

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 04/018 (Vorentwurf)

- Niederkasseler Lohweg 20 -

Stadtbezirk 4 Stadtteil Lörick

1. Örtliche Verhältnisse, Lage des Plangebietes

1.1 Bestand

Das Plangebiet ist ca. 0,9 ha groß und umfasst im Wesentlichen das Grundstück Niederkasseler Lohweg 20 (Flurstück Nr. 80). Im Norden und Nordosten liegt eine kleine Teilfläche der angrenzenden Flurstückfläche, die für eine gemeinsame Zufahrt genutzt wird, ebenfalls innerhalb des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bürogebäude mit sieben Geschossen zuzüglich Technikebene. Die Erschließung zur rückwärtigen Tiefgaragenzufahrt erfolgt über einen Zufahrtsbereich östlich des Gebäudes. Dieser Zufahrtsbereich wird auch von der dort angesiedelten Nachbarnutzung (Hotel / Bürogebäude) genutzt. Große Teile des Plangebietes sind durch die Tiefgarage unterbaut. Im Westen und Süden sind diese Flächen überwiegend begrünt. In den westlichen und südlichen Bereichen des Plangebietes findet sich ein lockerer Baumbestand.

1.2 Umgebung

Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich eine Büro- und Hotelnutzung, ein Parkplatz und zwei Tiefgaragenzufahrten. Daran schließen sich weitere Bürogebäude an. Auch südlich des Plangebietes bestehen großmaßstäbliche Bürogebäude mit Büro- und Hotelnutzungen. In diesem Umfeld befinden sich viele Nutzungen des Bürostandortes Seestern, der neben großmaßstäblichen Büro-

gebäuden, Hotels, Dienstleistungsbetrieben auch kleinere Einzelhandels- sowie Gewerbeeinrichtungen beherbergt.

Im Westen und Nordwesten grenzt Wohnnutzung an das Plangebiet an, die über die Straße Am Kirschbaumwäldchen erschlossen wird. Westlich davon befinden sich weitere Wohnnutzungen sowie eine größere soziale Einrichtung (vollstationäre Pflegeeinrichtung). Im Norden liegen in unmittelbarer Nachbarschaft die Gemeinschaftsgrundschule Lörick und die Flächen des Tennisclub Lörick.

1.3 Verkehr

Das Plangebiet wird ausschließlich durch den Niederkasseler Lohweg erschlossen. Südlich des Grundstückes ist der Niederkasseler Lohweg für den Durchgangsverkehr durch eine Busschleuse gesperrt. Die Anbindung des Plangebiets erfolgt insoweit ausschließlich über die Verkehrsinfrastruktur, die auch den Seestern erschließt.

Über die Straße Am Seestern besteht eine unmittelbare Anbindung an die Brüsseler Straße (B 7) und an die Hansaallee. Über die Brüsseler Straße (B 7) ist eine Anbindung an das Heerdter Dreieck und im Weiteren an die Autobahn A 52 in Richtung Mönchengladbach, Neuss und Roermond (NL) bzw. zu den rechtsrheinischen Stadtteilen und dem Ruhrgebiet gegeben. Über die Hansaallee bestehen Verbindungen nach Nordwesten (Richtung Meerbusch) und nach Südosten über die Luegallee und die Düsseldorfer Straße in Richtung der anderen linksrheinischen Stadtteilen sowie der Innenstadt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die direkte Nähe zu der Haltestelle Am Seestern gegeben. Die Haltestelle bietet einen Anschluss an die Stadtbahnlinie U 77 (Richtung Holthausen über Hauptbahnhof) und die Buslinien 828 (Belsenplatz/ Stadthalle) und 836 (Universität Süd).

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan GEP 1999) ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die vorliegende Planung ist folglich mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Kerngebiet dar.

2.2 Bestehende Bebauungspläne

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 5178/31 aus dem Jahr 1966 setzt für das Baugrundstück ein Kerngebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0 fest. Straßenbegleitend sind Flächen als gärtnerisch zu gestalten festgesetzt. Die umliegenden Bebauungspläne setzen für das Gebiet des Seesterns ebenfalls Kerngebiete fest. Für die westlich gelegenen Bereiche werden allgemeine und reine Wohngebiete ausgewiesen.

2.3 Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt

Durch die Bebauungsplanänderung wird Baurecht für neuen Wohnungsbau geschaffen. Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF (HKW) findet in diesem Zusammenhang für das Plangebiet vollumfänglich Anwendung. Für das Grundstück des Investors ist einvernehmlich die Zielsetzung vereinbart worden, 20% der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und 20% der geplanten Wohneinheiten im preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben unterliegen damit den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (Luft VG) ergebenden Beschränkungen.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass und Ziel

In den linksrheinischen Stadtteilen der Landeshauptstadt Düsseldorf besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Es ist daher ein Ziel der Stadtentwicklung, Baulandpotenziale für die Entwicklung von Wohnnutzungen zu mobilisieren. Mit der geplanten Wohnbebauung kann dieser Zielsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden. Es entspricht modernen städtebaulichen Grundsätzen, für die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet gelegene Flächen zu entwickeln oder neu zu nutzen, um weitere Bodenversiegelungen an den Stadtgrenzen soweit wie möglich zu vermeiden. Dies steht auch im Einklang mit der Zielsetzung des Baugesetzbuches. Damit wird dem ökologischen und ökonomischen

Erfordernis einer städtebaulichen Innenentwicklung Vorrang vor einer aufwendigen Außenentwicklung gegeben.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein sieben geschossiges Bürogebäude. Das Bürogebäude steht seit einigen Jahren leer. Ein Mieter konnte über Jahre nicht gefunden werden. Die Wiederinbetriebnahme, auch durch Umbau und Sanierung, wurde durch den Eigentümer eingehend geprüft. Sie ist, aufgrund der spezifischen Gebäude- und Grundrisskonfiguration sowie aufgrund der Bausubstanz und der vorhandenen Gebäudetechnik, wirtschaftlich nicht erreichbar.

Dies eröffnet die Chance für eine städtebauliche Neuordnung des Grundstücks sowie die Schaffung von Wohnraum. Daher sollen mit der Planung die Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, innerstädtischen, attraktiven Wohnquartiers in unmittelbarer Nähe zu einem Arbeitsplatzschwerpunkt der Landeshauptstadt Düsseldorf geschaffen werden. Damit kann insbesondere dem Konzept der kurzen Wege entsprochen werden. Daher soll auch geprüft werden, ob untergeordnete Flächenteile, für eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung, geöffnet werden können. Ein weiteres Ziel der Planung ist, mit der Neuordnung auch eine städtebaulich bessere Überleitung von den großmaßstäblichen Baukörpern des Seesterns zu der westlich gelegenen, viergeschossigen Wohnbebauung herzustellen.

Der gültige Bebauungsplan Nr. 5578/31 setzt ein Kerngebiet fest. Der zulässige Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Geschossfläche von ca. 21.000 m² nahezu ausgeschöpft. Aufgrund der hohen Lagegunst des Plangebietes soll dieses Maß der baulichen Dichte möglichst beibehalten und maßvoll erhöht werden. Über das Bebauungsplanverfahren sollen insbesondere Wohnnutzungen für verschiedene Nutzergruppen realisiert werden. Die Ziele des Handlungskonzeptes Wohnen werden dabei vollumfänglich berücksichtigt.

3.2 Städtebauliches Konzept

Von dem Eigentümer wurde, in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf, durch ein Architekturbüro ein städtebauliches Konzept initiiert und entwickelt. Die städtebauliche Prüfung zeigte auf, dass insbesondere für die Überleitung und als Gegenüber zu der angrenzenden, gewerblichen Nutzung, die in Form eines monolithischen Kubus besteht, im Südosten ein Hochpunkt zur Adressbildung und als Vermittler zwischen den unterschiedlichen Bauhöhen städtebaulich sinnvoll ist. Für den Kreuzungsbereich Niederkasseler Lohweg / Am

Seestern bildet das Gebäude eine prägende, westliche Fassung. Das Ensemble von Hochhäusern, die den zentralen Verkehrsknoten des Bürostandortes Seestern und damit sein Erscheinungsbild prägen, kann so vervollständigt werden.

Die städtebauliche Figur sieht eine geöffnete Blockrandstruktur mit einem ruhigen Innenhof vor, der Raum für Aufenthalt und Kinderspiel bietet. Die Gebäudehöhen stufen vom Hochpunkt mit 18 Geschossen und einem rückwärtigen Gebäude mit sieben Geschossen, einem Gebäude mit fünf Geschossen am Niederkasseler Lohweg zu einer viergeschossigen Bebauung (jeweils zzgl. Staffelgeschoss) gegenüber der westlichen Bestandswohnbebauung ab.

Insgesamt bietet der angestrebte planerische Rahmen die Chance auf Realisierung von circa 230 Wohneinheiten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Grundlage für die beabsichtigte bauliche Neuentwicklung geschaffen werden.

3.3 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da das städtebauliche Konzept auf der Basis des bislang bestehenden Baurechtes nicht umgesetzt werden kann. Hierzu zählen insbesondere die Art der baulichen Nutzung, die Gebäudestellung und die Bauhöhen.

3.4 Verfahren

Die geplante Bebauung entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5578/31, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet vorgesehen ist. Da die vorliegende Planung die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche zum Ziel hat, soll das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geführt werden. Die erforderlichen planungsrechtlichen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB liegen vor:

- Die zulässige Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bei einer Plangebietsgröße von circa 9.000 qm weniger als 20.000 qm betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Es werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

- Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Somit können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB, wie der Verzicht auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung, in Anspruch genommen werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird nicht verzichtet (freiwillige Beteiligung). Die relevanten Umweltbelange werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist primär die Realisierung einer Wohnnutzung und Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im Bebauungsplan. Im Weiteren Verfahren soll jedoch geprüft werden, ob an der Schnittstelle zum Bürostandort Seestern ggf. untergeordnete Teile für eine gewerbliche Nutzung geöffnet werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Bereits in der Bestandsituation ist eine nahezu vollständige Unterbauung des Plangebiets gegeben. Die unterirdische Bebauung durch eine Tiefgarage soll weiterhin ermöglicht werden, der Anteil der begrünter Fläche soll jedoch erhöht werden.

Geschossfläche

Mit der Planung soll die Entwicklung von ca. 20.000 m² Geschossfläche ermöglicht werden. Circa 230 Wohneinheiten, bei einem größeren Anteil kleinerer Wohnung auch etwas mehr, sollen errichtet werden. Bei der Grundstücksgröße von ca. 8.200 m² entspricht das einer GFZ von ca. 2,3.

Gebäudehöhe

Für den Hochpunkt ist ein 18 geschossiger Wohnturm geplant. Dies entspricht einer Höhe über Grund von circa 60 m.

4.3 Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung ist durch den Niederkasseler Lohweg gesichert. Eine Änderung der Erschließungssituation ist nur insoweit vorgesehen, dass die Tiefgaragenzufahrt direkt von der Straße Niederkasseler Lohweg aus erfolgen soll. Ob aufgrund der geplanten Nutzungsänderungen mit einer wesentlichen Änderung der Verkehrsmengen zu rechnen ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.

4.4 Stellplätze und Garagen

Die Verortung der Stellplätze bleibt im Wesentlichen unverändert. Die erforderlichen Stellplätze sollen weiterhin vollständig unterirdisch vorgehalten werden. Die Regelungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes werden insoweit übernommen. Es ist aber davon auszugehen, dass die Anzahl der Stellplätze von derzeit ca. 300 reduziert werden kann.

4.5 Grünflächen und Bepflanzung

Auf dem Baugrundstück stehen einzelne Bäume. Die Mehrzahl steht westlich und südlich des bestehenden Baukörpers. Im Rahmen der weiteren Planung soll geprüft werden, welche Möglichkeiten zum Erhalt oder zur Verbesserung der Begrünungssituation vorhanden sind. Aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Konzeption, die begrünte Freiflächen und einen großen, begrünten Innenbereich vorsieht, werden sich der begrünte Flächenanteil und die Qualität der Begrünung im Plangebiet voraussichtlich deutlich erhöhen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Eine Änderung der bestehenden Ver- und Entsorgungsstruktur ist nicht geplant.

5. Soziale Maßnahmen § 180 BauGB

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich, da von den Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf im Plangebiet wohnende oder arbeitende Menschen zu erwarten sind.

6. Bodenordnende Maßnahmen

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

7. Kosten für die Gemeinde, städtebaulicher Vertrag

Für die Stadt sind mit der Planung keine Kosten verbunden. Es ist beabsichtigt, mit den Grundstückseigentümern einen städtebaulichen Vertrag zu schließen, der Regelungen zur Kostenübernahme enthält.