

 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

**Betrifft:**

Plan-Nr. 03/006 Südlich Auf'm Tetelberg - Ergebnis Wettbewerb Südlich Auf'm Tetelberg, weiteres Vorgehen

**Fachbereich:**

61 - Stadtplanungsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

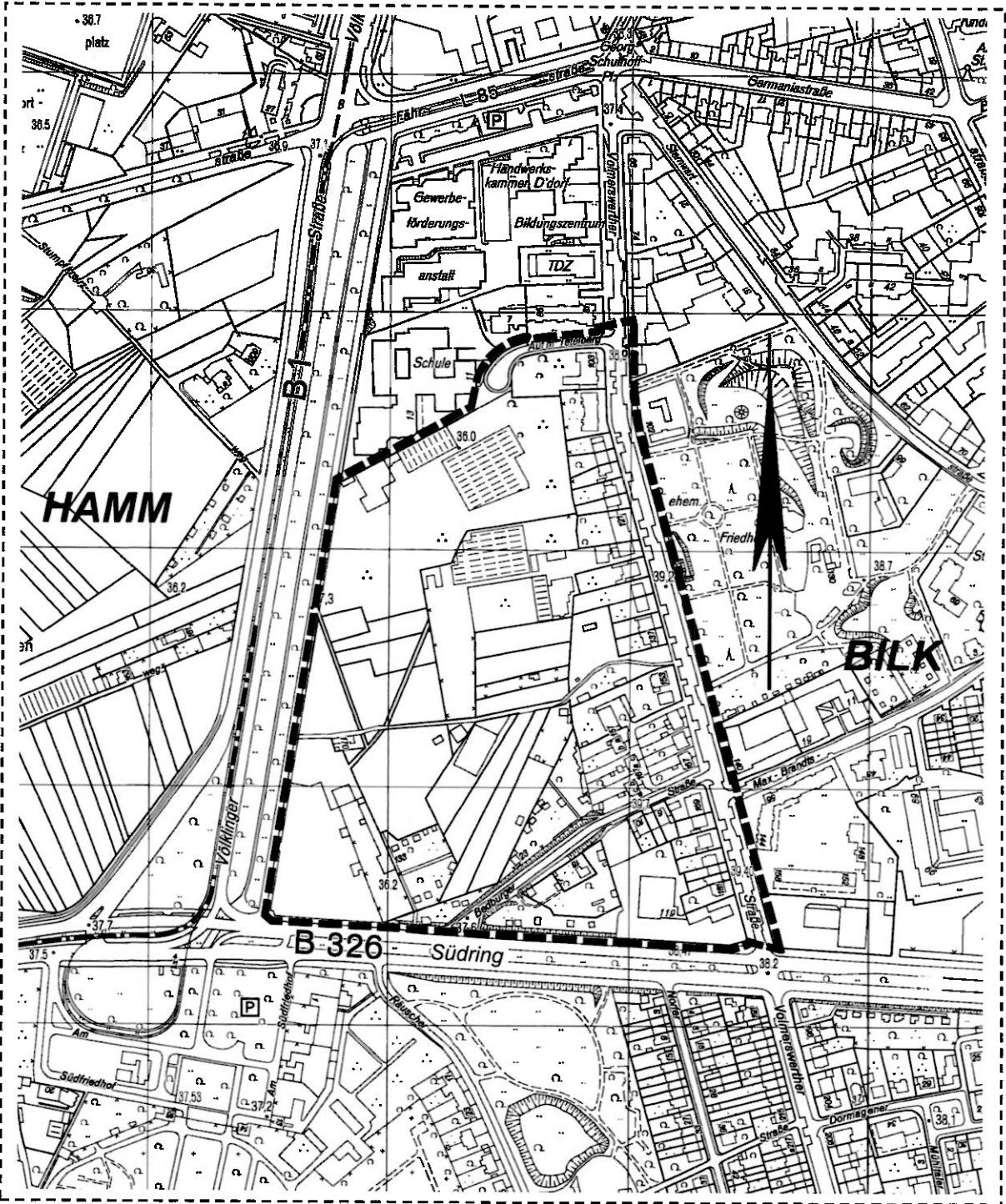
Beigeordnete Cornelia Zuschke

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beratungsqualität</b>
Bezirksvertretung 3	26.05.2020	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	03.06.2020	Entscheidung

Plan Nr. 03/006 Südlich Auf'm Tetelberg

Ergebnis Wettbewerb Südlich Auf'm Tetelberg  
Weiteres Vorgehen



**Planverfahren Nr. 03/006 Südlich Auf'm Tetelberg**

- Ergebnis Wettbewerb Südlich Auf'm Tetelberg
  - Weiteres Vorgehen
- 

Beschlussentwurf:

- BV** Die Bezirksvertretung 3 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 der Bezirkssatzung zum Ergebnis des Wettbewerbs Südlich Auf'm Tetelberg und zur weiteren Vorgehensweise zum Planverfahren – Südlich Auf'm Tetelberg - angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
  
- APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt das Ergebnis des Wettbewerbs Südlich Auf'm Tetelberg zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Konkretisierung und Überarbeitung des städtebaulich-/freiraumplanerischen Konzeptes des ersten Preisträgers zu veranlassen und dabei für den südlichen Teilbereich städtebauliche Varianten zu prüfen sowie eine ergänzende Verkehrserhebung durchzuführen.

## **Sachdarstellung:**

### Ergebnis Wettbewerb Südlich Auf'm Tetelberg

Das Wettbewerbsgebiet „Südlich Auf'm Tetelberg“ im Stadtteil Bilk mit einer Flächengröße von ca. 10,4 Hektar befindet sich überwiegend im städtischen Eigentum und ist derzeit von gartenbaulichen/landwirtschaftlichen Nutzungen, kulturellen Nutzungen, Grabeland und einem Pferdepensjonsbetrieb sowie Brach- und Lagerflächen geprägt. Im Norden besteht eine Flüchtlingsunterkunft, die bis zum Jahr 2022 genehmigt ist.

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ist für die Fläche ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Gesamtkonzept entwickelt worden. Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit ca. 400-500 Wohneinheiten im Inneren des Plangebietes. Ein Schwerpunkt liegt dabei in der Herstellung von preisgünstigem Wohnraum, der über die Anforderungen des Handlungskonzeptes ZUKUNFT WOHNEN, DÜSSELDORF hinausgehen und den Ratsbeschluss vom 13.12.2018 beachten wird. Ergänzt wird das Wohnquartier am Rand des Plangebietes zur Völklinger Straße und zum Südring durch die seitens der Landeshauptstadt Düsseldorf geplanten Entwicklungen - ein Gymnasium mit Sporthalle an der Völklinger Straße und ein Gewerbe- und Dienstleistungsstandort am Südring, der als ein optionaler Standort für das Technische Verwaltungsgebäude vorgesehen war. Im Wettbewerb wurde von allen Teilnehmern der Entwurf aus der Machbarkeitsstudie zur Standortuntersuchung Technisches Rathaus verwendet. Mit Ratsbeschluss vom 06.02.2020 wurde entschieden, das technische Verwaltungsgebäude nicht am Südring sondern an der Moskauer Straße zu realisieren.

Ausloberin des Wettbewerbs war die Landeshauptstadt Düsseldorf. Der Wettbewerb wurde als einstufiger, kooperativer städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Fünf Planungsteams entwickelten ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept. Die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Wettbewerbs umfasste zwei öffentliche Veranstaltungen. Den Beginn bildete das Auftaktkolloquium am 11.07.2019, in dem den Bürgerinnen und Bürgern die fünf beteiligten Planungsteams und die Aufgabenstellung vorgestellt wurden. Anschließend konnten Fragen gestellt und Anregungen für die künftige Planung abgegeben werden. Die Bürgerinnen und Bürger wiesen unter anderem auf die Bedeutung der bestehenden Nutzungen hin,

wie den Ponyhof, die Kleingärten sowie die Datscha und das Kulturlabor als kulturelle Orte. In der Folge sollten insbesondere die kulturellen Einrichtungen in die Planung integriert werden.

Die Planungsteams stellten die erarbeiteten Konzepte der Öffentlichkeit und der Jury im Abschlusskolloquium am 01.10.2019 vor. Im Anschluss fand eine Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürgern statt, bei der erneut sehr intensiv über den Erhalt oder die Verlagerung der vorhandenen Nutzungen und die Vermeidung einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens diskutiert wurde.

Am 02.10.2019 fand die Preisgerichtssitzung statt. In drei Rundgängen nahm das Preisgericht eine Bewertung der fünf Wettbewerbsarbeiten vor und beschloss die Vergabe von drei Preisen wie folgt:

1. Preis: Dichter Architekturgesellschaft, Berlin, mit POLA Landschaftsarchitekten, Berlin
2. Preis: Astoc Architects and Planners, Köln, mit FSWLA Landschaftsarchitektur, Düsseldorf
3. Preis: Reicher Haase Assoziierte, Dortmund, mit Club L94 Landschaftsarchitekten, Köln

#### Beurteilung des Siegerentwurfs durch die Jury (Auszug aus Juryprotokoll)

Die aus überwiegend viergeschossigen Stadthäusern bestehende, mäandrierende zweizeilige Bebauung besticht durch ein gelungenes Zusammenwirken mit der geplanten Bebauung im Westen wie dem Gebäudebestand im Osten. Im Inneren wie im Äußeren des neuen Wohnquartiers entstehen sehr gut proportionierte Freiräume und Plätze, die zu vielfältigen privaten und öffentlichen Nutzungen einladen.

Begrüßt wird sowohl die Lage der Kita in Quartiersmitte mit Ausrichtung der Freifläche nach Westen im Gegenüber des Gymnasiums als auch der Vorschlag im Norden des Grünzugs als Schlussstein zur Grünfläche einen Gebäudesolitär mit Café zu schaffen. Die Nutzbarkeit der in 'zweiter Reihe' und damit im Blockinneren gelegen Kunsthalle überzeugt allerdings nicht

vollends. Gleiches gilt für die Entscheidung, über den Grünzug hinaus keine Verbindung zwischen Wohnquartier und Schulareal zu ermöglichen.

Über die Straße am Tetelberg und eine innere Shared-Space-Zone werden Tiefgaragen für die nördliche und mittlere Bebauung, über die Bedburger Straße eine Tiefgarage für die südliche Bebauung erschlossen. Der mittlere Teil des Quartiers bleibt damit autofrei, was im Zusammenwirken als quartiersbelebend gewertet wird.

Die Dichte der Bebauung ermöglicht die Schaffung eines relativ großen zusammenhängenden Grünraums, der den Erhalt von bestehenden Grünstrukturen und den Erhalt der Gebäude des Ponyhofes möglich macht. Dies wird ebenso positiv gesehen wie die Öffnung des Grünzugs zur geplanten Sporthalle. Ihr Abstand zur Wohnbebauung ermöglicht eine konfliktarme Nutzung.

Im Rahmen der Gesamtentwicklung wird nahegelegt, die Struktur der südlichen, den Grünraum fassenden Wohnbebauung und die Struktur der Bebauung am Südring aufeinander abzustimmen. Das Konzept wird als sehr guter Beitrag zur Entwicklung des neuen Quartiers gewertet.

#### Die von den Jurymitgliedern ausgesprochenen Überarbeitungsempfehlungen (Auszug aus Juryprotokoll):

##### *Generelle Empfehlungen*

- Schaffung einer Fuge / Wegebeziehung zum Südring unter Bewahrung der Lärmschutzanforderungen
- Intensivierung der Nutzung auf dem Baufeld der Sporthalle durch Über-, Unterbauung der Halle / Vernetzung der Halle mit dem Quartierspark
- Umsetzung von 100 % gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau gemäß Ratsbeschluss
- Schaffung von Atelierwohnungen
- Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts - Erarbeitung eines quartiersbezogenen Stellplatzkonzepts
- Prüfung der Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung der Volmerswerther Straße
- Herstellung von Synergien zwischen Wohnungsbau und Verwaltungsgebäude am Südring, u.a. Angebote für Arbeitnehmer und Quartier, z.B. Afterwork-Veranstaltungen, Mittagessen, Nahversorgung, Chillout- Bereiche etc.

### *Auf den Siegerentwurf bezogene Empfehlungen*

- Bei Wegzug der Ponyranch Nutzung des Ponyhof-Areals für „lautere“ Kulturveranstaltungen, Nutzung der Halle Volmerswerther Straße 127 für Kreativräume / Ateliers mit höchstens „leiseren“ Veranstaltungen
- Prüfung einer Vernetzung des Wohnquartiers mit dem Schulareal, z.B. Öffnung des westlichen Mäanders (Schulweg)
- Architektonische Betonung des zentralen Solitärs (Café)
- Differenzierte architektonische Gestaltung der Mäander (Stadthäuser).

Im Nachgang wurde auf Grundlage der Empfehlungen der Jurymitglieder sowie der Hinweise der Bürgerinnen und Bürger der Umgang mit den bestehenden Nutzungen geprüft. Die Ponyranch sowie die Kleingärten sollen außerhalb des Plangebiets verlagert werden, die Datscha und das Kulturlabor sollen in das Plangebiet integriert werden (s. Anlage 4).

### Weiteres Vorgehen

Der Siegerentwurf wird auf Grundlage der Überarbeitungsempfehlungen der Jury sowie unter Berücksichtigung der Anregungen der Bürgerinnen und Bürger überarbeitet und konkretisiert. Für die Überarbeitung wird das Plangebiet in zwei Bausteine unterteilt (s. Anlage 3). Im ersten Baustein befinden sich die Schule, die Kita sowie Wohnbebauung, die Flächen sind im städtischen Eigentum. Hier besteht kein grundlegender Überarbeitungsbedarf.

Für den zweiten Baustein des Plangebietes ergibt sich ein umfänglicher Überarbeitungsbedarf. Dieser resultiert zum einen aus dem Ratsbeschluss zum Standort des Technischen Verwaltungsgebäudes vom 06.02.2020, der einen neuen Variantenspielraum ermöglicht, und zum anderen aus den derzeitigen liegenschaftlichen Verhältnissen im Plangebiet; nur ein Teil der Grundstücke befindet sich derzeit im städtischen Eigentum. Im Zuge der Überarbeitung sollen verschiedene Varianten für den südlichen Teilbereich entwickelt und geprüft werden, die sich bezüglich Nutzungs- und Bebauungsstruktur unterscheiden. Dabei sollen verschiedene Möglichkeiten aus den Bausteinen Wohnen mit besonderen Wohnformen, bspw. für Senior\*innen, Auszubildende oder Baugruppen, sowie Gewerbe und Freiflächen aufgezeigt werden, um eine ausgewogene Nutzungsmischung zu erreichen.

Nach Aufstellung eines Bebauungsplans für das gesamte Plangebiet kann der erste Baustein durch die getrennte Erschließung unabhängig vom südlichen Teilbereich als erster Bauabschnitt umgesetzt werden.

Nach der möglichen Durchführung eines Umlegungsverfahrens könnte dann auch der zweite Baustein realisiert und so der Bebauungsplan über das gesamte Plangebiet umgesetzt werden.

Kurzfristig wird eine Verkehrserhebung durchgeführt, bei der der Anteil des Durchgangsverkehrs auf der Volmerswerther Straße sowie der durch Handwerkskammer und Berufsschule ausgelöste Verkehr auf dem Tetelberg untersucht wird. Im Anschluss werden Maßnahmen, unter anderem zur Verkehrsberuhigung, abgeleitet.

Nach Abschluss der Überarbeitungsphase soll auf der Grundlage des dann vorliegenden städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfes das Bauleitplanverfahren für das gesamte Plangebiet mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingeleitet werden.

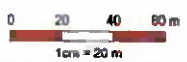
**Anlagen:**

1. Luftbild
2. Siegerentwurf
3. Übersicht-Bausteine
4. Umgang-bestehende-Nutzungen





Maßstab 1 : 2.000



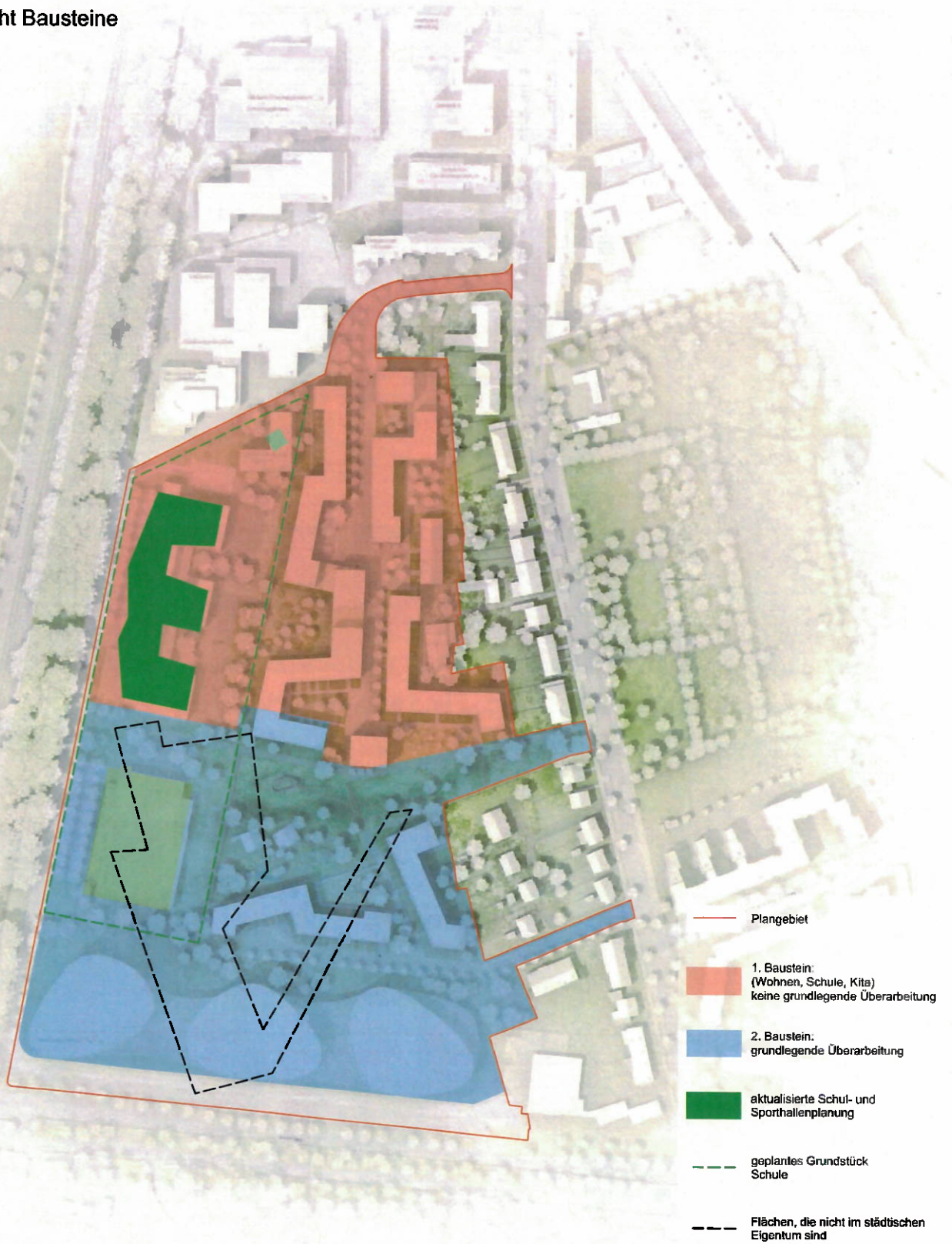


Anlage 2: Siegerentwurf





### Anlage 3: Übersicht Bausteine





## Anlage 4: Umgang mit bestehenden Nutzungen

Abb. 1: Potenzielle Verlagerung Ponyranch/Kleingärten außerhalb des Plangebiets

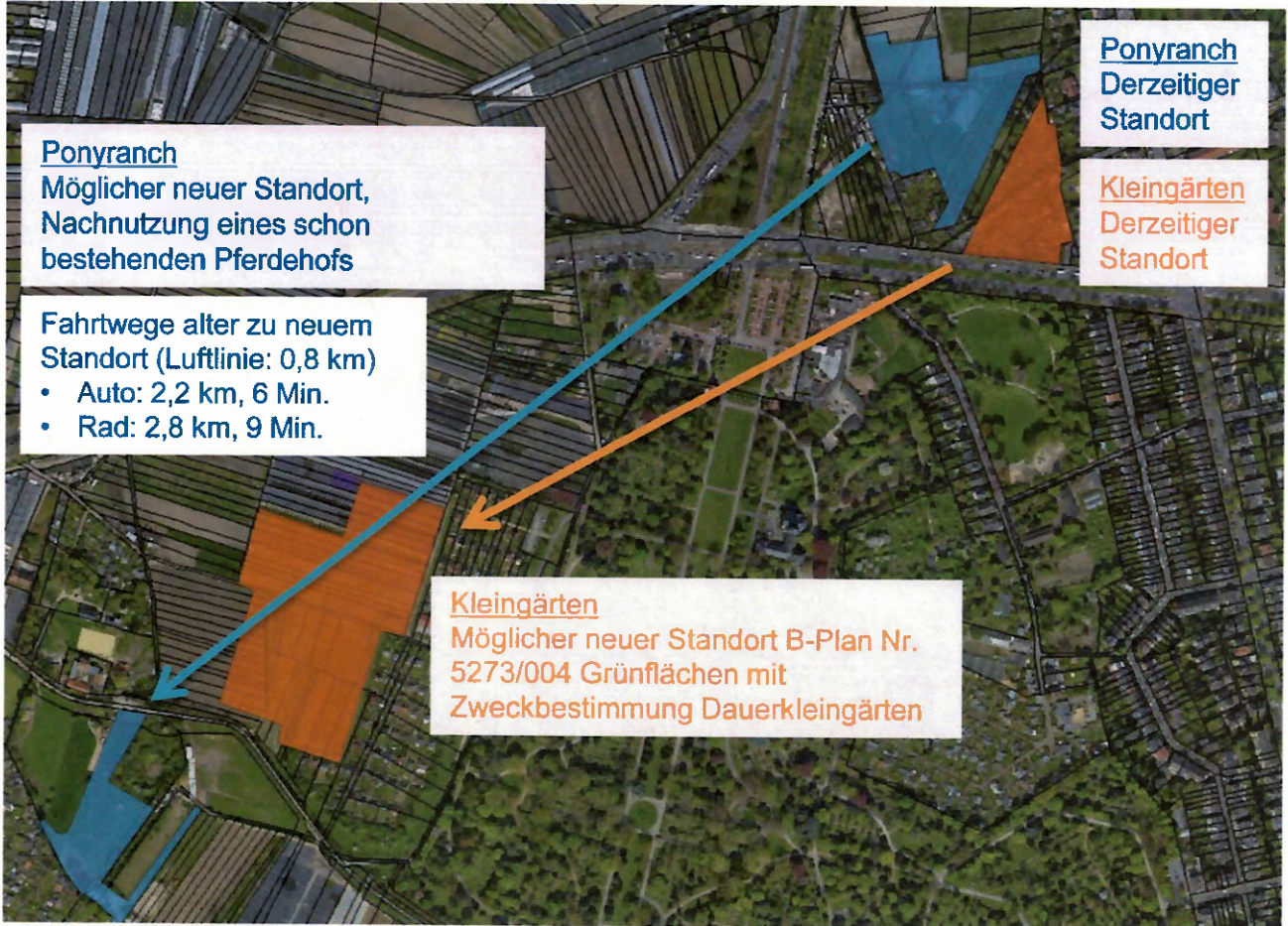


Abb. 2: Potenzielle Standorte für Datscha und Kulturlabor im Plangebiet

