

Städtebauliches Workshopverfahren Nr. 08/011

- Jägerstraße / Festenbergstraße -

Auf der Fläche zwischen Jägerstraße, Festenbergstraße und dem Parkplatz an den Gleisen der S-Bahn im Stadtteil Eller herrscht nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen seit mehreren Jahren Leerstand. In Weiterführung der Wohnnutzung nördlich und östlich des ehemaligen WECO-Geländes beabsichtigen die WohnRaumGesellschaft (WRG) und die Vivavest die Umnutzung der Flächen zu einem attraktiven innerstädtischen Wohnquartier.

Um die städtebauliche Qualität der Entwicklung sicherzustellen und die Bürgerinnen und Bürger in den Planungsprozess einzubeziehen, wurde ein städtebauliches Workshopverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Ziel von zwei Planungs-Workshops war die Entwicklung eines attraktiven und nachhaltigen städtebaulichen Entwurfs. Das Konzept sollte im Hinblick auf Verdichtung und urbane Qualität auf das Umfeld Bezug nehmen. Bei der Planung galt es zudem, städtebauliche Lösungen für das Nebeneinander der beabsichtigten neuen Wohnnutzung mit den bestehenden Gewerbebetrieben und der S-Bahnstrecke zu entwickeln.

Am 05. Dezember 2017 hat der erste öffentliche Workshop im Türkischen Kulturverein Fatih Camii, Festenbergstraße 11 in Düsseldorf stattgefunden. Dort wurden nach einer kurzen einleitenden Umfrage das Plangebiet vorgestellt und die Planungsaufgabe erläutert. In Kleingruppen wurden die Rahmenbedingungen und Planungskriterien mit der interessierten Bürgerschaft diskutiert. Schwerpunktthemen waren dabei Wohnen, Immissionsschutz, Verkehr und Mobilität sowie Grün und Freiraum. Im zweiten Teil der Veranstaltung stellten sich zunächst die Planungsbüros vor. Gemeinsam mit den beauftragten Planerinnen und Planern konnten die Bürgerinnen und Bürger dann am Modell erste räumliche und städtebauliche Ideen für das Gebiet erarbeiten.

Die gewonnenen Vorschläge wurden von den Planungsbüros aufgenommen und bis zu der zweiten öffentlichen Veranstaltung am 06.02.2018 weiter entwickelt und in Form von städtebaulichen Entwürfen konkretisiert.

Im Rahmen des zweiten Workshops am 06.02.2018 wurden die Ergebnisse der Überarbeitungsphase den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt. Dabei hat die Bürgerschaft erneut von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, sich zu beteiligen und ihre Anregungen sowie Ideen zu den Entwürfen zu äußern. Die Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger bezogen sich dabei erneut auf die Schwerpunkte Wohnen, Verkehr und Freiraum. Insbesondere das Thema der zusätzlichen Verkehrserzeugung durch die neu entstehenden Wohneinheiten und die Aufnahmefähigkeit der bestehenden Straßenräume wurde angesprochen. Auch wurde seitens der Bürgerschaft betont, dass ausreichend Parkmöglichkeiten geschaffen werden sollten. Frau Zuschke sagte die Prüfung aller angesprochenen Sachverhalte im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu.

Im Anschluss an den zweiten öffentlichen Planungsworkshop hat das Lenkungsgremium, bestehend aus Vertretern des Investors, der Politik, der Verwaltung der Landeshauptstadt Düsseldorf und externen Fachleuten unter Vorsitz von Herrn Prof. Dr. Franz Pesch getagt. Nach intensiver Diskussion aller drei eingereichten Arbeiten und unter Berücksichtigung der im Verfahren von den Bürgerinnen und Bürgern geäußerten Anregungen wurde einstimmig beschlossen, das städtebauliche Konzept der Büros RKW Architektur + aus Düsseldorf und Urban Agency aus Kopenhagen als Grundlage für die weitere Entwicklung des Plangebietes auszuwählen.

Das Lenkungsgremium beschreibt den Entwurf wie folgt: „Die Verfasser präsentieren eine originelle und auch unerwartete Lösung. Die Herleitung des Projektes aus der Baustruktur des Stadtteils vermag ebenso zu überzeugen wie die Übersetzung der Anregungen aus der Bürgerbeteiligung in eine Quartiersidee. Es entsteht ein eigenständiges Projekt, welches sich gut in den städtebaulichen Kontext in Eller einfügt und den selbst gewählten Slogan ‚Eller weiterdenken‘ angemessen verkörpert. Die gewählte Dachform und ihre dargestellte Varianz lassen zum einen eine gute städtebauliche Einordnung und zum anderen ein innovatives Projekt erwarten, das - über die Projektfläche hinaus - einen Mehrwert für Eller darstellt.“

Durch die Anordnung der Gebäude als Blockrand in Richtung der Gewerbeflächen im Westen und mit der Öffnung in Richtung Osten entspricht der Entwurf der Vorgabe, die künftige Wohnbebauung vor den Gewerbeemissionen der Betriebe an der Cruthovener Straße zu schützen. Die Ausbildung der Mehrfamilienhäuser mit Satteldach knüpft an die Struktur der bestehenden Wohnbebauung an. Die Stellplätze sind in Tiefgaragen angeordnet, die öffentlichen Besucherparkstände im Süden angrenzend an den Park&Ride-Platz. Im Gebietsinnern sind private sowie halböffentliche Freiflächen sowie der Freibereich der KiTa vorgesehen. Im Norden des Gebiets wird unter den dort bestehenden, erhaltenswerten Blutbuchen ein öffentlicher Platz geplant. Das Handlungskonzept Wohnen der Landeshauptstadt Düsseldorf wird in vollem Umfang angewendet werden.

Das Lenkungsgremium hat dem Auslober und der Landeshauptstadt Düsseldorf empfohlen, für die weitere Ausarbeitung und Umsetzung des Siegerentwurfs folgende Punkte weiter zu bearbeiten bzw. zu prüfen:

- Die Öffnung der Innenbereiche sollte zugunsten von mehr Privatsphäre und Wohnruhe im Hof zurückgenommen werden - Wege für die Gemeinschaft: ja, ein öffentlicher Hof: nein.
- Die notwendige Tiefgarage sollte so konzipiert werden, dass im Innenbereich große Bäume mit Erdanschluss gepflanzt werden können.
- Die Tiefgarage sollte so konzipiert werden, dass möglichst alle Wohnungen einen direkten Anschluss an die Garage sowie einen Kellerraum haben.
- Die Abstände zur Hochspannungsleitung, zur jeweiligen Wohnnachbarschaft und zu den Blutbuchen im Norden sollten detailliert überprüft werden.
- Die unmittelbare Grenzbebauung entlang der Festenbergstraße ist zu prüfen, insbesondere auch die Situation der Balkons zur Festenbergstraße, die jetzt in den Straßenraum ragen.
- Der an die Festenbergstraße 9 angrenzende Riegel hinsichtlich der Lärmemission der Gewerbeeinheit Festenbergstraße 9 ist zu prüfen.
- Bei der Durcharbeitung der einzelnen Wohnabschnitte sollte unter dem Motto „Vielfalt in der Einheit“ ein gegliedertes und abwechslungsreiches Fassadenbild mit verschiedenen Architektursprachen und klar erkennbaren Adressen entwickelt werden.

- Die vielfach vorgeschlagenen Maisonette-Wohnungen sind auf ihre Vermarktbarkeit hin zu überprüfen. Empfohlen werden eine Reduktion der großen Zahl von Maisonetten und eine größere Varianz der Dachgeschossgrundrisse.
- Der KiTa-Standort sollte insbesondere im Hinblick auf einen gut besonnten Freibereich und die direkte Erreichbarkeit noch einmal überprüft werden.
- Die Erdgeschosszone des Projektes ist so auszubilden, dass die Privatheit der Wohnungen gesichert wird. Eine Hochparterre-Lösung erscheint am Standort die richtige Antwort. Dabei sollte die Anpassung nicht zu Lasten der im Entwurf dargestellten Geschosshöhe ausfallen.
- Der Erschließungsweg an der westlichen Plangebietsgrenze ist in Bezug auf Sicherheit und Durchwegbarkeit zu überprüfen.

Es ist vorgesehen, den städtebaulichen Entwurf des 1. Preisträgers RKW Architektur + zusammen mit Urban Agency nach der zustimmenden Kenntnisnahme durch die politischen Gremien entsprechend den Prüfaufträgen des Preisgerichts zu überarbeiten. Im Anschluss daran wird der Entwurf im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB erneut den politischen Gremien und den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt werden.

Siegerentwurf
RKW Architektur +
aus Düsseldorf und
Urban Agency
aus Kopenhagen

