

Beschlussvorlage

Betrifft:

Werkstattverfahren Gerresheim Süd
Auslobungstext

Beschlussdarstellung:

- BV** Die Bezirksvertretung 7 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirksatzung zum Auslobungstext für das Werkstattverfahren Gerresheim Süd angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

- APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung stimmt dem als Anlage beigefügten Auslobungstext (Kapitel A bis C sowie Anhang) für das Werkstattverfahren Gerresheim Süd zu.

Sachdarstellung:

INHALT

A.	PERSPEKTIVEN FÜR GERRESHEIM SÜD	2
B.	SITUATION / RAHMENBEDINGUNGEN.....	3
I.	Gerresheim-Süd.....	3
II.	Bauliche Situation und Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Glashüttengeländes.....	4
III.	Infrastrukturelle Ausstattung.....	5
IV.	Relevante planungsrechtliche Aussagen für den Bereich Gerresheim-Süd.....	8
V.	Planungsgebiet des Werkstattverfahrens.....	9
C.	AUFGABE.....	12
I.	Öffnung und Identifikation.....	12
II.	Neue Arbeitsplätze.....	12
III.	Wohnen.....	14
IV.	Grün- und Freiraum.....	14
V.	Erschließungssystem.....	16
VI.	Nachhaltigkeit.....	17
D.	VERFAHREN [NUR IN LANGFASSUNG]	19
I.	Auftraggeberin.....	
II.	Werkstattverfahren mit Foren.....	
III.	Dokumentation	
IV.	Aufwandsentschädigung	
V.	Eigentum und Urheberrecht	
VI.	Haftung	
VII.	Planungsunterlagen	
VIII.	Bewertungskriterien	
IX.	Einverständnis.....	
E.	AKTEURE [NUR IN LANGFASSUNG]	
F.	LEISTUNGEN [NUR IN LANGFASSUNG]	
G.	TERMINÜBERSICHT / PROGRAMM.....	20

ANHANG

LITERATUR UND QUELLEN	<u>31</u>
ABBILDUNGSNACHWEISE.....	<u>31</u>
ABBILDUNGEN.....	<u>32</u>

A. PERSPEKTIVEN FÜR GERRESHEIM SÜD

Eine neue Nutzbarkeit und Erlebbarkeit als Chance für einen vormals abgeschlossenen Stadtraum

Liebe Bürgerinnen und Bürger,
liebe Nachbarinnen und Nachbarn der Glashütte Gerresheim,
liebe Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Werkstatt,

beinahe eineinhalb Jahrhunderte war der Gerresheimer Süden entscheidend durch die Glashütte geprägt. Sie bestimmte wesentlich die bauliche Entwicklung des Stadtteils und spielte als Ort der Arbeit eine wesentliche Rolle in der Alltagswelt vieler Gerresheimer Familien. Dennoch war das weitläufige Werksgelände der Glashütte – obgleich inmitten der Düsseldorfer Siedlungsbereiche gelegen – über einen langen Zeitraum für die Öffentlichkeit unzugänglich.

Der mit der Schließung des Standortes verbundene Verlust der Arbeitsplätze ist bedauerlich - mit dem Werkstattverfahren „Perspektiven für Gerresheim Süd“ ergibt sich aber eine große Chance, die wir nutzen sollten! Über eine Neubepanung kann es gelingen, diesen bislang von der Umgebung abgeschirmten Stadtraum für die Allgemeinheit zurück zu gewinnen, ihn mit attraktiven Nutzungen zu versehen und erlebbar zu machen.

Ein dialogorientiertes Werkstattverfahren ist ein geeignetes Instrument, um unter der Berücksichtigung fachlicher Erfordernisse und Vorgaben die Wünsche und Anregungen der interessierten Bürgerschaft und die Ideen der beteiligten Planer miteinander zu verweben. Die Ergebnisse sollen in ein optimiertes städtebauliches Rahmenkonzept münden, das von allen Beteiligten getragen wird und auf dessen Grundlage eine größtmögliche Bereicherung für ein attraktives und lebenswertes Gerresheim erzielt werden kann.

Joachim Erwin
Oberbürgermeister
West Europe
der Landeshauptstadt Düsseldorf
Germany

KG

Dr. Gregor Bonin
Beigeordneter für Planen und Bauen
der Landeshauptstadt Düsseldorf

Joachim Herzig
Area Controller North

Managing Director

O-I GLASSPACK GmbH & Co.

(Owens-Illinois)

B. SITUATION / RAHMENBEDINGUNGEN

Ein Stadtteil geprägt von einer langjährigen und traditionsreichen industriellen Nutzung

I. Gerresheim-Süd

1. Lage im Stadtgebiet

Der Stadtteil Gerresheim befindet sich am östlichen Rand der Landeshauptstadt Düsseldorf an der Grenze zur Stadt Erkrath (vgl. Abb. 1). Er ist überwiegend durch Wohnbauflächen geprägt.

In funktionaler Hinsicht ist Gerresheim durch zwei prägende, unterschiedlich strukturierte zentrale Bereiche bestimmt – das nördliche Stadtteilzentrum mit dem historischen Kern um den Gericusplatz, der Basilika St. Margareta und der Geschäftsstraße Benderstraße sowie das südliche, kleinere Stadtteilzentrum am Standort Heyestraße-Süd.

2. Entwicklung der Glashütte

Gerresheim weist eine lange Geschichte als selbstständige Stadt auf, von der auch die heute noch sichtbaren Reste der mittelalterlichen Stadtbefestigung zeugen. Die Gerresheimer Altstadt zwischen Neusser und Kölner Tor bildet heute das nördliche Zentrum des Stadtteils.

Mit dem Bau der Bergisch-Märkischen Bahn von Düsseldorf nach Elberfeld von 1838 – 1841 kündigte sich in Düsseldorf der Beginn der Industrialisierung an. Für das an der Bahnstrecke gelegene Gerresheim begann im Bereich des Bahnhofs, der südlich des mittelalterlich geprägten Ortszentrums gelegen ist, der Anschluss an die moderne technische Entwicklung (vgl. Abb. 2).

Im Jahre 1864 gründete Ferdinand Heye die Glashütte Gerresheim zur Herstellung von Flaschen. Für den Standort Düsseldorf sprachen die Lage im Rheinland als Weinbauregion und die Existenz zahlreicher Brauereien, aus denen jeweils ein hoher Bedarf an Flaschen resultierte. Vorteilhafte Faktoren des Standortes Gerresheim-Süd stellten die Nähe zur Bahnstrecke sowie der in unmittelbarer Nähe an den steilen Hanglagen im Osten offen zutage tretende Sand als unentbehrlicher Rohstoff zur Glasherstellung dar. Da der Sand sich jedoch wegen des hohen Lehmantels alsbald als ungeeignet erwies, musste dieser Rohstoff von anderer Stelle mit der Bahn herangeschafft werden.

Die Entwicklung des südlichen Teils von Gerresheim ist seit diesem Zeitpunkt eng mit der Entwicklung der Gerresheimer Glashütte verknüpft. Sich verändernde Herstellungsprozesse in der Glasproduktion und das Auf und Ab der weltwirtschaftlichen Situation prägten die Geschichte der Glashütte – vom Gründungsjahr an bis in die Gegenwart.

1909 wurde die Stadt Gerresheim, die damals bereits 15.000 Einwohner zählte, nach Düsseldorf eingemeindet.

Die Flaschenproduktion beruhte ursprünglich auf dem traditionellen Glasbläserverfahren. Als die Glashütte gegründet wurde, wurden

Glasbläser aus den östlichen Provinzen Preußens angeworben, da diese spezielle Berufsqualifikation nur dort zu finden war. Im Jahre 1900 waren auf dem Werksgelände 2.800 Arbeiter beschäftigt. Sieben Jahre später erfand der Amerikaner Owens eine vollautomatische Maschine zur Flaschenherstellung. Der Beruf des Glasbläfers war damit überholt. Ferdinand Heyes Sohn gründete daraufhin den internationalen „Verband der Flaschenfabriken“, der das Owens-Patent erwarb. In ganz Europa stellte man einheitlich ohne wesentliche Entlassungen auf die mechanische Owens-Produktionsmethode um. Infolge eines scharfen Wettbewerbes auf dem Weltmarkt waren jedoch bald Rationalisierungsmaßnahmen erforderlich. Die Produktion wurde in Gerresheim konzentriert, während andere Zweigwerke stillgelegt wurden.

Durch den Ersten Weltkrieg fielen die Glasexporte in das Ausland aus, so dass die Gerresheimer Glashütte ihre führende Rolle in Europa verloren geben musste. Im Zweiten Weltkrieg erfolgten u. a. durch Bombenschäden weitere Rückschläge für die Glashütte. Seit 1949 war dann aber wieder eine Aufwärtsentwicklung mit zunächst 2.100 Arbeitern und in den 1950er / 1960er Jahren mit bis zu ca. 6.000 Mitarbeitern zu verzeichnen. In den 1950er Jahren waren es vor allem italienische Gastarbeiter, die aufgrund der vorhandenen Arbeitsplätze nach Gerresheim kamen. Auch heute leben hier noch viele aus Italien stammende Familien und prägen – nicht zuletzt durch das gastronomische Angebot – den kulturellen Charakter des Stadtteils.

Auszüge aus den historischen Karten der Landeshauptstadt Düsseldorf können – neben dem bereits genannten Plan von 1879 – beispielhaft für die Jahre 1946 und 1962 den Abbildungen 3 und 4 entnommen werden.

Der Neubau vollautomatischer Glaswannen sowie der Einsatz fortschrittlicher Technologien machten aus der Glashütte wieder eines der größten Werke in Europa. Durch den wirtschaftlichen Zusammenschluss mit einem US-amerikanischen Unternehmen erlangte die Glashütte erneut Weltbedeutung. Ende der 1990er Jahre nahm die Gerresheimer Glas AG im Rahmen einer Betriebskonzentration neue, hochmoderne Schmelzwannen in Betrieb und gab bisherige über das Werksgelände verteilte Schmelzwannen auf.

Die Gerresheimer Glashütte wurde im August 1999 von der damaligen Eigentümerin, der Gerresheimer Glas AG an die BSN GLASSPACK GmbH & Co. KG, eine Tochter der französischen BSN übergeben.

Im Jahre 2004 wurde die Glashütte durch das Unternehmen Owens-Illinois (O-I) aufgekauft. Im Zuge von Konzentrationsprozessen in der Glaserzeugungsindustrie wurde der Produktionsbetrieb der Glashütte Gerresheim schließlich im August des Jahres 2005 nach 141 Jahren Betriebszeit mit zuletzt 230 Mitarbeitern eingestellt.

II. Bauliche Situation und Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Glashüttengeländes

1. Städtebauliche Strukturen und Nutzungssituation

Der Umgebungsbereich der Glashütte zeigt die städtebaulichen Strukturen der Arbeitersiedlungen des 19. Jahrhunderts. Charakteristisch sind ein- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser einfachsten Standards sowie einfache Reihenhäuser.

Nördlich des heutigen Hüttengeländes wurden bereits Ende der 1990er Jahre ein Teil der ursprünglichen Werksflächen der Glashütte aufgegeben und die dort bestehende Lagerhalle in einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und ausgedehntem Kundenparkplatz („Bauhaus“) umgenutzt. Neben weitläufigen Kleingartenanlagen schließt sich in Richtung Torfbruchstraße das neue, im Bau befindliche Wohngebiet „Am Quellenbusch“ an. An der Torfbruchstraße befinden sich nordöstlich des Glashüttengeländes das heute als Jugendfreizeitzentrum genutzte Gebäude des ehemaligen Heyebades sowie im Kreuzungsbereich mit der Heyestraße ein im Zweiten Weltkrieg entstandener Hochbunker.

Östlich der Heyestraße befindet sich gegenüber dem Werksgelände der noch bestehende Teil der Glashüttensiedlung „Neustadt“, die zu den ältesten Arbeitersiedlungen Deutschlands gehört. Südlich davon entstand in den 1980er Jahren eine Tennishalle mit Gastronomie und zugehörigen Stellplätzen. Die angrenzenden Bereiche werden als Straßenbahnwendescheife mit umgebenden Grünflächen genutzt.

Die Heyestraße hat durch ihren Geschäftsbesatz südlich der Graf-Adolf-Kirche auf einer Strecke von etwa 300 m Länge bis zur Morper Straße die Funktion einer Einkaufsstraße. Dieser Bereich ist geprägt durch die städtebauliche Kleinteiligkeit der blockartigen, drei- bis viergeschossigen Baustrukturen, Einzelhandelsnutzungen und Gastronomieangebote sowie durch zentrale Einrichtungen.

Südlich des Werkstattgebietes wirkt die dort verlaufende Bahntrasse als starke städtebauliche und funktionale Zäsur. Sie trennt das Gebiet des Werkstattverfahrens einerseits von ausgedehnten Wohngebieten, darunter auch die denkmalgeschützte Meistersiedlung im direkten Anschluss an die Gleisanlagen. Andererseits durchquert hier die von Osten kommende Düssel einen weitgehend von Bebauung freigehaltenen Auebereich.

Der weitere Verlauf der Düssel setzt sich zweigeteilt – als nördliche und südliche Düssel – fort, wobei das Gewässer das Werkstattgebiet in verrohrtem Ausbau durchquert.

Die Bebauung des Siedlungsbereiches Gerresheim geht im Osten mit dem Friedhof Gerresheim und Kleingartenanlagen in den umgebenden Landschaftsraum mit den bewaldeten Gerresheimer Höhen über. Südlich der Bahntrasse schließen sich die Düsselaunen mit Grünland, sonstigen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Waldbereichen an (vgl. Abb. 5 und 6).

2. Sozialstruktur in Gerresheim

Für die Sozialstruktur der Bevölkerung im „Stadtteil 071 Gerresheim“ sind insgesamt ein *„unterdurchschnittlicher Anteil an Kindern und Jugendlichen“*, ein *„relativ geringer Ausländeranteil, darunter viele*

italienische Einwohner, [...] viele Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe“ und ein „hoher Überschuss an auspendelnden Berufs- und Ausbildungspendlern“ charakteristisch (Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, online unter: www.duesseldorf.de/statistik/d_ueberblick/-stadtteile/071.shtml, Stand: 22.11.2007).

Eine kleinräumige Betrachtung der Sozialstruktur des Stadtteils ist über eine Gliederung in statistische Sozialräume möglich. Der „*Sozialraum 0708 Glashütte*“ rund um das Planungsgebiet ist im Vergleich zum Durchschnitt der Landeshauptstadt Düsseldorf durch „*eher geringe Einkommen*“ gekennzeichnet. In der Umgebung der Glashütte lebt ein relativ hoher Anteil an „*kinderreichen Familien, Jugendlichen und alten Menschen*“. Ebenso ist in diesem Bereich der Anteil an „*ausländischen Bewohnern*“ im Verhältnis zum Durchschnitt in der Landeshauptstadt Düsseldorf höher (Quelle: Sozialräumliche Gliederung der Landeshauptstadt Düsseldorf – Fortschreibung 2005).

Durch die dort neu entstehenden ca. 800 Wohneinheiten des Wohngebietes „Am Quellenbusch“ für insgesamt ca. 2.000 Bewohner soll in den nächsten Jahren ein Zuzug neuer Einwohner, insbesondere junger Familien, nach Gerresheim-Süd erfolgen und somit eine positive Entwicklung der Sozialstruktur gefördert werden.

III. Infrastrukturelle Ausstattung

1. Öffentlicher Verkehr

Der Gerresheimer Süden ist sehr gut durch den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Über den S-Bahnhof Gerresheim ist ein Anschluss an die Linien S8 in Richtung Düsseldorf Hauptbahnhof – Neuss – Mönchengladbach und Wuppertal – Hagen sowie nach Mettmann mit der S28 (Regiobahn Kaarst – Mettmann) gegeben. Einzelne Kurse der S11 verbinden Gerresheim mit Wuppertal-Vohwinkel, Neuss und den nordöstlichen Stadtteilen von Köln.

Mit den Buslinien 730, 734, 737 sowie 781 sind alle benachbarten Stadtteile sowie auch Städte im Kreis Mettmann erreichbar. Die Straßenbahnlinie 703 stellt die Verbindung mit dem Zentrum Gerresheim Nord, Grafenberg sowie mit der Düsseldorfer Innenstadt her.

Es ist geplant, eine verbesserte ÖPNV-Erschließung des Planungsgebietes herbeizuführen. Unter anderem soll vom Bahnhof aus zur besseren Erreichbarkeit eine neue fußläufige Bahnunterführung zur Verbindung der nördlich und südlich der Gleisanlagen befindlichen Siedlungsbereiche errichtet werden. Ferner sollen neue Bahnsteigzugänge für die S-Bahnen geschaffen werden. Im Zuge der Neubeplanung des Glashüttengeländes kann die Streckenführung der Buslinien ggf. der neuen Verkehrserschließung angepasst werden.

2. Vorhandenes Straßensystem

Die bedeutendsten, derzeit vorhandenen Straßen zur Anbindung des Planungsgebietes an das überörtliche Straßennetz sind die L 404 (Torbruchstraße – Glashüttenstraße) sowie die L 357 (Morper Straße). Diese beiden Straßen nehmen die größten Kfz-Mengen auf. Sie stellen wichtige großräumige Verbindungen dar. Die L 404 stellt eine Verbindung zwischen den Stadtteilen Unterbach / Vennhausen und Gerresheim / Grafenberg her. Sie ist eine wichtige Verkehrsader zwischen Düsseldorf und Hilden und dient dem östlichen Raum Düsseldorfs als Zubringer zur Autobahn A 46 und als Verbindung zur Innenstadt. Die L 357 ist die wichtigste Verbindung von Alt-Erkrath nach Düsseldorf.

Nachgeordnet sind die nördliche Heyestraße und die Straße „Nach den Mauresköthen“. Die Heyestraße hat neben ihrer Verbindungsfunktion zum Zentrum Gerresheim Nord vor allem Sammelfunktion für den Kfz-Verkehr aus den angrenzenden Wohngebieten und ist bedeutsam für den Einkaufsverkehr. „Nach den Mauresköthen“ ist zum einen Verbindungsstraße Richtung Flügeln und in die Düsseldorfer Innenstadt, zum anderen erschließt sie den Baumarkt „Bauhaus“, der mit über 20.000 m² Verkaufsfläche ein starker Verkehrserzeuger ist. Die Gerresheimer Glashütte wird über Zufahrten an beide Straßen erschlossen.

3. Rad- und Fußwegenetz

Das Werksgelände der Gerresheimer Glashütte ist nicht öffentlich zugänglich, die südlich gelegenen Gleisanlagen der Deutsche Bahn AG wirken ebenfalls als Zäsur. Rad- und Fußgängerverbindungen in der Umgebung des Glashüttengeländes sind hierdurch auf die vorhandenen Hauptverbindungsstraßen verwiesen.

4. Machbarkeitsstudie zur L 404n (Ortsumgehung Gerresheim)

Auf der Basis des Rahmenplans Gerresheim-Süd aus dem Jahr 2000 wurde im Jahre 2003 eine Machbarkeitsstudie mit späteren Ergänzungen für die Errichtung der „L 404n – Umgehung Gerresheim von Ronsdorfer Straße bis Morper Straße / Vennhauser Allee“ zur Beruhigung der Verkehrssituation im Gerresheimer Süden erstellt.

Das der Machbarkeitsstudie zu entnehmende Grobkonzept (vgl. Abb. 7) beinhaltet eine vierspurige Trassenführung (je zwei Fahrspuren pro Richtung) beginnend im Westen im Knoten Höherweg / Ronsdorfer Straße. Von dort verläuft die geplante L 404n südlich der Eisenbahnstrecke bis in den Bereich Gubener Straße / Nach den Mauresköthen. Dort unterquert die Trasse die Eisenbahnstrecke und verläuft nördlich der Bahnlinie bis zum Gerresheimer Bahnhof.

Im Bereich des Bahnhofs Düsseldorf-Gerresheim wird die Straße in einen nördlichen Ast parallel der Bahnstrecke nach Mettmann über die Straße „Im Brühl“ mit Anschluss an die Morper Straße sowie einen südlichen Ast mit Anschluss an den Knoten Vennhauser Allee /

Rothenbergstraße geteilt. Die Heyestraße und die Glashüttenstraße werden durch eine Unterführung für Fußgänger und Radfahrer miteinander verbunden. Von dieser Unterführung erfolgt auch der Zugang zu den Bahnsteigen, der Straßenbahnhaltestelle sowie einer neuen Bushaltestelle in der L404n.

Die L 404n ist als anbaufreie Verbindungsstraße projektiert, so dass die Erschließung des Planungsgebietes nicht direkt von der L 404n aus erfolgen kann. Hierfür sind gesonderte Erschließungsstraßen vorzusehen.

Im Rahmen einer ersten Ausbaustufe soll die Herstellung einer Parallelstraße zur Heyestraße mit Anbindung an die Torfbruchstraße über das Planungsgebiet erfolgen (vgl. Abb. 7). Die Lage der Parallelstraße ist nicht festgelegt, sondern ist im Rahmen einer Neubepanung des Glashüttengeländes variabel.

Die Parallelstraße soll die Verkehrssituation im Bereich der unteren Heyestraße deutlich entlasten. Gleichzeitig übernimmt sie Erschließungsfunktion für die Neunutzung des Glashüttengeländes. Es ist geplant, die Heyestraße als Sackgasse nördlich der Bahngleise enden zu lassen. Durch diese mit einer Verkehrsreduzierung verbundene Abbindung besteht in Verbindung mit den neu entstehenden Nutzungen auf dem östlichen Glashüttengelände die große Chance einer städtebaulichen Aufwertung für den Gesamttraum Heyestraße-Süd.

5. Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Notwendige Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sind im Umfeld des Planungsgebietes vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung im Innern des Planungsgebietes muss auf der Grundlage eines zu entwickelnden städtebaulichen Konzeptes neu geordnet werden.

Das Planungsgebiet verfügt über ein gutes geothermisches Potenzial, so dass hier eine wirtschaftliche Nutzung von Erdwärme möglich ist. Die Verwendung von Fernwärme ist nicht möglich, da keine ortsnahe Anschlussmöglichkeit an das städtische Fernwärmenetz besteht.

Eine ortsnahe Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerung ist aufgrund der sich im Planungsgebiet befindlichen Altablagerungen und der von außen eingetragenen Grundwasserverunreinigungen sowie der hohen Grundwasserstände nicht zulässig. Das Planungsgebiet soll daher wie bisher im Trennsystem angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll über eine zentrale Beckenanlage für die Gebiete nördlich und südlich der Straße Nach den Mauresköthen entsorgt werden.

An der Straße Nach den Mauresköthen sollte eine Trafostation (Umspannwerk) aus technischen Gründen erhalten werden (vgl. Abb. 8).

6. Sonstige infrastrukturelle Ausstattung des Stadtteils

In dem gewachsenen Stadtteil Gerresheim sind im Umfeld des Planungsgebietes Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten, eine medizinische Versorgung mit unterschiedlichen Arzt- und Facharztpraxen etc. vorhanden. Das Stadtteilzentrum Gerresheim-Süd zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befindet sich in unmittelbarer Nähe (vgl. Abb. 10).

7. Immissionsschutz / Stadtklima / Lufthygiene

Das Planungsgebiet wird durch Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen belastet. Die wesentlichen auf das Planungsgebiet einwirkenden Gewerbelärmquellen sind der unmittelbar nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Baumarkt sowie das westlich angrenzende Bebauungsplangebiet „Nach den Mauresköthen“. Als weiterer Geräuschemittent befindet sich derzeit auf dem Glashüttengelände die Firma Gerroplast. Verkehrslärmemissionen gehen von dem Verkehr auf der Heyestraße, der Torbruchstraße und der Straße nach den Mauresköthen aus. Hinzu kommt der Schienenverkehrslärm von der südlich verlaufenden Bahnstrecke.

Die heutige Lärmsituation wird sich durch zwei geplante straßenbauliche Maßnahmen noch verändern:

- Wenn der Durchgangsverkehr der Heyestraße auf eine Parallelstraße weiter nach Westen verlegt wird, sind im Nahbereich dieser neuen Parallelstraße Immissionen in der gleichen Größenordnung wie heute an der Heyestraße zu erwarten. Die Heyestraße selbst wird durch diese Maßnahme schalltechnisch entlastet.
- Die Lärmbelastung im südlichen Bereich des Planungsgebietes wird sich langfristig mit dem geplanten Ausbau der L 404n parallel zur Schienenstrecke erhöhen.

Die Ergebnisse der durchgeführten „Schalltechnischen Machbarkeitsuntersuchung zum Werkstattverfahren Gerresheim-Süd“ des Büros Peutz Consult, Düsseldorf, zeigen, dass die zu Grunde zu legenden Orientierungswerte für die Beurteilung der Lärmbelastung tags und nachts in weiten Teilen des Planungsgebietes, teils im gesamten Planungsgebiet, überschritten werden.

Ein ausreichender Schutz der geplanten Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes sowohl gegen den einwirkenden Gewerbe- als auch den Verkehrslärm kann nur unter Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

Beispielhaft kann den Abbildungen 11 – 14 die Verkehrsimmissionsentwicklung zum Tages- und Nachtzeitraum ohne und unter Berücksichtigung von Immissionsschutzmaßnahmen entnommen werden.

Das Planungsgebiet ist eingebettet zwischen klimatischen Ausgleichsräumen – Freiflächen im Süden, Kleingartenanlagen weiter im Norden und Osten – sowie locker und offen bebauten Wohngebieten.

Der bisherige hohe Versiegelungsgrad der Flächen im Planungsgebiet führte zu einer erhöhten thermischen und bioklimatischen Belastung. Die Aufgabe der Nutzung und die angestrebte Umstrukturierung der Flächen eröffnet nun die Chance, das Gelände auch in stadtklimatischer Hinsicht aufzuwerten. Die Lage des Planungsgebietes am östlichen Rand des Stadtgebietes bietet hierfür günstige Voraussetzungen.

IV. Relevante planungsrechtliche Aussagen für den Bereich Gerresheim-Süd

1. Übergeordnete Planungen

In dem Gebietsentwicklungsplan 1999 (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf und im geltenden Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf wird von einem Fortbestand der Glashütte ausgegangen (vgl. Abb. 15). Das Gebiet des Werkstattverfahrens ist als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) bzw. überwiegend als Industriegebiet festgelegt.

Im Jahre 2000 wurde der Rahmenplan Gerresheim Süd mit Zielen für eine langfristige städtebauliche Entwicklung beschlossen. Diese Ziele beziehen sich im Wesentlichen auf

- eine räumliche Integration von Wohnen, Arbeiten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Freiräumen,
- eine kleinteilige Mischung vernetzter Strukturen,
- eine Attraktivität und Nutzbarkeit öffentlicher Räume und
- eine geordnete Entwicklung der Siedlungsrandbereiche,

In dem Rahmenplan Gerresheim Süd wird jedoch noch von einem Fortbestand der Glashütte vor Ort ausgegangen. Durch die Stilllegung der Glashütte müssen viele Aussagen überarbeitet werden, jedoch soll an den von der Politik beschlossenen Grundzügen der Planung festgehalten werden.

2. Bebauungspläne im Gebiet des Werkstattverfahrens und in seiner Umgebung

Es besteht eine Reihe von Bauleitplanungen, die sich in unmittelbarer Umgebung des Werkstattgebietes befinden oder dieses berühren. Die relevanten Planungen werden den an der Werkstatt teilnehmenden Teams zur Information zur Verfügung gestellt.

Für das Gebiet des Werkstattverfahrens besteht überwiegend Planungsrecht durch eine Ausweisung als Industrie- bzw. Großgewerbegebiet.

Darüber hinaus sind folgende Bebauungspläne im Umkreis des Planungsgebietes relevant:

Für ein Gewerbe- und Sondergebiet westlich der Düssel und nördlich des Glashüttengeländes besteht der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5976 / 024 „Nach den Mauresköthen“ (vgl. Abb. 16).

Der Bereich um die Tennishalle ist mit dem Bebauungsplan Nr. 6076 / 034 „Östliche Heyestraße“ (vgl. Abb. 17) planungsrechtlich abgedeckt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5977 / 049 „Am Quellenbusch“ besteht das Weiteren Baurecht für das neu entstehende Wohngebiet an der Torfbruchstraße. Der Gestaltungsplan zum Bebauungsplan kann der Abbildung 18 entnommen werden.

3. Freiraumplanung

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans. Der im Entwurf vorliegende Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 07 enthält allgemeine Zielsetzungen für die Freiraumentwicklung rund um die Gerresheimer Glashütte. Der Grünordnungsplan (GOP I) trifft ebenfalls Festlegungen für das Umfeld des Planungsgebietes.

Eine unmittelbare Verbindung des Planungsgebietes mit bestehenden Grünzügen im Umfeld ist aufgrund der umgebenden Nutzungen – Gewerbe bzw. Gewerbebrache im Norden und Westen, Wohnbebauung im Osten, Bahntrasse im Süden – nicht gegeben. Eine wesentliche Zielsetzung der Freiraumplanungen ist es daher, bestehende und neu entstehende Grünflächen im Sinne eines Biotopverbundes miteinander zu verknüpfen und Anbindungen an übergeordnete Grünzüge zu schaffen.

Im Umfeld des Planungsgebietes spielt hierbei insbesondere die Düsselaue eine wichtige Rolle, die aufgrund ihrer Verbundfunktion über eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz verfügt.

V. Planungsgebiet des Werkstattverfahrens

1. Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet des Werkstattverfahrens ist mit einer Gesamtgröße von ca. 31,5 ha in drei Teilbereiche gegliedert (vgl. Abb. 19).

Es umfasst im Westen die im Eigentum der Landeshauptstadt Düsseldorf stehenden, gewerblich genutzten Flächen mit einer Größe von ca. 9 ha. Den zentralen und östlichen Bereich des Planungsgebietes bildet das ehemalige Werksgelände der Glashütte Gerresheim zwischen der Straße Nach den Mauresköthen, der Heyestraße und den südlich verlaufenden Gleisanlagen der Deutsche Bahn AG. Dieses steht mit einer Größe von ca. 19 ha im Eigentum von Owens-Illinois. Ebenfalls zum Planungsgebiet gehören die angrenzenden Verkehrsflächen in öffentlichem Eigentum.

2. Nutzungsstruktur

Das Glashüttengelände im Stadtteil Gerresheim bildet mit seinen Werkshallen, sonstigen gewerblich genutzten Gebäudekörpern, Schornsteinen und dem Wasserturm in der Maßstäblichkeit der Bebauung einen starken Kontrast zu der Umgebung des Stadtteils Gerresheim. Dieser ist überwiegend durch Wohnbauflächen geprägt.

Die Werksgebäude werden nur noch in geringem Umfang genutzt. In Teilen des Gebietes hat es bereits umfangreiche Rückbauarbeiten gegeben.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist auf den städtischen Flächen der Kunststoff verarbeitende Betrieb Gerroplast ansässig. Im Rahmen einer Entwicklung des Glashüttengeländes kann der Betrieb überplant werden, da ein Fortbestand an diesem Standort nach eigenem Bekunden über das Jahr 2011 hinaus nicht geplant ist.

3. Denkmalwerte Bausubstanz

Als logistischer Kern der Unternehmung dokumentieren besonders folgende Bauwerke die Geschichte der Gerresheimer Glashütte:

- die Kraftzentrale (Elektrozentrale) aus dem Jahr 1906 mit Erweiterung im Jahr 1923,
- das im Jahr 1923 erbaute und 1941/1942 kriegsbedingt reparierte Kesselhaus sowie
- der gläserne Werkswasserturm aus dem Jahr 1966.

Alle drei Gebäude gelten als denkmalwert (vgl. Abb. 8 und 9).

Alle weiteren im Planungsgebiet befindlichen Gebäude, wie z. B. Maschinen- und Lagerhallen, Verwaltungsgebäude, werden nicht als denkmalwürdig eingestuft bzw. stehen nicht unter Denkmalschutz.

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Planungsgebiet derzeit nicht vor.

4. Boden und Grundwasser

Die Geländehöhen des Planungsgebietes liegen im Mittel zwischen 45 und 45,5 m ü. NN. Aktuell werden im Planungsgebiet Grundwasserstände von bis zu 42,1 m ü. NN gemessen. Das Planungsgebiet befindet sich somit in einem Bereich relativ hoher natürlicher Grundwasserstände. Ob die Grundwasserstände im Nahbereich der beendeten Grundwasserförderung der Glashütte bereits wieder ihr natürliches Niveau erreicht haben, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Die Entwicklung der Grundwasserstände wird vom Umweltamt der Landeshauptstadt Düsseldorf überwacht.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW), die von Nordosten dem Gelände von Owens-Illinois zuströmt. Um die Verlagerung der Schadstoffe in bisher nicht betroffene Grundwasserbereiche zu verhindern und die Verunreinigung auf dem ehemaligen Glashüttengelände zu beseitigen, plant die Landeshauptstadt Düsseldorf derzeit die ordnungsbehördliche Sanierung. Eine Sanierungsanlage soll im April 2008 in Betrieb genommen werden.

Bis zum Abschluss dieser Grundwassersanierung ist die Nutzbarkeit der betroffenen Teilbereiche insofern eingeschränkt, als dass Sanierungseinrichtungen im Plangebiet erforderlich sind. Den geplanten Nutzungen werden die Sanierungseinrichtungen weitgehend angepasst. Darüber hinaus ist eine Nutzung des Grundwassers nicht möglich.

Im Bereich Heyestraße/Mauresköthen reicht eine zweite, kleinere CKW-Fahne zurzeit bis an die Grenze des Firmengeländes von Owens-Illinois.

Die zweite Verunreinigung wird derzeit weiter erkundet. Ergeben die Überwachungsergebnisse Handlungsbedarf, wird auch diese Fahne ordnungsbehördlich saniert.

Für die städtische Teilfläche des Plangebietes wurden im Rahmen von Bodenluftuntersuchungen keine auffälligen Ergebnisse festgestellt. Im Rahmen weiterer Untersuchungen wurden Auffüllungen von drei bis fünf Metern Mächtigkeit angetroffen, wobei lokal Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Kohlenwasserstoffen festgestellt wurden.

Im Bereich der Eigentumsfläche von Owens-Illinois liegen Anschüttungsmächtigkeiten von durchschnittlich zwei Metern vor, wobei die Mächtigkeit von Ost nach West auf über drei Meter ansteigt. Diese Aufschüttungen wurden beim Bau der Glashütte zur Verbesserung der Bodentragfähigkeit vorgenommen. Die Auffüllungsmaterialien weisen nach den bisher vorliegenden Untersuchungen lokal erhöhte Schwermetall- und PAK-Gehalte auf. Auf Grund des mehr als 100-jährigen Betriebes der Glashütte sind nutzungsbedingte Verunreinigungen des Bodens bekannt. Durch das Büro Keuck & Partner Consultants wurde ein altlastenorientiertes Gutachten erstellt und der Stadt vorgelegt. Dieses wird derzeit durch die Landeshauptstadt Düsseldorf geprüft.

Ermittelte Verunreinigungen auf beiden Teilflächen sind im Rahmen der Neunutzung zu sanieren. Entsprechende Regelungen werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens getroffen. Unter Berücksichtigung der im Stadtgebiet vorliegenden Erfahrungen zur Neunutzung ehemaliger Industriegelände stellen die nach gegenwärtigem Kenntnisstand vorliegenden Boden- und Grundwasserverhältnisse keinen Anlass dar, die städtebauliche Neuordnung des Gebietes nicht in Angriff zu nehmen. Diese Einschätzung bezieht sich ausdrücklich auch auf sensiblere Nutzungen (z. B. Wohnen).

5. Geschützte Arten

Im Rahmen einer Kartierung besonders oder streng geschützter Arten im Jahre 2006 wurden folgende, unter Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallende Arten festgestellt (vgl. Abb. 20):

- Zwergfledermäuse haben im Bereich des Parkplatzes Heyestraße / Torfbruchstraße ihr Jagdrevier. Die Art breitet sich eher im Siedlungsbereich aus und findet ausreichend Ersatzlebensräume in parkartigen Biotopen und Gärten sowie neu entstehenden Grünstrukturen im Planungsgebiet.
- Mauereidechsen kommen am nördlichen Rand des Planungsgebietes im Bereich der verrohrten Düssel vor. Die Art kommt hier außerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes vor und fällt deshalb nicht unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes. Es ist geplant, die Tiere zu gegebener Zeit zu fangen und in ein Freiland-Terrarium zu verbringen.

- Eine Zauneidechsenpopulation befindet sich am Südrand des Planungsgebietes auf überwiegend offenen, besonnten Schotterflächen zwischen der Begrenzungsmauer des Glashüttengeländes und der Bahntrasse. Die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallende Population liegt im Trassenbereich der geplanten L 404n und soll deshalb durch geeignete Biotopentwicklungsmaßnahmen nach Westen in Richtung eines bestehenden Birkenpionierwaldes (vgl. Abb. 21) verlagert werden. Weitere Ersatzlebensräume könnten im Zuge der Düssel-Öffnung entstehen, sofern hier breite Randzonen, in denen sich auch trocken-warme Standorte finden, entstehen.

C. **AUFGABE**

Chancen nutzen zur nachhaltigen Entwicklung eines neuen, attraktiven Quartiers für Wohnen und Gewerbe

Gegenstand des Werkstattverfahrens und der Aufgabenstellung für die eingeladenen Planerteams in enger Zusammenarbeit mit der interessierten Bürgerschaft ist die Entwicklung von Nutzungsperspektiven für das Gelände der ehemaligen Glashütte und angrenzende Bereiche. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf qualitätvolle städtebauliche Strukturen zu legen, über die der Bezug zu den vorhandenen Nutzungen hergestellt wird. Neues Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel sollen sensibel und nachhaltig in die Umgebung eingebunden werden. Attraktive Freiflächen mit lebendigen öffentlichen Räumen und einer vernetzenden Funktion sollen die neuen Nutzungen ansprechend ergänzen.

I. **Öffnung und Identifikation**

Das Gelände der Glashütte war in den vergangenen Jahrzehnten ein abgeschlossener und in der Regel all denen, die nicht dort arbeiteten, unzugänglicher Bereich. Die heute noch erkennbaren geschlossenen Baustrukturen unterstreichen den introvertierten Charakter des Werksgebietes. Lediglich der Wasserturm mit seiner charakteristischen blockartigen Gestalt stellte eine visuelle Verbindung zwischen der Glashütte und der umgebenden Stadt dar.

Aus städtebaulicher Sicht bietet eine zukünftige Besiedelung des Standorts mit neuen urbanen Nutzungen die Chance, das Gelände in das Geflecht der städtebaulichen Strukturen des Gerresheimer Südens zu integrieren. Durch die Öffnung des Geländes soll die stadträumliche Barrierewirkung der ehemaligen Werksanlagen überwunden werden.

Eine entsprechende Anordnung der Wege und stadträumlichen Beziehungen in das Werksgelände hinein kann eine Möglichkeit sein, den dort vorhandenen denkmalwerten Gebäuden eine wichtige Rolle als Merkzeichen für die Geschichte des Stadtteils zu geben. Über die attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume im Planungsgebiet soll ein Quartier mit eigener Identität und Unverwechselbarkeit entstehen. Wenn es auf diesem Wege gelingt, einen Beitrag zur Stärkung der Identifikation der zukünftigen Bewohner und Nutzer mit ihrem Quartier zu leisten, kann auch ein soziales Miteinander in stabilen Nachbarschaften unterstützt werden.

Es soll neuer Raum für lebenswerte Wohngebiete, zeitgemäße Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte zur Verbesserung der Wirtschaftskraft im Stadtteil und lebendige Freiraumstrukturen geschaffen werden.

Die vorhandene denkmalwerte Bausubstanz ist in angemessener und ansprechender Weise in die städtebauliche und funktionale Konzeption zu integrieren. Es sind Vorschläge für eine sinnvolle und wirtschaftlich realisierungsfähige Nachnutzung zu entwickeln. Insbesondere ist zu prüfen, inwieweit der Wasserturm erhalten werden und in eine Neukonzeption eingebunden werden kann.

Bei der räumlichen Strukturierung des Geländes ist der Erhalt der bestehenden Trafostation (Umspannwerk) (vgl. Abb. 18) im nördlichen Planungsgebiet zu berücksichtigen.

II. Neue Arbeitsplätze

1. Ansiedlung von Gewerbe

Die gute und durch den geplanten Neubau der L 404n weiter verbesserte Verkehrsanbindung, aber auch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung in der Umgebung des Planungsgebietes bieten sehr gute Voraussetzungen für eine Ansiedlung neuer Betriebe. Unter Berücksichtigung des Verlustes von Arbeitsplätzen durch die Schließung der Glashütte genießt die Ansiedlung von neuen Arbeitsplätzen eine hohe Priorität.

Auf dem Glashüttengelände sollen neue, zukunftsweisende Arbeitsplätze entstehen.

Zur Stärkung der Wirtschaftskraft am Standort sollen bei der Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts für die gewerblich zu nutzenden Bereiche Standorte entstehen, innerhalb derer sowohl die Unterbringung von Produktions-, Fertigungsbetrieben und Lagerflächen als auch kundenorientierte Dienstleistungen und Büronutzungen vorgesehen werden kann (Gewerbepark). Um eine Vermarktbarkeit des Gewerbeparkkonzeptes zu erreichen, sollen für derartige Nutzungskopplungen Flächen in einer Größenordnung von mindestens fünf Hektar, besser sieben bis acht Hektar als Gewerbefläche vorgesehen werden.

In der Konzeption der Gewerbeflächen sollen zusammenhängende Bauflächen definiert werden, die flexibel und bedarfsgerecht parzelliert werden können. Die Flächen sollen aus Grundmodulen zusammengesetzt sein, die in der Breite und Tiefe addierbar sind. Dabei ist von einem durchschnittlichen Grundstücksflächenbedarf von ca. 2.500 bis 10.000 qm auszugehen.

Die gewerblichen Nutzungen auf den im Eigentum der Stadt Düsseldorf befindlichen Flächen (Fa. Gerroplast) können – sofern dies aus städtebaulichen Gründen geboten ist – optional überplant werden.

2. Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen

Das kleine Stadtteilzentrum im Bereich der südlichen Heyestraße umfasst überwiegend Einzelhandelsbetriebe des Nahversorgungssegments, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie. Im Sinne einer zukunftsfähigen Entwicklung des kleinteilig strukturierten zentralen Versorgungsbereiches Heyestraße Süd sind die Einzelhandelsansiedlungen in ihrem Bestand zu stärken. Durch die Ansiedlung neuer Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Planungsgebietes ist eine Aufwertung der bereits vorhandenen Strukturen anzustreben.

Damit eine standortverträgliche und zeitgemäße Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe erfolgen kann, sind verschiedene Entwicklungsvarianten gutachterlich entwickelt, geprüft und hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf betroffene zentrale Versorgungsbereiche untersucht worden.

Innerhalb des Planungsgebietes ist eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Strukturen vorzusehen. Mit Blick auf anzustrebende Synergieeffekte zwischen der geplanten Nutzung des ehemaligen Glashüttengeländes und dem Bestand im zentralen Versorgungsbereich soll die Ansiedlung eines Supermarktes oder eines Lebensmitteldiscounters, jeweils in Kombination mit einem Getränkefachmarkt und einem Zoofachmarkt angestrebt werden.

In Anbetracht der ermittelten Auswirkungsintensität soll für einen Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsfläche von maximal 800 qm oder für einen Supermarkt von maximal 1.500 qm vorgesehen werden. Der Getränkefachmarkt und der Zoofachmarkt sollen eine Verkaufsfläche von jeweils 600 qm nicht überschreiten.

Wesentliche Bedingung für das funktionale Zusammenwachsen und – wirken des neuen Standortes auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Glashütte Gerresheim mit dem bestehenden Zentrum Heyestraße Süd ist eine gelungene kleinräumige städtebauliche Anbindung des neuen Einzelhandelsstandortes an das bestehende Zentrum.

Die Gestaltungsqualität der zu errichtenden Bebauung soll eine positive Ausstrahlkraft erlangen. Außerdem ist die Geschossigkeit der geplanten Gebäudekörper adäquat an die bestehende Bausubstanz in der Umgebung anzupassen. Darüber hinaus sind die optische Anbindung, z. B. über eine entsprechende Wegeführung oder Begrünung, die Öffnung und Lage des Eingangsbereiches, die bauliche Orientierung an bestehenden Strukturen und eine der Heyestraße abgewandte Lage von Parkierungsflächen zu berücksichtigen.

3. Vermeidung von Nutzungskonflikten

Besonders sensibel ist mit der Frage umzugehen, wie eine überzeugende planerische Bewältigung möglicher Nutzungskonflikte erfolgen kann. Dabei sind nicht allein die Verkehrsgeräusche, die von der Bahnstrecke oder angrenzenden Hauptverkehrsstraßen ausgehen, von Bedeutung. Auch Emissionen aus vorhandenen oder planungsrechtlich zulässigen Gewerbebetrieben spielen eine wesentliche Rolle.

Die Anforderungen können im Wesentlichen durch eine sachgerechte funktionale Gliederung der städtebaulichen Strukturen im Planungsgebiet und ergänzend auch durch geeignete, städtebaulich möglichst gut zu integrierende Immissionsschutzvorrichtungen (insbesondere Lärmschutzanlagen) und / oder abschirmende Bebauungen erfüllt werden.

III. Wohnen

1. Neue Quartiere

Die Landeshauptstadt Düsseldorf verfolgt das Ziel, durch die Schaffung von neuen Wohngebieten ihre positive wirtschaftliche und demographische Entwicklung weiter zu stützen. Es ist zu prüfen, inwieweit neue Quartiere mit einer eigenen Adresse und Identität

geschaffen werden können, die die Qualitäten und den Charakter des Ortes erfassen.

2. Flexible Wohnformen und Bebauungstypologien

Es sollen Ideen für zeitgemäße und nachfragegerechte Wohnformen auf dem Gelände der ehemaligen Glashütte entwickelt werden. Dazu sollen insbesondere Lösungsansätze für ein robustes städtebauliches Gerüst mit flexibel zu definierenden Baufeldern aufgezeigt werden. Dieses muss geeignet sein, unterschiedliche Wohnformen zu integrieren. Die Darstellung möglicher Bebauungstypologien ist für das Verständnis der vorgeschlagenen Wohnquartiere von wesentlicher Bedeutung.

Insbesondere soll der hohen Nachfrage der mittleren Altersgruppen, in denen verstärkt Familiengründung und Eigentumbildung stattfindet, Rechnung getragen werden. Diese Altersgruppen weichen derzeit verstärkt in das weitere Umland von Düsseldorf aus, da Bauflächen für Eigentumsformen im Stadtgebiet knapp sind.

Unter Berücksichtigung standortspezifischer Eigenschaften, einer wirtschaftlichen Realisierbarkeit und Vermarktbarkeit sowie der Zielsetzung einer dauerhaften Funktionsfähigkeit soll im Planungsgebiet schwerpunktmäßig eine verdichtete Eigenheimbebauung, z. B. in Form von Reihenhäusern, entstehen. Darüber hinaus sollen auch Doppelhäuser in die Planung einbezogen werden.

In einem untergeordneten Rahmen kann auch Geschosswohnungsbau mit einer geringen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude (z. B. Stadtvillen) vorgesehen werden. Grundsätzlich sind dabei eine Nutzbarkeit und eine Attraktivität des entstehenden Wohnraumes für unterschiedliche Zielgruppen (Familien, Senioren, generationenübergreifende Gemeinschaften, jüngere 1- bis 2-Personenhaushalte etc.) herzustellen und anpassungsfähige, flexible Lösungen zu entwickeln.

3. Kindertagesstätte

Aufgrund des wachsenden infrastrukturellen Bedarfs durch das neu entstehende Wohnraumangebot ist im Gebiet des Werkstattverfahrens eine Kindertagesstätte (dreigruppig mit einer Nutzfläche von ca. 550 qm auf höchstens zwei Etagen) mit einer Außenspielfläche von mindestens 900 qm (möglichst in südlicher Ausrichtung) vorzusehen.

IV. Grün- und Freiraum

1. Entsiegelung, Freilegung und Vernetzung

Die städtebauliche Neuordnung des Glashütten-Geländes ermöglicht großflächige Entsiegelungen und Begrünungen. Die Freilegung der nördlichen Düssel, die heute verrohrt durch das Gelände der ehemaligen Glashütte verläuft, eröffnet die Chance der durchgreifenden Aufwertung der im Gerresheimer Süden bereits vorhandenen Grünräume.

Bei der Entwicklung einer grünordnerischen Konzeption für das Planungsgebiet soll eine ausreichende Ausstattung des Stadtteils mit Freiflächen für Freizeit und Erholung mit dem Ziel einer Entwicklung und Vernetzung vorhandener Biotopstrukturen verbunden werden. Hierzu sind klare Aussagen über die Ausstattung und Zugänglichkeit der verschiedenen Grünräume – insbesondere zu der Öffnung der Düssel und der Entwicklung einer großzügigen Aue – zu treffen.

Insgesamt soll der Anteil begrünter Flächen über das gesamte Planungsgebiet mindestens 30 % (inkl. Wasserfläche der Düssel, öffentliche und private Grünflächen) betragen. Innerhalb der gewerblich zu nutzenden Flächen soll der Anteil der Begrünung bei 20 % für die privaten Grünflächen liegen. In den Wohn- und Mischgebieten sollen pro Einwohner sechs Quadratmeter öffentliche Grünfläche eingeplant werden.

Eine Begrünung entlang der L 404n kann gleichzeitig als Immissionsschutz dienen und die Funktion der Ost-West-Belüftungsbahn stärken.

Es soll konkret aufgezeigt werden, inwieweit die neu geschaffenen Grünstrukturen zu einer Vernetzung der Grünräume in der Umgebung beitragen können. Insbesondere sind dabei der im Stadtteil Grafenberg gelegene Ostpark, die östlich an den Siedlungsrand anschließenden Gerresheimer Höhen mit dem Friedhof Gerresheim und die Auen der Fließgewässer Düssel und Pillebach sowohl nördlich als auch südlich und südöstlich des Planungsgebietes zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist durch ein attraktives Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer zu erschließen. Die neuen Grünstrukturen sollen durch Wegebeziehungen in den Landschaftsraum ergänzt werden. Auch entlang der freigelegten Düssel kann eine neue Wegeverbindung angelegt werden.

2. Renaturierung der Düssel / Entwässerung

Für einen entsprechenden Gewässerausbau der Düssel ist ein Korridor mit einer Breite von mindestens 35 m vorzusehen, der von Bebauung und sonstigen Nutzungen freizuhalten ist. Für eine einseitige Wegeverbindung entlang des Gewässers ist ein Streifen von mindestens zehn Metern Breite zu ergänzen. Eine Verbreiterung des Grünkorridors kann zur Berücksichtigung naherholungsrelevanter Aspekte vorgenommen werden.

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers für das Gebiet des Werkstattverfahrens und die westlich angrenzenden Bereiche ist innerhalb des Planungsgebietes eine Beckenanlage in einer Dimensionierung von ca. 70 x 125 m vorzusehen. Die Anlage kann ggf. in die Renaturierungsplanung für die Düssel integriert werden.

3. Spielflächen und Bolzplatz

Aufgrund fehlender öffentlicher Grün- und Spielflächen in den angrenzenden Siedlungsbereichen ist im Planungsgebiet eine Grün- und

Spielfläche von stadtteilweiter Bedeutung zu schaffen. Im Rahmen der insgesamt für die öffentlichen Grünflächen vorzuhaltenden Fläche soll die Spielfläche gemäß DIN 18034 eine Bruttofläche von 10.000 qm nicht unterschreiten und die Möglichkeit zur Anlage eines Bolzplatzes einschließen.

Bei der Anlage von Bolzplätzen sind in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung Anhaltswerte für Abstände zur schutzbedürftigen Bebauung zu Grunde zu legen. Im Falle einer beabsichtigten ganztägigen Nutzung betragen diese für ein Allgemeines Wohngebiet 100 m, für ein Mischgebiet 65 m. Durch geeignete Maßnahmen können die Werte ggf. eingeschränkt werden.

Für die Erweiterung der Jugendfreizeiteinrichtung Heyebad, die derzeit kaum über Außenspielflächen verfügt, ist zu prüfen, ob im Rahmen der öffentlichen Grünflächen eine Grün- und Spielfläche in einer Dimensionierung zwischen 400 und 900 qm im direkten Umfeld des Heyebades vorgesehen werden kann. Diese Fläche kann mit den vorgenannten 10.000 qm Spielfläche verrechnet werden.

4. Biotop- und Artenschutz

Des Weiteren sind die Ersatzlebensräume für die Population der stark gefährdeten, im Randbereich zur Bahntrasse siedelnden Zauneidechse zu beachten. Für die geplante Verlagerung des nach Westen zwischen der Bahn- und der geplanten L 404n-Trasse sind die erforderlichen Flächen in einer Größenordnung von mindestens 2.000 qm als Teil der öffentlichen Grünflächen freizuhalten.

Die vorzuhaltende Fläche soll so dimensioniert und beschaffen sein, dass eine Biotopausbildung in langgestreckter, linienhafter Form als besonnter, vegetationsarmer Bereich mit kleinteiliger innerer Strukturierung (Schotter, Lesesteine, Mauerreste, Totholz, lockere Bodensubstrate für die Eiablage) möglich ist.

Der bestehende Birkenpionierwald (vgl. Abb. 21) wird durch die geplante Trasse der L 404n teilweise in Anspruch genommen. Es ist zu prüfen, inwieweit ein Erhalt des verbleibenden Bestandes möglich ist. Bei Erhalt von Teilen des Waldes sind diese gegen gewerbliche Nutzungen mit einem Mindestabstand von zehn Metern sowie gegen wohnbauliche Nutzungen mit einem Abstand von mindestens zwanzig Metern frei von jedweder Bebauung zu schützen.

V. Erschließungssystem

1. Straßen und Zufahrten

Entsprechend den vorgenannten Nutzungsoptionen und Bauphasen ist ein geeignetes Erschließungskonzept zu entwickeln.

Die Erschließungsstrukturen für das Planungsgebiet sind sinnvoll in das vorhandene Straßennetz zu integrieren. Erhebliche Mehrbelastungen auf Straßen, von denen potenziell beeinträchtigende Wirkungen auf andere Nutzungen ausgehen, sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Die Anforderungen an einen ausreichenden Schutz der

bestehenden und neuen Nutzungen vor Lärmimmissionen sind zu erfüllen.

Bei der Entwicklung der Erschließung für das Gelände der Werkstatt ist zu berücksichtigen, dass die geplante L 404n anbaufrei erstellt werden soll, sodass private Zufahrten von und zur L 404n nicht möglich sein werden.

Ein zentraler Bestandteil der Planungsaufgabe ist es, eine Parallelstraße zur Heyestraße mit Anbindung an die Torfbruchstraße vorzusehen. Für die Lage und den Verlauf der Parallelstraße sind geeignete Lösungen zu entwickeln.

Die westlichen Teile des Planungsgebiets sollen durch weitere geeignete Erschließungsstraßen angebunden werden. Anschlussmöglichkeiten an die Straße Nach den Mauresköthen bestehen beispielsweise

- gegenüber den Zufahrten zum Bauhaus-Parkplatz,
- im Straßenknick östlich der Nördlichen Düssel sowie
- eventuell in der Kurve gegenüber der geplanten Erschließung des Gewerbegebietes "Nach den Mauresköthen" als Kreisverkehr.

Die letztgenannte Möglichkeit ist jedoch wegen der hier noch ansässigen Fa. Geroplast und des Höhenunterschiedes schwieriger zu realisieren.

Insgesamt sollten an die Straße Nach den Mauresköthen maximal zwei Anschlüsse erfolgen. Ein Anschluss an die zu entwickelnde Parallelstraße zur Heyestraße ist ebenfalls möglich. Das Gebiet ist so zu erschließen, dass Entsorgungsfahrzeuge ohne Zurücksetzen entsprechende Stellen anfahren können.

2. Stellplätze

Im Rahmen der Konzeption zum ruhenden Verkehr ist ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser nachzuweisen. Zusätzlich sind im öffentlichen Straßenraum 0,25 Besucher-Stellplätze pro Wohneinheit eines Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhauses nachzuweisen.

Für Bestandsgebäude, Appartement- und Mehrfamilienwohnen sowie Sonderwohnformen ist ebenfalls ein Stellplatz je Wohneinheit (WE = 80 qm BGF) vorzusehen. Auch hier sollen 0,25 Besucherstellplätze pro Wohneinheit beim Mehrfamilien-Hausbau vorgesehen werden. Die Zufahrt zu den unterirdischen Stellplatzanlagen sollte unmittelbar an das Straßennetz angebunden sein, um lange Rampen und Zufahrten zu vermeiden.

Für Büro- und Dienstleistungsnutzungen ist ein Stellplatz pro 45 qm BGF vorzusehen. Dies entspricht ca. 35 qm Hauptnutzfläche (HNF) bei Büros und sonstigen Dienstleistungsnutzungen.

Für Nahversorgungsnutzungen, Läden und Gastronomie soll ein Stellplatz pro 40 qm BGF eingeplant werden. Dies entspricht ca. 30 qm HNF bei einzelhandelsrelevanten Nahversorgungs- und Ladeneinheiten.

Tiefgaragenstellplätze können für alle Nutzungen maximal eingeschossig geplant werden.

Auf die Zuordnung von integrierten Fahrradstellplätzen zu den jeweiligen Nutzungsbausteinen wird hingewiesen.

VI. Nachhaltigkeit

Nachhaltiger Städtebau ist gekennzeichnet durch eine stabile und auf Dauer angelegte ökologische und ökonomische Entwicklung eines Gebiets. Er berücksichtigt die Ansprüche zukünftiger Nutzer und Bewohner aller Altersstufen und bezieht die Belange der umgebenden Nutzungen mit ein.

1. Entwicklungsabschnitte

Eine nachhaltige städtebauliche Struktur ist weitgehend unempfindlich gegen Veränderungen der Nachfrage nach Gebieten für bestimmte Wohnformen oder gewerbliche Strukturen. Das Gebiet ist in klar ablesbare, getrennt voneinander entwicklungsfähige und doch städtebaulich eindeutig miteinander verbundene Entwicklungsabschnitte zu gliedern. Dadurch können eine bedarfsgerechte Entwicklung des Gesamtareals erreicht und Beeinträchtigungen für bereits entwickelte Abschnitte minimiert werden.

Bei der Entwicklung von Bauphasen soll eine Entwicklung von Osten nach Westen in geeigneten Realisierungsabschnitten gezeigt werden.

Neben einer entsprechenden Anlage der Erschließungsstruktur kommt auch der Verwendung flexibler Bautypologien große Bedeutung für die ökonomische Nachhaltigkeit der Gesamtentwicklung zu.

2. Umweltrelevante Aspekte

Die ökologische Nachhaltigkeit der geplanten Entwicklung bemisst sich nicht allein an einem angemessenen Konzept der Grün- und Biotopentwicklung, sondern auch anhand der Berücksichtigung anderer stadtköologischer Rahmenbedingungen. Dazu gehören z.B. stadtklimatische Bedingungen oder die Nutzung erneuerbarer Energien (insbesondere Sonnenenergie), für die durch eine entsprechende Ausrichtung der vorgesehenen Gebäudestrukturen günstige Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Darüber hinaus ist die Verschattung durch Nachbargebäude zu minimieren.

Bei der Anordnung und Ausrichtung der geplanten Baukörper sollen lufthygienische und lokalklimatische Aspekte berücksichtigt werden. Beispielsweise sollten zur Unterstützung einer Durchlüftung die Baukörper in Richtung der Hauptströmungs- und Kaltlufttrichtung angeordnet und damit SO-NW-ausgerichtet werden.

Dem Immissionsschutz ist in der gebotenen Weise Rechnung zu tragen.

Sowohl hinsichtlich der Gewerbelärmsituation als auch der Verkehrslärmimmissionen sind erforderliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen bzw. die Einhaltung von Schutzabständen zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind folgende Maßnahmen – auch in Kombination – möglich:

- Berücksichtigung höherer Gebäude im Nahbereich der Schallquellen mit gleichzeitiger Grundrissoptimierung zur Abschirmung dahinter liegender Bereiche,
- Errichtung von Schallschutzwänden / -wällen mit einer erforderlichen Mindesthöhe von ca. fünf Metern,
- Einhaltung ausreichender Abstände zu Schallquellen, insbesondere zu den gewerblichen Nutzungen.

Die besonderen Gegebenheiten hinsichtlich der Boden- und Grundwassersituation innerhalb des Planungsgebietes sind in angemessener Weise zu berücksichtigen. Möglichkeiten zur Materialverwertung, z.B. im Sinne einer landschaftsbaulichen Einbindung, können aufgezeigt werden.

Welche Schwerpunkte hier im Hinblick auf einen größtmöglichen Schutz der bestehenden und neu entstehenden Nutzungen im Einzelnen zu setzen sind, ist sorgfältig abzuwägen.

D. Verfahren (Auszug)

VII. Werkstattverfahren mit Foren

Die oben genannte Aufgabe wird im Rahmen einer kooperativen und dialogorientierten Werkstatt mit sechs eingeladenen Entwurfsteams bestehend aus Stadtplanern und Freiraumplanern bearbeitet.

Die Teams werden innerhalb eines Zeitraumes von zwei Tagen eine Analyse „vor Ort“ mit Beteiligung der interessierten Bürger- und Nachbarschaft durchführen. Auf dieser Grundlage werden Perspektiven für das Gebiet des Werkstattverfahrens gemeinsam diskutiert und erste Varianten einer Kombination unterschiedlicher Nachnutzungsmöglichkeiten für das Gelände in Gerresheim-Süd entwickelt. Wesentliche Elemente der Werkstattphase vor Ort sind neben der Bestandsaufnahme und der Entwicklung von Nutzungskonzepten und städtebaulichen Konzepten auch Fachbeiträge und themenspezifische Impulsvorträge.

In der anschließenden Ausarbeitungsphase haben die Teams die Gelegenheit, die gemeinsamen Ideen auf der Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse zu entwickeln, zu optimieren und erneut öffentlich zu präsentieren.

Ein konkretes städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept mit detaillierten Nachnutzungsvorschlägen ist in einer zweiten Ausarbeitungsphase vorgesehen.

Im Einzelnen sind drei öffentliche, dialogorientierte Foren als Bausteine der Werkstatt geplant. Die Werkstatt wird mit der nicht öffentlichen Sitzung der Empfehlungskommission und einer anschließenden Ausstellung der Werkstattarbeiten abgeschlossen:

1. **Forum 1 „Perspektiven“** – Eine dialogorientierte zweitägige Auftaktveranstaltung und Entwicklung erster Nutzungsstrukturen (4. - 6. April)
2. **Forum 2 „Ideen“** – Zwischenpräsentation der Nutzungsstrukturen und städtebaulichen Ideen (28. April)
3. **Forum 3 „Konzepte“** – Abschlusspräsentation der städtebaulichen Konzepte und nicht öffentliche Sitzung der Empfehlungskommission (28. Mai)
4. **Ausstellung** der Werkstattarbeiten (29. Mai)

Die Termine stehen unter Vorbehalt der Beschlussfassung und der Programmfeinabstimmung. Sie werden nach Beschlussfassung durch Plakate, Flyer und Broschüre publiziert.

i. **TERMINÜBERSICHT / PROGRAMM**

Information, Kreativität und Präsentation in drei dialogorientierten Veranstaltungen und einer Ausstellung

VIII. FORUM 1 – „Perspektiven“ – Eine dialogorientierte Auftaktveranstaltung

Termin: **[MÄRZ / APRIL 2008]**

Tag 1:

- Eröffnung durch Vertreter der Verwaltungsspitze sowie Owens-Illinois
- Impulsvorträge / Fachbeiträge und Vorgaben zur Aufgabe
- Geführte Ortsbesichtigung (Initiatoren, Planer, Bürger) zur Geländeerkundung

Tag 2:

- Werkstattarbeit mit den Entwurfsteams / Kooperation der beteiligten Teams mit der interessierten Bürgerschaft zur Entwicklung eines Grundgerüsts für ein Nutzungskonzept, ggf. mit Varianten:
 - Vorstellung der Teams und der Empfehlungskommission
 - Präsentation der Bestandsanalyse / Planungsvorgaben
 - Anregungen der Bürger / Nutzungsvorschläge
 - Skizzierung der Perspektiven für den Standort Gerresheim-Süd und Erarbeitung erster Nachnutzungsvarianten durch die Teams in einem offenen, dialogorientierten Rahmen, Gespräche mit den interessierten Bürgern
- Präsentation und Diskussion erster Nutzungskonzepte, Skizzen und Entwürfe / ggf. Empfehlung an die Teams für die weitere Bearbeitung seitens der Empfehlungskommission
- Interne Diskussion der Empfehlungskommission

IX. FORUM 2 – „Ideen“ – Zwischenpräsentation der ersten Nutzungsstrukturen

Termin: **[MAI 2008]**

- Präsentation der weiterentwickelten städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfsideen seitens der beteiligten Teams (Zwischenpräsentation)
- Rückfragemöglichkeit im Anschluss an die jeweilige Präsentation
- Interne Diskussion der Empfehlungskommission

X. FORUM 3 – „Konzepte“ – Abschlusspräsentation der städtebaulichen Konzepte

Termin: **[JUNI 2008]**

Tag 1:

- Abschlusspräsentation der städtebaulich-freiraumplanerischen Konzepte

- Möglichkeit zu Gesprächen mit den Planerteams im Anschluss an die jeweilige Präsentation
- Ausklang mit Gesprächen vor den Plänen

Tag 2: Interne Sitzung der Empfehlungskommission

5. Interne, nicht öffentliche Sitzung der Empfehlungskommission



Herausgeber:

Landeshauptstadt Düsseldorf
Dezernat für Planen und Bauen
Dr. Gregor Bonin

Stadtplanungsamt
Brinckmannstraße 5
40200 Düsseldorf

Ansprechpartner:

Gabriele Schroedter-Ihssen
Bereichsleiterin
Tel.: 00 49 – (0)2 11 – 89 96 821
Fax: 00 49 – (0)2 11 – 89 36 821
Email: gabriele.schroedterihssen@stadt.duesseldorf.de

Regina Walter
Tel.: 00 49 – (0)2 11 – 89 96 235
Fax: 00 49 – (0)2 11 – 89 36 235
Email: regina.walter@stadt.duesseldorf.de



unter Beteiligung der:

O-I GLASSPACK GmbH & Co. KG (Owens-Illinois)
Heyestraße 178
40625 Düsseldorf

Ansprechpartner:

Joachim Herzig
Area Controller North West Europe
Managing Director Germany
Tel.: 00 49 – (0)2 11 – 93 2 22 98
Fax: 00 49 – (0)2 11 – 93 2 24 61
Email: joachim.herzig@eu.o-i.com

Bernd Quitteck
Environmental and Risk Management Europe
Tel.: 00 49 – (0)2 11 – 28 09 26 01
Fax: 00 49 – (0)2 11 – 28 09 437
Email: bernd.quitteck@eu.o-i.com

NIEMANN + STEEGE
GESELLSCHAFT FÜR
STADTENTWICKLUNG
STADTPLANUNG
S T Ä D T E B A U
STÄDTEBAURECHT MBH
D Ü S S E L D O R F

Verfahrensbegleitung / Moderation:

Niemann + Steege Gesellschaft für Stadtentwicklung
Stadtplanung Städtebau Städtebaurecht mbH
Wasserstraße 1
40213 Düsseldorf

Ansprechpartner:

Dr.-Ing. Beate Niemann
Architektin BDA Stadtplanerin
Dipl.-Ing. Claudio Steege
Architekt Stadtplaner
Tel.: 00 49 – (0)2 11 – 86 32 52 – 0
Fax: 00 49 – (0)2 11 – 86 32 52 – 10
Email: mail@niemann-steege.de

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Ergebnis
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	20.02.2008	-/- ²
Bezirksvertretung 7	22.01.2008	-/- ²

- 1) Die Sitzung wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht geplant.
 2) Das Beratungsergebnis wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht erfasst.

Anlagen: beigefügt nicht vorhanden

Nr.	Anlage
1	Anlage 1, Deckblatt
2	Anlage 2, Anhang

Alternative:

keine

Amt / Institut:

Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordneter Dr. Bonin