

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/013

- Nördlich Hansaallee -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Stadtbezirk 4 Stadtteil Lörick

1 Örtliche Verhältnisse, Lage des Plangebietes

1.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Lörick und hat eine Größe von ca. 1,7 ha. Die Fläche ist weitgehend eben und zum großen Teil bereits bebaut und versiegelt. Die Plangebietsgrenze verläuft im Süden entlang der Verkehrsfläche der Hansaallee, im Westen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Amboßstraße, im Norden entlang der rückwärtigen Grenzen der gewerblichen Grundstücke im Bereich des Niederkasseler Lohwegs und im Osten Entlang der Fritz-Vomfelde-Straße

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teile. Der westliche Teil ist vollständig versiegelt und enthält keinerlei größeren Bewuchs. Diese Fläche ist durch ein- bis zweigeschossige Gebäude bebaut, die als Werkstatt, Lager, Verkaufsraum und ergänzende Nutzungen für ein Autohaus dienen. Die Freiflächen werden im Wesentlichen als Stellflächen für Kraftfahrzeuge genutzt. Der östliche Teil des Plangebiets ist mit einem größerem, drei- bis viergeschossigem Bürogebäude bebaut. Die dazugehörigen Freiflächen sind zum Teil als Grünanlagen und zum Teil als Erschließungsflächen ausgebildet. Einbezogen sind weiterhin zwei kleinere Grundstücke direkt an der Hansaallee mit einer gemischten Nutzung von nicht störendem Gewerbe und Wohnen in dreigeschossigen Gebäuden mit eingeschossigen Nebengebäuden in den Hintergrundstücken.

1.2 Umgebung

Das Plangebiet grenzt im Westen an das gewachsene Wohnquartier um den Amboßplatz. Auf der nord- bis südöstlichen Seite liegen mehrere Grundstücke mit größeren Bürogebäuden, die nach Norden in den großen Bürostandort „Am Seestern“ übergehen. Südlich des Plangebietes befindet sich die Hansaallee, auf der gegenüberliegenden Straßenseite erstrecken sich die Baukörper des „Prinzenparks“.

1.3 Verkehr

Das Plangebiet wird ausschließlich über die Hansaallee erschlossen. Über die Hansaallee erfolgt demnach die Verbindungen Richtung Meerbusch, zu den anderen linksrheinischen Stadtteilen, die Innenstadt und zum überörtlichen Verkehrsnetz.

Das Plangebiet wird mit den Stadtbahnlinien U 70, U 74, U 76 und U 77 und die Buslinie 805 mit der Haltestelle „Prinzenallee“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Die weitere Anbindung an das Busnetz erfolgt über die leicht erreichbare Haltestelle „Lohweg“ mit den Buslinien 805, 828 und 863.

2 Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan (GEP 99) stellt für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Fläche liegt zudem in einem Gebiet für Grundwasser- und Gewässerschutz

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen als Gewerbegebiet dargestellt.

2.3 Gültige Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst und die umliegenden Flächen liegt Planungsrecht nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan 5178/042 aus dem Jahre 1989 vor. Darin sind die zu überplanenden Flächen als Gewerbegebiete festgesetzt. Die Nutzung wird für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für Vergnügungsstätten und Bordelle ausgeschlossen. Die zulässige Höhe der Bebauung ist im westlichen Teil maximal eingeschossig festgesetzt, im östlichen Teil differenziert mit bis zu viergeschossiger Bebauung mit zulässigem Dachgeschoß. Die Dichte wird weitgehend über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 definiert.

In einem Bereich direkt an der Hansaallee sind mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 höhere Dichtewerte zulässig. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick. Daher bestehen Einschränkungen für Betriebe im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Zudem werden Einschränkungen bezüglich der Schallemissionen zum Schutz des westlich angrenzenden, allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Für den südwestlichen Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5178/042 ist im Jahre 2006 überlagernd der Bebauungsplan 5178/057 rechtsverbindlich geworden. Dieser Plan dient ausschließlich der Steuerung des Einzelhandels und schließt für die Gewerbegebiete in seinem Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe aus.

3 Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Anlass der Planaufstellung

Das bisher durch ein Autohaus genutzte, ca. 6.000 m² große Grundstück an der Hansaallee 242 im Düsseldorfer Stadtteil Lörick soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der Nähe zu der westlich angrenzenden Wohnbebauung erscheint die Fläche für eine Fortführung der gewerblichen Nutzung wenig geeignet. Die Nachfrage nach Wohnraum dagegen ist in den linksrheinischen Stadtteilen der Landeshauptstadt Düsseldorf ungebrochen. Daher bietet sich diese Fläche, im Sinne der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von untergenutzten Flächen, zur Entwicklung von Wohnbauflächen an. Durch die Bereitstellung von zusätzlichen Wohnungen in dieser integrierten, städtischen Lage wird ein Beitrag zu einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung geleistet.

Für das zu beplanende Grundstück selbst sowie für die östlich angrenzenden Flächen liegt Planungsrecht nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan 5178/042 aus dem Jahre 1989 vor. Zielsetzung war, die nördlich angrenzenden Flächen als Bürostandorte weiter zu entwickeln, im südlichen Teil sollte ein Gewerbepark mit Lager- und Produktionshallen entstehen. Diese Entwicklung hat allerdings nicht stattgefunden, auch die für Gewerbebetriebe gedachten Flächen sind zwischenzeitlich vollständig von Büro- und Verwaltungsnutzungen belegt worden. Die noch bestehende, planungsrechtliche Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) ist zwar mit der bestehenden Büronutzung vereinbar, die Büroflächen schöpfen aber die zulässigen Emissionsraten, insbesondere hinsichtlich ihrer Lärmemissionen, nicht aus. Die Gewerbegebietsfestsetzung soll daher im direkt östlich angrenzenden Bereich dahingehend eingeschränkt werden, dass gewerbliche Schal-

emissionen mit den geplanten und bereits vorliegenden Wohnnutzungen verträglich sind. Eine faktische Einschränkung der heutigen und in Zukunft zu erwartenden Nutzungen im Plangebiet erfolgt dadurch nicht. Der städtebaulichen Konzeption folgend, soll nun für das Grundstück Hansaallee 242 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Für die östlich angrenzenden Flächen ist vorgesehen, die Festsetzungen der Bebauungspläne 5178/042 und 5178/057 zu übernehmen. In diesem Planbereich erfolgt lediglich eine Anpassung bezüglich der Zulässigkeit lärmemittierender gewerblicher Nutzungen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit dem neu geplanten allgemeinen Wohngebiet.

Das Planverfahren soll gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ aufgestellt werden. Mit dem beschleunigten Verfahren soll u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan dient damit der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne des § 13 a BauGB. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das zu beplanende Grundstück liegt an der Schnittstelle des Wohngebietes um den Amboßplatz im Westen und der Büronutzungen im Osten, unweit des vor kurzem realisierten Wohnungsbauprojektes der „Heinrich Heine Gärten“. Die Planung sieht vor, die Lücke in der Bebauung entlang der Hansaallee mit einem vier- bis fünfgeschossigen Baukörper zu schließen. Dieser greift bewusst die städtebauliche Struktur auf und orientiert sich in den First- und Traufhöhen sowie der Dachneigung an der Nachbarbebauung. Durch die Schließung des Blockrandes zur Hansaallee wird ein ruhiger Bereich im Innenhof geschaffen, der den Bewohnern eine hohe Wohnqualität bietet. Die bauliche Nutzung der zurückliegenden Grundstücksflächen soll durch einen vier- bis fünfgeschossigen Gebäuderiegel erfolgen. Dem Grundstückszuschnitt entsprechend, weist der Gebäuderiegel eine Nord-Südausrichtung auf.

Zur Erschließung des Grundstücks sowie zur Gewährleistung der Feuerwehrumfahrung, werden straßenseitig Tordurchfahrten sowie eine Tiefgaragenzufahrt direkt von der Hansaallee angeordnet. In der sich über die gesamte Grundstückslänge erstreckenden Tiefgarage werden alle den Wohnungen zugeordneten Stellplätze angeordnet, während für Besucher oberirdische Stellplätze angeboten werden. Über die Tiefgarage ist ebenfalls die barrierefreie Erschließung der Wohnungen möglich.

Das Grundstück ist derzeit vollständig überbaut und versiegelt. Durch den kompletten Rückbau des ehemaligen Gewerbebetriebes und die Schaffung neuer Freiflächen mit großflächiger Begrünung wird das gesamte Wohnumfeld qualitativ aufgewertet.

3.3 Architektur und Freiraumkonzept

Die Innenhofbebauung sieht eine Reihung von sieben verbundenen, überwiegend viergeschossigen Baukörpern vor, die teilweise mit Staffelgeschossen versehen sind. Die differenzierende Höhenstaffelung führt auf ein höheres fünfgeschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss hin, das den nördlichen Endpunkt des Grundstückes markiert. Die Fassade wird als klassische Lochfassade gestaltet. Die einzelnen angebauten Gebäudekörper werden unabhängig voneinander erschlossen und bilden eigenständige Einheiten, ablesbar an der jeweils individuellen Fassadengestaltung im Wechsel von Putz- und Klinkerflächen. Die Erdgeschosse erhalten eine besondere Gliederung und Gestaltung als Sockelgeschosse.

Die Gebäude werden von Osten über eine U-förmig angeordnete Umfahrung angedient. Diese kann im Brandfall durch die Feuerwehr befahren werden. Auf der Nord- und Westseite werden die erforderliche Feuerwehrumfahrung und -aufstellflächen mit Rasengittersteinen in die Grünraumplanung integriert. Darüber hinaus ist die Umfahrt verkehrsfrei und lediglich für Anlieferungen und Umzugssituationen vorgesehen.

Für alle Erdgeschosswohnungen werden Mietergärten zu beiden Gebäudeseiten angeordnet. Darüber hinaus werden die Freiflächen mit einer attraktiven Gartengestaltung und ergänzenden Baumpflanzungen ausgestattet und stellen damit Gemeinschaftsflächen zur Kommunikation, zum Aufenthalt und zum Spiel zur Verfügung. Damit wird die Wohnqualität in diesem ruhigen Blockinnenbereich unterstrichen. Ein gut einsehbarer, eingegrünter Kinderspielplatz im südlichen Grundstücksteil ist ebenfalls in diesem Freiraum vorgesehen. Im Zusammenhang mit den anliegenden, privaten Garten-, Frei- und Grünflächen der Nachbarbebauungen kann so ein großzügiger Freiraum für den gesamten Block entstehen.

3.4 Wohnnutzung

Auf der Grundstücksfläche sollen insgesamt 95 neue Wohnungen entstehen. Das Handlungskonzept Wohnen (HKW) wird angewendet. Der Investor wird einen Anteil von 20 % der Gesamtwohnungsanzahl im geförderten Wohnungsbau und 20 % im preisgedämpften Wohnungsbau errichten. Der geförderte Wohnungsbau wird in den Baukörpern zur Hansaallee verortet.

Das Wohnungsangebot soll als Mietwohnungen mit unterschiedlichen Größen und Zuschnitten erstellt werden. Diese sind sowohl auf Familien, als auch auf Single- und Paarhaushalte ausgerichtet. Darüber hinaus werden mit barrierefrei zugänglichen Wohnungen alle Generationen und Nutzergruppen angesprochen. Auf diese Weise wird ein ausgewogener Wohnungsmix angeboten, der sich an eine sozial breit differenzierte Zielgruppe richtet. Die Wohnungen der Häuser im Innenhof werden großteils als durchgesteckte Wohnungsgrundrisse konzipiert. Darin werden die Schlafräume nach Südosten orientiert, Wohnzimmer mit offenen Küchenbereichen sowie die Balkone und Terrassen orientieren sich nach Nordwesten. In den Bereichen der Staffelgeschosse werden Penthouse-Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen angeboten.

3.5 Weitere Nutzungen, Verknüpfung mit dem Umfeld

Im Vorderhaus an der Hansaallee sind weitere ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen vorgesehen. Im Erdgeschoss des Vorderhauses sind eine öffentliche Großtagespflege für Kinder unter 3 Jahren und ein Café oder eine Bäckerei geplant, um den Standort zu bereichern.

Durch die Entwicklung des Grundstücks wird es möglich, eine neue, attraktive, fußläufige Verbindung zwischen der Hansaallee und dem nordöstlich gelegenen Bürostandort „Am Seestern“ bis hin zum Niederkasseler Lohweg herzustellen. Durch die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und die weiteren Nutzungen Großtagespflege und Café/Bäckerei im Vorderhaus, die auch Angebote für die Nachbarschaft darstellen, soll das neue Baufeld dauerhaft mit der städtischen Umgebung vernetzt werden.