

Begründung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/011

- Verweyenstraße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch

Stadtbezirk 5 - Stadtteil Kaiserswerth

1. Örtliche Verhältnisse

1.1. Lage des Plangebiets und Bestand

Das ca. 2.8 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Kaiserswerth zwischen der Kalkumer Schlossallee im Norden, der Alten Landstraße im Westen und der Walburgisstraße im Südosten.

Zurzeit besteht im Plangebiet eine Wohnsiedlung von zwei- bis dreigeschossigen Zeilenbauten aus den 1960er Jahren, die entlang der Verweyenstraße errichtet wurde. Der Bereich zwischen den Gebäuden ist stark durchgrünt. Die Wohngebäude sind über die Verweyenstraße bzw. über einen Fußweg in der Verlängerung der Verweyenstraße erschlossen.

1.2 Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes wird im Norden durch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Kalkumer Schlossallee sowie die sich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Nordwestlich befindet sich das Theodor-Fliedner-Gymnasium.

Südlich und östlich ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben. Im Westen liegt die Straßenbahntrasse der U 79.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1. Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Dies entspricht der angestrebten Nutzung.

2.2 Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5185/14 der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahr 1964. Das Plangebiet ist als reines Wohngebiet (WR) mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise festgesetzt. Die GRZ entlang der Alten Landstraße und der Kalkumer Schlossallee ist mit 0,4 im Bebauungsplan ausgewiesen, die GFZ jeweils mit 0,7. Für die innere Bebauung zwischen der Verweyenstraße und der Bebauung entlang der Walburgisstraße ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 festgesetzt. Des Weiteren ist eine private Kinderspielfläche ausgewiesen.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Die bestehende Wohnanlage der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) an der Verweyenstraße in Kaiserswerth entspricht hinsichtlich der vorhandenen Wohnungsgröße, der Grundrisseinteilung sowie des energetischen Standards nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Zugleich besteht im Norden von Düsseldorf nach wie vor ein Bedarf an neuem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen.

Aus diesem Grund führte die DWG gemeinsam mit der Landeshauptstadt Düsseldorf ein mehrstufiges Gutachterverfahren unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit durch. Die Jury empfahl den Entwurf von Wienstroer Architekten in Zusammenarbeit mit greenbox Landschaftsarchitekten als Grundlage für das nun anstehende Bebauungsplanverfahren.

Der Entwurf zeichnet sich durch eine Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen und -höhen aus. So entsteht eine lebendige, abwechslungsreiche Bebauung rund um eine zentrale Grünfläche.

An den Randbereichen im Westen und Norden ist eine aus jeweils drei Baukörpern bestehende viergeschossige Riegelbebauung (an der Kalkumer Schlossallee mit zusätzlichem Staffelgeschoss) vorgesehen. Der Kreuzungsbereich im Nord-Westen des Plangebietes wurde bewusst von Bebauung freigehalten, um die Bestandsbäume zu

erhalten. In zweiter Reihe, direkt an der mittig im Plangebiet gelegenen Parkanlage, sind zwei Einzelgebäude in zweigeschossiger Bauweise mit Staffel geplant. Im Süden entstehen durch die abwechselnde Anordnung von dreigeschossigen L-förmigen Gebäuden und Punkthäusern (jeweils mit Staffelfgeschoss) grüne Innenhöfe.

An der Walburgisstraße werden in Ergänzung des Bestandes zwei weitere Baukörper (zwei VG plus Staffel) eingeplant.

Insgesamt sieht die Planung den Bau von rund 190 Wohnungen mit einer Wohnfläche von etwa 16.500 m² vor. Im ersten Bauabschnitt sollen rund 60 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Im zweiten und im dritten Bauabschnitt sollen Miet- und Eigentumswohnungen sowie das preisgedämpfte Segment folgen.

Die Erschließung erfolgt über Tiefgaragen, die von der Alten Landstraße und der Walburgisstraße anfahrbar sind. Die neu geplante Verweyenstraße ist weitgehend einspurig ausgelegt und dient vorwiegend der fußläufigen Erschließung. Eine Befahrbarkeit für Möbelwagen, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge sowie die Müllabfuhr ist gegeben. Die Besucherstellplätze sind aus dem Inneren der Bebauung an die äußeren Ränder verlegt worden. Im Vorfeld der Bebauung Alte Landstraße entsteht nun eine zusätzliche senkrechte Parkreihe. Die 15 Zusatzstellplätze aus dem Bestand werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Auf diesem frei werdenden Bereich entstehen weitere Besucherplätze.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Insgesamt wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

4. Umweltbelange

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Kalkumer Schlossallee, bei der es sich um eine gesetzlich geschützte Lindenallee mit dem Schutzstatus nach § 47 a LG NRW handelt. Die Allee ist als Naturdenkmal eingetragen und sowohl ökologisch-landschaftlich als auch kulturhistorisch von Bedeutung. Das Plangebiet ist stark

durchgrünt. Bei den Freiflächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich größtenteils um Scherrasenflächen mit Einzelbaumbeständen. Nach Norden hin zur Kalkumer Schlossallee besteht eine Anpflanzung durch Sträucher und Bäume. Im Mai 2015 wurde der vorhandene Baumbestand in einem Baumkataster festgehalten und bewertet. Der Erhalt von einzelnen Bäumen mit raumbildender Wirkung soll zur Qualität des neuen Quartiers beitragen.

Es ist beabsichtigt, unbebaute Grundstücksteile zu begrünen. Für Flachdächer soll eine extensive Dachbegrünung festgesetzt werden.

Es besteht eine Belastung mit Straßenverkehrslärm durch die Alte Landstraße mit der Stadtbahnlinie U79 und die Kalkumer Schlossallee sowie untergeordnet durch die Arnheimer Straße und die Walburgisstraße. Durch die weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Alten Landstraße kann das übrige Plangebiet vor Verkehrslärm geschützt werden. Schallschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung Bockum u.a.. Aus bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Vorsorgegründen ergibt sich für die WSZ III A für Abgrabungen (tiefer als 1 m unter der vorhandenen Geländeoberkante und größer als 10 m²) neben der Verpflichtung zum Erhalt einer Restmächtigkeit der Deckschichten von 0,5 m die Notwendigkeit zur Begrenzung der Versiegelung. Folglich ist im Plangebiet ein wasserwirtschaftlicher Versiegelungsgrad (Haupt- und Nebengebäude, Tiefgaragen, Zufahrten, Terrassen und Wege) von 0,4 einzuhalten. Teilversiegelte Flächen werden in die Berechnung nur anteilig einbezogen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht im Bereich einer Altablagung; eine altlastenrelevante gewerbliche Vornutzung (Altstandort) ist ebenfalls nicht bekannt.