

Begründung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/006 (eh. 5487/009)

- Nördlich Wacholderstraße -

Stadtbezirk 5 - Stadtteil Angermund

1. Örtliche Verhältnisse

1.1. Lage des Plangebiets

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Angermund. Nördlich wird es von der an der Straße Im Heidkamp gelegenen Wohnbebauung und östlich, südlich und westlich U-förmig von der Wacholderstraße begrenzt.

1.2 Bestand

Auf dem Areal steht ein aus dem Ende der 1960er Jahre stammender Komplex aus Verwaltungsgebäuden, der zuletzt teilweise von einer Waldorfschule genutzt wurde. Die Gebäude stehen seit einigen Jahren leer. Auf dem Grundstück befindet sich neben dem Gebäudekomplex und dazugehörigen Stellplätzen eine Grünfläche mit Bäumen.

1.3 Umgebung

Das Plangebiet ist heute Teil eines kleinen Gewerbegebiets im Stadtteil Angermund, das Ende der 1960er Jahre entwickelt wurde. In der Umgebung bestehen zur Wacholderstraße hin mehrgeschossige Bürobauten - teilweise auch mit Wohnnutzung -, während im rückwärtigen Planbereich großflächige Gewerbehallen angrenzen.

Das gesamte Gewerbegebiet ist nahezu vollständig, mit Ausnahme der südlichen Seite, an der eine Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Fläche angrenzt, von Wohngebieten umgeben. So schließt direkt nördlich an das Plangebiet eine reine Wohnbebauung an, die lediglich durch einen Grünstreifen mit dichtem Baumbestand von dem Areal getrennt wird. Östlich des Plangebiets verläuft die DB-Hauptstrecke Düsseldorf-Duisburg.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1. Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Die Änderung des FNP (Nutzungsänderung in ein Wohngebiet) erfolgt im Parallelverfahren. Diese 169. Änderung des FNP wird über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehen und u.a. die im Jahr 2011 erfolgte Umwidmung eines bisherigen Teils des Gewerbegebiets in Wohnbaufläche (Bebauungsplan Nr. 5487/008), für die aufgrund der begrenzten Darstellungstiefe des Flächennutzungsplanes (Größe der vom Flächennutzungsplan abweichenden Fläche < 1 ha) bislang keine Änderung erfolgte, miteinbeziehen.

2.2 Vorhandene Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des aus dem Jahr 1967 stammenden Bebauungsplans Nr. 5487/01. Der südliche Bereich ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das nördliche Drittel des Areals wird von einem Grünstreifen eingenommen, der das Gewerbegebiet vom angrenzenden "Reinen Wohngebiet" entlang der Straße Im Heidkamp trennt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6, die zulässige Geschossflächenzahl 0,8. Emissionen auf das Wohngebiet sind auszuschließen.

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf innerhalb des sog. 6-km-Kreises um den Flughafenbezugspunkt. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung. Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Ge-

nehmung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bockum/Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg AG. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) sind zu beachten.

Hinweis Plannummer

Die Vergabe einer neuen Plannummer (05/006 anstelle von 5487/009) ergab sich aus dem Lagebezugswechsel, d.h. der europaweiten Umstellung vom bisherigen Koordinatensystem Gauß/Krüger auf ETRS89/UTM.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt seit längerer Zeit brach. Für den Verwaltungskomplex konnte keine gewerbliche Nachnutzung gefunden werden. Daher soll die Bestandsbebauung ersetzt werden und eine Umnutzung zu einem Wohngebiet erfolgen. Auf diese Weise kann auch der hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken im Stadtteil Angermund entsprochen werden.

Vorgesehen ist eine Einfamilienhausbebauung mit insgesamt 49 Wohneinheiten (Doppelhäuser und Hausgruppen) in aufgelockerter Bauweise. Alle Gebäude sind zwei- bis dreigeschossig geplant; das dritte Geschoss nimmt dabei nur einen Teil der Grundfläche der anderen beiden Geschosse ein.

Der äußere Ring wird über die Wacholderstraße erschlossen. Zum Schutz gegen Gewerbelärm erfolgt eine Abschirmung nach außen, so dass sich ein ruhiger Innenbereich ergibt. Die einzelnen Gebäude entlang der Wacholderstraße und südlich der neuen Erschließungsstraße werden durch die Anordnung von Garagen/Carports und Abstellräumen (für Abfallbehälter und Fahrräder) in Verbindung mit Lärmschutzwänden zu einer lückenlosen Bebauung zusammengeführt. Im Süden des Plangebiets sollen auf den Nebenanlagendächern (Garagen/Carports / Abstellräume) der nord-süd gerichteten Hausgruppen ca. 3 m hohe Lärmschutzwände teils aus Glas, teils als Grünwände installiert werden, die mit den Gebäudekanten abschließen. Insgesamt ergibt sich so eine etwa 6 m hohe Abschirmung gegenüber den benachbarten Ge-

werbebetrieben. Durch die Abwechslung aus Gebäudekopfseiten und Nebenanlagen mit begrünten bzw. gläsernen Wänden wird nicht nur ein effektiver Lärmschutz gewährleistet, sondern bleibt auch nach wie vor ein attraktiver Straßenraum erhalten. Im geschützten Innenbereich sind Doppelhäuser vorgesehen, die über eine neue Erschließungsstraße (Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich) angebunden werden.

Die Beauftragung eines Verkehrsgutachtens wird aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Wohneinheiten als nicht erforderlich eingestuft. Zur Sicherstellung, dass im Bereich der Grundstückszufahrten der Gewerbebetriebe ausreichend Platz für zu- und abfahrende Lkw besteht, sollen im Straßenraum der Wacholderstraße zukünftig Parkverbote ausgewiesen werden. Entlang der Wacholderstraße wird innerhalb des Plangebietes zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung ein neuer Fußweg angelegt.

Es ist für jede Wohneinheit ist mindestens ein oberirdischer Stellplatz (Garage oder Carport im Innenbereich und Süden bzw. offene Stellplätze im Westen und Osten) vorgesehen.

Besucherstellplätze (ein Stellplatz je vier WE) werden in ausreichender Zahl in der neuen Erschließungsstraße angeboten.

4. Umweltbelange

Für die Schaffung von neuem Planungsrecht zugunsten einer Wohnnutzung besteht die Bedingung, dass die benachbarten Gewerbebetriebe durch die Umnutzung des Gebietes zu Wohnzwecken nicht beeinträchtigt werden. Auf der anderen Seite ist es notwendig, dass auf die Lärmeinwirkungen von den Betrieben auf das Plangebiet reagiert wird, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert bleiben.

Gemäß einer schalltechnischen Betrachtung der Firma Peutz Consult GmbH (Schalltechnische Betrachtung zu den Gewerbelärmimmissionen, Entwurfsfassung mit Stand von Juni 2014) ist das Vorhaben bei Umsetzung der geplanten Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, Ausschluss öffentlicher Fenster zu schutzbedürftigen Raumnutzungen) umsetzbar. Mit einer Beeinträchtigung der bestehenden Gewerbebetriebe durch heranrückende Wohnbebauung ist nicht zu rechnen. Die konkreten Anforderungen für ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und dem bestehenden Gewerbe werden im weiteren Verfahren vertiefend untersucht.

Das Plangebiet wurde zuletzt als Schulgelände genutzt und ist etwa zur Hälfte versiegelt oder überbaut. Neben einer Vielzahl erhaltenswerter Einzelbäume befindet sich im Norden eine wertvolle Strauch- und Gehölzkulisse, die auch im bestehenden Bebauungsplan Nr. 5487/01 als Grünfläche festgesetzt war. Darüber hinaus liegt im Osten des Plangebiets eine brach gefallene Rasenfläche mit Baum- und Strauchbestand. Aufgrund des vorhandenen Baurechts ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Die bestehende Grünfläche im Norden wird fast vollständig erhalten. Etwa die Hälfte der bestehenden Bäume kann ebenfalls erhalten bleiben.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation und zum ausgeglichenen Abfluss von Niederschlagswasser sollen Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 15° als extensive Gründächer angelegt werden. Die geplanten Lärmschutzwände sollen ebenfalls in Teilbereichen begrünt werden.

Das gültige Baurecht wurde bislang nicht ausgeschöpft. Die geplante Bebauung (Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4) wird im Vergleich zum gültigen Baurecht (Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6) einen geringeren Versiegelungsgrad aufweisen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen soweit wie möglich begrünt werden. Dies wird u.a. auch dadurch sichergestellt, dass aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III A der Versiegelungsgrad insgesamt max. 40 % betragen darf. Dies kann erreicht werden, indem für Terrassen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten und Stellplätze teilversiegelte Oberflächen gewählt werden. Der vorliegende Entwurf hält diese Vorgabe ein.