das als Ergebnis hervorgehende städtebauliche Konzept soll nach Zustimmung der politischen Gremien der Landeshauptstadt Düsseldorf als Grundlage für ein anschließendes Bebauungsplanverfahren dienen.

Aufgabe

Es soll ein innovatives und integratives Wohnquartier entstehen, das die differenzierten Ansprüche seiner Bewohnerinnen und Bewohner und seiner

Besucherinnen und Besucher berücksichtigt. Die Bebauung soll unterschiedliche Wohnformen – Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser in verschiedenen Bauformen – ermöglichen und sich dabei in die Bestandsbebauung integrieren. Dabei sind für die Grundstücke der BPD und der SWD die Vorgaben aus dem Handlungskonzept Wohnen zu berücksichtigen, für die städtische Fläche der Ratsbeschluss von 2018, „Städtische Grundstücke für den Wohnungsbau“. Insgesamt sind hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten zu schaffen und weitere Aspekte der Nachhaltigkeit, insbesondere im Sinne der Klimaanpassung, zu berücksichtigen. Für die Freiflächen gilt es, diese zugänglich und erlebbar zu machen, ohne sie stark zu beeinträchtigen. Dazu zählt auch die Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes, zum dem den Teilnehmern ein Aufmaß mit Bewertung der Qualitäten und der besonders schützenswerten Bereiche vorliegt. Mithilfe durchdachter Mobilitätskonzepte soll der Verkehr sinnvoll gesteuert und eine gute Anbindung des Gebietes an die Blanckertzstraße unter Berücksichtigung des Verkehrsknotens Blanckertzstraße/Bergische Landstraße gefunden werden. Zudem sind bessere Verbindungen für Radfahrer und Fußgänger in die umliegende Siedlungsstruktur mit neuen Zugängen zu planen.

In Ergänzung zur Wohnnutzung und zur Verbesserung der Infrastruktur für den Stadtteil sind eine Grundschule und eine Kindertagesstätte in die Planung zu integrieren. Für den Grundschulstandort liegt noch kein politischer Beschluss vor, da der Bedarf für einen Grundschulstandort an dieser Stelle noch nicht abschließend geklärt ist. Durch die frühzeitige Berücksichtigung in diesem Wettbewerbsverfahren soll späteren Zeitverzögerungen bei einer möglichen weiteren Planung und Umsetzung vorgebeugt werden. Für den Schulstandort ist durch die teilnehmenden Büros alternativ eine Variante mit Wohnungsbau zu entwickeln.

Des Weiteren sind die Verkehrslärmemissionen von der Bergischen Landstraße angemessen zu berücksichtigen, so dass das Plangebiet möglichst wenig belastet wird. Auch der bestehende Supermarkt mit Parkplatz und Anlieferung ist sowohl städtebaulich als auch lärmtechnisch angemessen zu berücksichtigen.

Mit den Eigentümern und dem Betreiber des Supermarktes wurden Gespräche bezüglich eventueller Vergrößerungsabsichten geführt, die aber zum Ergebnis hatten, dass der Markt in seiner jetzigen Größe bestehen bleiben wird.

Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb wird als zweiphasiger, kooperativer städtebaulicher Wettbewerb mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. In der ersten Phase werden von 15 Planungsbüros Konzepte erarbeitet, die anschließend durch das Preisgericht, bestehend aus Vertretern der Politik, der Grundstückseigentümer, der Verwaltung und externen Fachplanern, bewertet werden. Hiernach wird die Teilnehmeranzahl auf fünf Büros reduziert, die dann in der zweiten Phase ihre Konzepte ausarbeiten. Anschließend entscheidet das Preisgericht über diese Entwürfe und stimmt über die Rangfolge ab, sodass der Siegerentwurf festgelegt wird.

Aufgrund der Coronapandemie wird die Beteiligung der Öffentlichkeit vor allem digital stattfinden. Um aber allen Bevölkerungsgruppen eine Beteiligung zu ermöglichen, wird es auch analoge Angebote im Plangebiet geben.

Eine erste Beteiligung zur Sammlung von Wünschen und Anregungen findet vor Beginn der Bearbeitungsphase statt, damit die Hinweise aus der Bürgerschaft direkt in die Planung einfließen können. Nach dem ersten Preisgericht werden die fünf zur

Weiterarbeit ausgewählter Konzepte veröffentlicht. Auch hierzu ist eine Beteiligung geplant. Nach Abschluss der zweiten Bearbeitungsphase wird die Öffentlichkeitsbeteiligung vor der Preisgerichtssitzung stattfinden, sodass dem Preisgericht die Anregungen aus der Beteiligung zur Sitzung vorliegen. Nach dem Verfahren wird der gesamte Prozess in einer Dokumentation zusammengefasst und die Entwürfe ausgestellt. Neben der Präsenz im Internet wird mit Flyern und Plakaten auf die Beteiligungsmöglichkeiten hingewiesen.

Ausblick

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren soll – nach Zustimmung der politischen Gremien der Landeshauptstadt Düsseldorf – ein Bauleitplanverfahren zur Umsetzung des Siegerentwurfs gestartet werden. Die Quotierungsregelung des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt „ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF“ werden dabei vollumfänglich Anwendung finden wie auch der Ratsbeschluss zu der städtischen Fläche.

Anlagen:

1. Plananlagen