

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/001 - Ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel II - (Quartier Belsenpark 2. Bauabschnitt)

Stadtbezirk 4 Stadtteil Oberkassel

1. Örtliche Verhältnisse, Lage des Plangebietes

1.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Oberkassel und hat eine Größe von ca. 6,8 Hektar. Die Fläche ist weitgehend eben und zum großen Teil bereits bebaut und versiegelt, bzw. als abgeräumte Bahnbrache vorliegend. Die Plangebietsgrenze verläuft im Süden entlang der Verkehrsfläche des Greifwegs, im Westen entlang der Hochstraße der B 7, im Norden entlang des Heerdter Sandbergs und der Hansaallee, teilweise unter Ausklammerung der ersten Baureihe im Bestand. Im Osten wird das Plangebiet von der Ria-Thiele-Straße und der Parkanlage Belsenpark begrenzt, die zum Plangebiet des 1. Bauabschnitts des Quartiers Belsenpark gehören.

1.2 Bestand

Das Plangebiet gliedert sich in mehrere Teile:

- Im Süden wird das Plangebiet durch die Verkehrsfläche des Greifwegs begrenzt.
- Nach Norden folgt die abgeräumte ehemalige Bahnfläche des früheren Oberkasseler Güterbahnhofs.
- Weiter nördlich bis zur nördlichen Plangebietsgrenze am Heerdter Sandberg schließt die Betriebsfläche einer ehemaligen Holzgroßhandlung mit Lagergebäuden, Lagerflächen und Bürogebäuden an. Bis auf die Nutzung in den Bürogebäuden wurden diese Nutzungen aufgegeben.

- Im Nordwesten, an der Ecke Brüsseler Straße/Heerdter Sandberg, liegt das Gelände des griechischen Gymnasiums.
- Südlich der Hansaallee, auf der Fläche der 2015 abgebrochenen „Rheinbahnhäuser“, befinden sich zwei Geschosswohnungsbauten im Bau. Am Heerdter Sandberg setzt sich die Wohnbebauung in Form viergeschossiger Gebäude fort. Diese aus den 1930er Jahren stammenden Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

1.3 Umgebung

Das Plangebiet grenzt westlich an den, sich in der Entwicklung befindlichen, 1. Bauabschnitt des Quartiers Belsenpark an. Hier finden sich Wohnnutzungen, eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz und am östlichen Ende eine Fußgängerzone mit Einzelhandel und Gastronomie. Südlich des Greifwegs wurde - auf ehemals gewerblich genutzten Flächen - Geschosswohnungsbau angesiedelt. An der westlichen Spitze zur Brüsseler Straße (B 7) ist ein Bürogebäude geplant. Die in Hochlage geführte B 7 stellt eine räumliche Zäsur dar. Westlich daran anschließend wurde der sogenannte Vodafone-Campus als Bürostandort mit dem stadtbildprägenden Hochhaus 2012 fertiggestellt. Ebenfalls westlich liegen die Prinzenärten als gemischtes Büro- und Wohnquartier. Nördlich des Heerdter Sandbergs und jenseits der Hansaallee schließen gewachsene Wohngebiete an, die zum Teil auch gemischt genutzt sind.

1.4 Verkehr

Das Plangebiet wird im Süden über die westliche Schanzenstraße und den westlichen Greifweg erschlossen, von Norden ist es über den Heerdter Sandberg und die Hansaallee erreichbar. Auch bestehen Erschließungsmöglichkeiten unterhalb der Hochstraße über die Prinzenallee. Über das Heerdter Dreieck ist die Anbindung sowohl an die Bundesautobahn 52 als auch die Innenstadt gegeben. Die Hansaallee stellt die Verbindung Richtung Meerbusch, zu den anderen linksrheinischen Stadtteilen, die Innenstadt und zum überörtlichen Verkehrsnetz her.

Das Plangebiet wird mit den Stadtbahnlinien U 70, U 74, U 76 und U 77 mit den Haltestellen „Heerdter Sandberg“ und „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 828 und 863. Weitere Buslinien stehen ab der Haltestelle „Belsenplatz“ zur Verfügung.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Regionalplan

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

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird eine Kerngebietsnutzung entlang der Brüsseler Straße
(B 7) dargestellt. Im Bereich des griechischen Gymnasiums ist eine Fläche für den
Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Die weiteren Flächen
sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Mit der Darstellung der Gehwegverbindung wird von der östlich gelegenen Grünflä-
che eine Wegebeziehung nach Westen ausgewiesen. Damit wird eine Verknüpfung
der einzelnen Grünräume (Grünfläche Belsenpark, Friedhof Heerdt, Ökotoip Heerdt,
Freizeitpark Heerdt) angestrebt und die Entwicklung einer Biotopverbundachse er-
möglicht.

2.3 Gültige Bebauungspläne

Für Teilbereiche des Plangebietes gelten bislang Fluchtlinien- und Bebauungspläne
aus den Jahren 1954 bis 2010.

Im Bereich des Übergangs des Greifwegs und der Schanzenstraße zur Prinzenallee
sind die Flächen für die Hochstraße im Durchführungsplan 5178/15 von 1954 festge-
legt.

Für den Bereich der griechischen Schule liegt der Bebauungsplan 5178/22 von 1960
vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs überlagert im Übergang des
Greifwegs, bzw. der Schanzenstraße zur Prinzenallee den Bebauungsplan 5177/37
aus dem Jahr 1968. In diesem sind hier Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Plangebietsgrenze des Bebauungsplanvorentwurfs nach Osten, zum Teil entlang
der Ria-Thiele-Straße, orientiert sich an der Plangebietsgrenze des Bebauungsplans
5178/044 von 2010, den das Plangebiet in einer kleinen Fläche, in der Verlängerung
der Fußwegeachse entlang der dort entstandenen Parkanlage, überlagert.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Anlass der Planaufstellung

Die Bahnflächen des ehemaligen Güterbahnhofes liegen bereits seit vielen Jahren brach. Durch das Freiwerden der bisher durch eine Holzhandlung genutzten nördlichen Fläche, besteht die Möglichkeit, die Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Entsprechend der Rahmenplanung Güterbahnhof Oberkassel aus dem Jahre 2005 soll diese Fläche in Fortführung der begonnenen Entwicklung für den Wohnungsbau und im westlichen Bereich für Büronutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum 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. Des Weiteren kann durch eine Büronutzung des westlichen Plangebiets ein funktional und städtebaulich sinnvolles Pendant zur Vodafone-Bebauung geschaffen werden.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept knüpft konsequent an die Rahmenplanung zum ehemaligen Güterbahnhof an. Angrenzend an die bereits realisierten Wohngebäude im östlichen Teil des ehemaligen Güterbahnhofes schließen sich sieben Baufelder an. Mit ihrer offenen Blockrandbebauung bilden sie analog zur Bebauung im ersten Bauabschnitt eine klar ablesbare Struktur und vollenden somit die bereits erfolgreich begonnene Innenentwicklung an diesem Standort.

Sechs Baufelder sind für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Die geplanten vier bis fünfgeschossigen Wohngebäude bilden jeweils einen klaren Straßenraum aus. Die östlichen beiden Baufelder lehnen sich an der Erschließungsachse (Ria-Thiele-Straße) des bereits realisierten Quartiers Belsenpark an und setzen die größtenteils realisierte und zum Teil geplante Bebauungsstruktur sinnvoll fort. Dabei ergänzt der nördlich der Straße gelegene Baukörper die sich in der Umsetzung befindliche Bebauung Hansaallee 17-29 zu einer Blockrandbebauung. Das südlich angrenzende Baufeld öffnet sich dagegen zum Park und vervollständigt die bereits fertiggestellte Bebauung entlang der sich im Bau befindlichen öffentlichen Grünfläche.

Westlich des Parks schließen sich drei weitere Wohnbaufelder an. Die aufgelockerte Blockrandbebauung umschließt jeweils einen begrünten Innenhof. Er steht sowohl den Bewohnern des Erdgeschosses wie auch den Bewohner der Obergeschosse als

qualitätvolles Wohnumfeld zur Verfügung. Mit einer mittigen Öffnung nimmt die Bebauung den Bezug zum Park und seiner Promenade auf und ermöglicht eine Durchlässigkeit und Sichtbeziehungen.

Die denkmalgeschützten Wohnhäuser am Heerdter Sandberg werden durch ein südlich anschließendes Baufeld mit der vorgesehenen Bebauung ebenfalls in eine geöffnete Blockrandbebauung mit einbezogen.

Den westlichen Abschluss des Gebiets bildet eine gewerbliche Büronutzung. Entlang der Brüsseler Straße (B 7) ist aus Lärmschutzgründen ein bis zu 17-geschossiges Bürogebäude geplant. Die Stellung und Ausrichtung orientiert sich sowohl an der bestehenden Straßenführung der B 7 als auch der Schanzenstraße. Mit diesem Hochpunkt soll ein städtebaulicher Akzent gegenüber dem Hochhaus des Vodafone-Campus geschaffen werden. Im „Lärmschatten“ dieser Büronutzungen wird als städtebaulicher Übergang eine fünfgeschossige Büronutzung vorgesehen, an die sich nach Osten Richtung Park, die Wohnbereiche anschließen.

Das bestehende Bürogebäude der ehemaligen Holzhandlung sowie die griechische Schule werden als Bestand in ihrer Stellung, Ausdehnung und Nutzung beibehalten.

Nutzungen

Es soll weitgehend ein gemischtes Wohnquartier entstehen. Die Planung orientiert sich an den Zielen des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF (HKW). Insgesamt soll innerhalb des Plangebietes die Errichtung von ca. 650 Wohnungen ermöglicht werden.

Der als Kerngebiet vorgesehene gewerbliche Bereich am westlichen Abschluss bietet Raum für ca. 29.000 m² Büroflächen.

Verknüpfung mit dem Umfeld, Verkehr

Das Plangebiet wird insbesondere für Fußgänger und Radfahrer von hoher Durchlässigkeit geprägt sein. Die Fugen zwischen der Neubebauung und die geplanten Anbindungen an den Greifweg und den Heerdter Sandberg sichern eine gute interne und externe Vernetzung des Quartiers. Nicht zuletzt über den verkehrsberuhigten Greifweg und die Fuß- und Radwegeachse entlang der angrenzenden Parkanlage wird eine räumliche und funktionale Verknüpfung sichergestellt werden.

Die Erschließung der Neubebauung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt für die Wohnnutzungen über die Schanzenstraße und den Greifweg sowie von Norden über die Hansaallee und die Ria-Thiele-Straße. Die Erschließung der gewerblichen Nutzung erfolgt über eine Zufahrt von der Prinzenallee, unterhalb der Hochstraße. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in Tiefgaragen vorgesehen. Für die Besucher stehen im öffentlichen Straßenraum entsprechende Stellplätze zur Verfügung. Die Straßenräume erhalten eine qualitätvolle Gestaltung und Bepflanzung mit Straßenbäumen.

4. Umweltbelange

Die Angaben in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der vorgesehenen Umweltprüfung wurden bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 5178/044 - Ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel - im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Jahre 2004 ermittelt. Das Plangebiet des Bebauungsplan-Vorentwurfes Nr. 04/001 gehörte damals zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5178/044.

Die bereits vorliegenden Gutachten werden im weiteren Verfahren im Hinblick auf die Plangebietsabgrenzung, Änderungen im Umfeld und Gesetzesänderungen angepasst und aktualisiert.