

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 09/011

- Östlich Kölner Landstraße –

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Stadtbezirk 9 Stadtteil Wersten

1. Örtliche Verhältnisse

Das ca. 8.600 m² große Plangebiet liegt im Düsseldorfer Stadtbezirk 9, Stadtteil Wersten. Es ist gekennzeichnet durch eine viergeschossige, geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Kölner Landstraße und einen zurzeit mit Gewerbehallen bebauten, nahezu vollständig versiegelten Hinterhofbereich. Im Südwesten befindet sich eine Polizeidienststelle. Die Wohngebäude weisen traufständige Satteldächer auf, die Gewerbehallen haben überwiegend Flachdächer oder flachgeneigte Dächer und bleiben in ihrer Höhenentwicklung deutlich hinter der Wohnbebauung zurück.

Der heutige Anschluss des Plangebietes an die Kölner Landstraße erfolgt durch einen Weg südlich der Polizeidienststelle und eine Durchwegung durch ein Wohngebäude im zentralen Bereich.

Vegetation ist auf Grund der fast vollständigen Versiegelung der Fläche nur vereinzelt vorzufinden.

Östlich des Gebietes fließt die Düssel, die durch eine öffentliche Grünfläche mit dem Plangebiet verbunden ist.

Die direkte Umgebung ist wie das Plangebiet selbst durch Wohnnutzung entlang der Kölner Landstraße mit Gewerbehinterhöfen geprägt. Entlang der Kölner Landstraße befinden sich auch gewerbliche Nutzungen. Auch östlich schließt sich, getrennt durch die Düssel, Gewerbenutzung an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kölner Landstraße liegt ein großer Bürokomplex eines Versicherungsunternehmens, der hinsichtlich Kuba-

tur und Höhenentwicklung die Umgebung deutlich überragt. Nördlich der Bürogebäude schließen sich zwischen der Kölner Landstraße und dem Südpark weitere Geschosswohnungsbauten an.

Der Standort ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine U-Bahn-Haltestelle befindet sich etwa 100 m nördlich des Plangebietes. Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt über die Kölner Landstraße, die auch den Anschluss an das überörtliche Straßennetz darstellt. Die Düsseldorfer Innenstadt liegt in einer Entfernung von ca. 5 km. Zur Autobahn A 46 beträgt die Entfernung weniger als einen Kilometer. Südlich vom Plangebiet liegt das Werstener Zentrum in etwa einem Kilometer Entfernung.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf ist das Plangebiet als Kerngebiet dargestellt.

2.2 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Daher beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB.

3. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Seitens des Grundstückseigentümers ist vorgesehen, den Wohnungsbestand an der Kölner Landstraße zu sanieren und zu modernisieren. Zudem sollen statt der bisherigen Gewerbenutzungen im dahinterliegenden Bereich hier vier neue Wohngebäude entstehen, in denen etwa 80 neue Wohneinheiten realisiert werden sollen. 29 bereits bestehende Wohneinheiten sollen in der Bestandsbebauung modernisiert werden. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Ziel dieses Bebauungsplans ist über die Entwicklung von Wohnbebauung an einem attraktiven Standort hinaus das Sichern des städtebaulich verträglichen Einfügens des Vorhabens in die Umgebung. Der Versiegelungsgrad des Plangebietes wird gegenüber der heutigen Situation verringert werden. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu

gewerblichen Nutzungen kommt der Untersuchung und ggf. der planerischen Vermeidung möglicher Immissionskonflikte eine hohe Bedeutung zu.

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 09/011 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Es handelt sich um die Umnutzung einer bislang für Wohnen und Gewerbe genutzten Fläche in einem dafür aufgrund der Lage und der bestehenden Infrastruktur sehr gut geeignetem Bereich innerhalb des bestehenden Siedlungsraums.

Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt „ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF“ wird im vollen Umfang angewendet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliche Idee

Die Planungen umfassen sowohl die Modernisierung des im Plangebiet gelegenen Wohnungsbestandes an der Kölner Landstraße, als auch den Neubau von vier Wohngebäuden im dahinterliegenden Bereich anstatt der heute bestehenden gewerblichen Nutzungen. Durch den Abbruch der Gewerbegebäude im Hinterhofbereich und die Neuaufteilung des Raums entstehen übersichtlich dimensionierte und gut besonnte Außenräume, die dem Ensemble aus Einzelbaukörpern ein freundliches und transparentes Erscheinungsbild verleihen.

Der südlich gelegene Gebäuderiegel schirmt den Innenbereich vor störenden gewerblichen Lärmimmissionen ab und bildet den Abschluss des Quartiers. In der Mitte des Quartiers soll ein begrünter, attraktiver Innenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität und einer Spielfläche für Kinder entstehen. Das Plangebiet wird teilweise durch eine Tiefgarage unterbaut.

Die Planung öffnet das Quartier zur Düssel hin. Durch die Stellung der Baukörper und die Anlage von Wegen zur Grünfläche entlang der Düssel entsteht eine Durchlässigkeit, die bislang aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen nicht gegeben ist.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauN-VO. Dies entspricht dem Ziel des Bebauungsplans, die Neubebauung durch Wohngebäude zu ermöglichen. Auch die Bestandsbebauung an der Kölner Landstraße fügt sich in den Rahmen einer solchen Festsetzung ein. So ist die Straßenrandbebauung der Kölner Landstraße in der Umgebung auch durch gewerbliche Nutzungen gekennzeichnet, die teilweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sein können, während die Neubebauung vor allem Wohnzwecken dienen soll.

4.2 Gebäudekonzept

Abgeleitet aus der Einschätzung des Wohnungsbedarfes und der möglichen Nutzergruppen wird ein vielfältiges Wohnangebot mit unterschiedlichen Wohnlagen und einem differenzierten Wohnungsmix realisiert. Die Bestandsbebauung an der Kölner Landstraße wird in das Konzept miteinbezogen und durch eine umfassende Modernisierung aufgewertet.

Die Neubauten sind viergeschossig geplant und entsprechen in dieser Hinsicht der bestehenden Bebauung an der Kölner Landstraße. Klar definierte Übergänge zwischen öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum sorgen für ein angenehmes und sozial kontrolliertes Wohnumfeld. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei geplant.

4.3 Verkehrskonzept / ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Konzeption. Vorrangiges Ziel ist es, das Quartier frei von störenden Fahrverkehren zugunsten hochwertiger Frei- und Aufenthaltsflächen zu entwickeln. Die Umgebung soll nicht durch erhöhten Parkdruck belastet werden. Für die Neubebauung wird deshalb eine Tiefgarage erstellt. Oberirdische Stellplätze werden in Verlängerung des bestehenden Polizeigebäudes angeboten.

Die Tiefgarage wird durch den bestehenden Weg südlich der Polizeidienststelle erschlossen. Die bestehende Durchwegung durch die Straßenrandbebauung an der Hausnummer 18 dient zukünftig in erster Linie als Quartierszugang für Fußgänger. Sie ist aber ebenso wie die Wegführung innerhalb des Quartiers auch für die Feuerwehr nutzbar.

5. Umweltbelange

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Bislang vorliegende umweltrelevante Informationen sind eine schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung und ein Auszug aus dem Altlastenkataster.

Die Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung zeigt die grundsätzliche Eignung des an gewerbliche Nutzungen angrenzenden Plangebietes für eine Wohnnutzung auf. Im Verlauf des Verfahrens ist diese Untersuchung noch zu vertiefen. Die Planung berücksichtigt den Immissionsschutz bereits durch die Anlage eines viergeschossigen Gebäuderiegels im Süden, der das Plangebiet vor Immissionen abschirmt. Zudem wird der Immissionsschutz durch die Grundrissgestaltung des südlichen Gebäudes berücksichtigt.

Das Plangebiet ist Teil von Altstandorten, die aufgrund ihrer gewerblichen Historie als solche eingestuft werden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kölner Landstraße ist eine Altablagerung kartiert.

Eine Artenschutzuntersuchung wird im weiteren Verfahren zu erarbeiten sein.