

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/022

- Östlich Kevelaerer Straße -

(Siedlung Grünau)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Stadtbezirk 4 Stadtteil Heerdt

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Heerdt und hat eine Größe von ca. 7,98 Hektar. Es ist im Bestand durch die vollständig innerhalb des Plangebiets gelegene Wohnsiedlung Grünau geprägt. Die Plangebietsgrenze verläuft im Westen entlang der Verkehrsfläche der Kevelaerer Straße, im Süden entlang der rückwärtigen Grenze des Kirchengrundstücks am Handweiser, im Osten entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bestandsgebäude östlich der Knechtstedenstraße bzw. des Grundstücks Gustorfer Straße 15 - 19 und im Norden entlang der Auffahrtsrampe der Brüsseler Straße (B 7) in Richtung des Heerdt Dreiecks.

1.2 Bestand

Die heute vorhandene Wohnsiedlung Grünau mit etwa 640 Wohnungen steht im Eigentum der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Düsseldorf AG (SWD) und wird durch diese verwaltet. Sie weist eine für ihre Entstehungszeit in den 1950er Jahren typische Zeilenstruktur auf. Die einzelnen Zeilen sind im Wesentlichen parallel zur Knechtstedenstraße angeordnet, wobei das Siedlungsbild durch Vor- und Rücksprünge sowohl der einzelnen Zeilen untereinander als auch innerhalb der Zeilen selbst aufgelockert wird. Das Gebiet ist durch offene Freiraumbereiche geprägt, die

zumeist als gemeinschaftlich zu nutzende Rasenflächen ausgestaltet sind, in die die Wege zur Erschließung der Hauszeilen eingebettet liegen.

Das Gebiet ist über die Knechtstedenstraße selbst sowie über von dieser ausgehende Stiche erschlossen. Im Norden der Siedlung ist die Selikumer Straße, die von der Einmündung der Aldekerkstraße in die Knechtstedenstraße ausgeht, mit einem weiteren von der Knechtstedenstraße nach Westen führenden Stich zu einer kleinen Ringverbindung geschlossen. Im Südteil der Siedlung besteht ein Ringschluss zwischen der Gustorfer Straße und einen der von der Knechtstedenstraße ausgehenden Stiche, der im Westen entlang der Kevelaerer Straße verläuft, dabei aber von dieser durch einen vorhandenen Gehölzstreifen getrennt ist.

Während der südliche und der zentrale Teil der Siedlung im Wesentlichen durch dreigeschossige Gebäudezeilen geprägt sind, ist die Bebauung in deren nördlichem Teil stärker ausdifferenziert. Dazu ist das in den übrigen Teilen der Siedlung angewendete Schema der Zeilenbebauung durch einen quergestellten dreigeschossigen Riegel im Süden, insgesamt sechs zweigeschossige Mehrfamilienhäuser im Zentrum und einem als städtebaulichen Blickpunkt ausgebildeten Punkthaus mit fünf Geschossen im Norden teilweise durchbrochen.

1.3 Umgebung

Das Plangebiet nimmt den westlichen Randbereich eines nahezu ausschließlich für Wohnzwecke genutzten Siedlungsgebiets im Stadtteil Heerd in, das sich zwischen der als überwiegend in Hochlage geführten, autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße B 7 (Brüsseler Straße) im Norden, der Kevelaerer Straße im Westen und der Heerdter Landstraße im Süden erstreckt. Im Osten wird dieser Siedlungszusammenhang durch einen zwischen der Wohnbebauung an der Aldekerkstraße und der Trasse der ehemaligen Eisenbahnstrecke Neuss - Düsseldorf-Oberkassel gelegenen Grünzug begrenzt. Die südlich und westlich an das Plangebiet anschließenden Gebiete sind überwiegend gewerblich genutzt. Nördlich der B 7 befinden sich unbebaute Bereiche mit öffentlichen Grünflächen und Kleingärten.

1.4 Verkehr

Das Plangebiet ist für Kraftfahrzeuge insbesondere über den vollausgebauten, beampelten Knoten Knechtstedenstraße / Heerdter Landstraße erreichbar. Weitere Straßenanbindungen bestehen über die Gustorfer Straße und die Aldekerkstraße. Letztere ist ebenfalls mit der Heerdter Landstraße verknüpft, kann von dieser aus aber mit dem Auto nur aus Richtung Nikolaus-Knopp-Platz angefahren werden. Dar-

über hinaus bestehen verschiedene fußläufige Verbindungen zwischen den Straßen im Inneren des Plangebiets und dem Gehweg auf der Ostseite der Kevelaerer Straße, die nördlich der Kreuzung "Handweiser" und auf Höhe der Zülpicher Straße über beampelte Fußgängerüberwege verfügt.

Im Bereich des Knotens Heerdter Landstraße / Knechtstedenstraße befindet sich die Stadtbahnhaltestelle "Handweiser", die im Regelbetrieb durch die Stadtbahnlinie U 75 und darüber hinaus durch zahlreiche ein- und ausrückende Fahrzeuge ("E") bedient wird. Die Anbindung an das Busnetz erfolgt über die gleichnamige Bushaltestelle im Verlauf der Kevelaerer Straße, die durch die Linien 828, 829, 830, 841, 862, 863, 864 und SB 85 bedient wird.

Beidseitig der Heerdter Landstraße bestehen innerhalb der Straßenebenenanlagen Fahrradwege, die bis zu deren etwa 3,2 km weiter östlich gelegener Einmündung in die Düsseldorfer Straße im Stadtteil Oberkassel führen. Eine Fortsetzung dieser Radwegeverbindung beiderseits der Burgunderstraße und der Eupener Straße führt bis auf Neusser Stadtgebiet. Über die beidseitig vorhandenen Radwege an der Kevelaerer Straße bestehen Radwegeverbindungen in den Ortsteil Lörick sowie zum Meerbuscher Stadtgebiet.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan (GEP 99) stellt für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Kevelaerer Straße und die Brüsseler Straße (B 7) sind als "Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr" dargestellt. Des Weiteren sind die bestehende Stadtbahnlinie U 75 im Verlauf der Heerdter Landstraße sowie die geplante Stadtbahnlinie U 81 im Verlauf der Kevelaerer Straße als "Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Schienenwege (Bestand und Planung)" dargestellt. Die westlich der Kevelaerer Straße und südlich der Heerdter Landstraße gelegenen Bereiche sind als Gewerbe- und Industriebereich dargestellt.

Der öffentlich ausgelegte 2. Entwurf für die Neufassung des Regionalplans (Stand: Juni 2016) beinhaltet für das Plangebiet und die angrenzenden Verkehrsachsen inhaltlich unveränderte Darstellungen. Während die Flächen westlich der Kevelaerer Straße weiterhin als Gewerbe- und Industriebereich geplant sind, ist für den unmittelbar südlich der Siedlung Grünau an der Heerdter Landstraße gelegenen Bereich nunmehr die Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich - Gewerbe vorgesehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Für Teilbereiche des Plangebietes gelten zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens Bebauungspläne aus den Jahren 1963 bis 1969.

Der weit überwiegende Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des 1966 aufgestellten Bebauungsplans 4977-021. In diesem sind die Baugebietsflächen als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

In den westlichen und nördlichen Randbereichen des Plangebiets gelten Teilflächen der Bebauungspläne 4877-016, 4977-019 und 4977-024 weiter fort. Im Bebauungsplan 4877-016 sind Verkehrsflächen für die bestehende, unmittelbar östlich der Kevelaerer Straße verlaufenden Erschließungsstraße sowie ein reines Wohngebiet (WR) für einen unbebauten Teil der unmittelbar östlich an die Kevelaerer Straße angrenzenden Baugebietsflächen der Siedlung Grünau festgesetzt. Im Bebauungsplan 4977-019 sind unbebaute Flächen im Nordteil des Plangebiets, die der Auffahrtrampe zur in Hochlage verlaufenden Brüsseler Straße (B 7) vorgelagert sind, als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan 4977-024 umfasst u.a. das fünfgeschossige Punkthaus im Norden des Plangebiets sowie die östlich davon gelegene viergeschossige Hauszeile. Die betreffenden Flächen sind als Teile eines reinen Wohngebiets WR festgesetzt.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Anlass der Planaufstellung

Der Wohnungsbestand in der Siedlung Grünau stammt überwiegend aus den frühen 1950er Jahren. Trotz zwischenzeitlich erfolgter Aufwertungsmaßnahmen entspricht ein Großteil der vorhandenen Gebäude hinsichtlich der gebäudetechnischen Ausstattung, der barrierefreien Zugänglichkeit und der Grundrisse nicht mehr heutigen Standards. Eine Bewertung des Bestands hat ergeben, dass insbesondere die zweigeschossigen Gebäude im Nordteil der Siedlung für eine umfassende Modernisierung nicht geeignet sind.

Vor diesem Hintergrund hat die städtische Wohnungsbaugesellschaft SWD ein Wettbewerbsverfahren zur Findung von Konzepten für eine umfassende Aufwertung der Siedlung Grünau durchgeführt. Dabei sollten auch bestehende Nachverdichtungspotenziale sowie innovative Konzepte zum Umgang mit den auf das Gebiet einwirken-

den Verkehrslärmbelastungen aufgezeigt werden. Der erste Preis wurde dem Entwurf der Büros Gatermann + Schossig und urbanegestalt zuerkannt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplan 04/022 sollen die Voraussetzungen für die Umsetzung einer auf dieser Grundlage weiter ausgearbeiteten städtebaulichen Konzeption geschaffen werden.

3.2 Verfahren

Die geplante städtebauliche Konzeption entspricht nicht den Festsetzungen der gültigen Bebauungspläne, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet vorgesehen ist. Da die vorliegende Planung die Nachverdichtung 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. 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).

3.3 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept beruht auf einer maßvollen Nachverdichtung vorhandenen Baubestands unter Wahrung der durch die Zeilenstruktur und die damit verbundene räumliche Offenheit geprägten Charakters der Siedlung. Dabei sind insbesondere die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Im Südteil und im zentralen Teil der Siedlung soll entlang der Kevelaerer Straße anstelle einer zuvor geplanten Lärmschutzwand innerhalb des vorhandenen Gehölzstreifens nun eine zweigeschossige Bebauung entwickelt werden, die ein neues Angebot besonderer Wohnungen mit einer Lärmschutzfunktion für die östlich davon gelegenen Siedlungsbereiche verbindet. Dazu sollen den vorhandenen Zeilen an der Kevelaerer Straße geschlossene Reihen zweigeschossiger "Minihäuser" mit je zwei bis drei Zimmern vorgelagert werden, die über die so gebildeten, gegen den Verkehrslärm geschützten Hofbereiche erschlossen und auf diese hin orientiert sind. Die so gebildeten Ensembles aus vorhandenen Zeilenbauten und den zweigeschossigen Neubauten werden als "Hofhäuser" bezeichnet.
- Die dreigeschossigen Zeilenbauten beiderseits der Knechtstedenstraße sollen unter Beibehaltung ihrer bisherigen Struktur um je ein Vollgeschoss mit Wohnungen aufgestockt werden.

- Im Nordteil der Siedlung sollen insgesamt sieben zweigeschossige Gebäude zurückgebaut und die Selikumer Straße aufgehoben werden. Als Ersatz für die entfallenden Wohnungen sollen zuvor auf bislang unbebauten Flächen in diesem Bereich zwei Punkthäuser mit vier bis fünf Geschossen errichtet werden. Zwei weitere Punkthäuser mit fünf bis sieben Vollgeschossen können nach dem Abschluss der Rückbaumaßnahmen im Umfeld der heutigen Selikumer Straße realisiert werden. Die Gebäudestellung der Neubauten ist aus der Struktur der vorhandenen Siedlung abgeleitet. Ihre Ausgestaltung als Punkthäuser ermöglicht aufgrund der gewählten Haustiefen zeitgemäße Grundrisstypologien mit sehr guten Belichtungsverhältnissen.
- Auf den durch die geplanten Rückbauten ebenfalls freiwerdenden Grundstücksbereichen entlang der Knechtstedenstraße sollen zwei sogenannte "Gartenhäuser" entwickelt werden, welche die Kubatur der "Hofhäuser" im Südteil des Gebiets aufgreifen. Die zweigeschossigen Gebäudeteile an der Kevelaerer Straße sollen bei diesen über den Wohnungen direkt zugeordnete, von außen unzugängliche Atrien mit den Wohnungen im Erdgeschoss der viergeschossig geplanten Zeilenbauten zu großzügigen Familienwohnungen verbunden werden.
- Als nordwestlicher Abschluss der Siedlung soll auf bislang unbebauten Flächen im "Bogen" zwischen der Kevelaerer Straße und der Auffahrt zur Brüsseler Straße eine Quartiersgarage mit etwa 180 Stellplätzen entwickelt werden, die auch als Schallschutzanlage gegen den in diesem Bereich herrschenden Verkehrslärm dient.
- Entlang der Kevelaerer Straße soll die Siedlung als weitergebaute Stadt erscheinen und im Maßstab zwischen dem aufgelockerten Wohnbereich und den gegenüberliegenden großmaßstäblichen Gewerbestrukturen vermitteln. Dazu sollen die entlang der Straße neu entstehenden Fassaden im Zusammenhang als "Living-Art-Wall" baukünstlerisch gestaltet werden.

Die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen in der sehr gut angebundenen Siedlung leistet einen Beitrag zu einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Des Weiteren kann im Zuge der Nachverdichtung eine Verringerung der an den vorhandenen Gebäuden auftretenden - teilweise erheblichen - Verkehrslärmbelastungen erreicht werden.

Im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen sollen die im Bestand angelegten durchgängigen Freiräume erhalten und positiv weiterentwickelt werden. Dazu werden diese in geeigneten Bereichen als gemeinschaftlich zu nutzende Kommuni-

kationsgärten ausgestaltet. Mietergärten am Neubau und im Bestand vertiefen die direkte Beziehung zwischen der Bewohnerschaft der Siedlung und ihrem Freiraum.

3.4 Nutzungen

Der Charakter der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Siedlung, die als reines Wohngebiet (WR) nahezu ausschließlich dem Wohnen dient, soll auch in Zukunft beibehalten werden. Innerhalb des Plangebiets sollen durch die geplanten Aufstockungen und Neubauten etwa 210 bis 240 Wohnungen neu geschaffen werden. Im Gegenzug entfallen 36 Wohnungen in den zum Rückbau vorgesehenen Gebäuden. Des Weiteren ist eine ausschließlich der Versorgung des Gebiets dienende Quartiersgarage geplant. Die Ansiedlung sonstiger Nutzungen ist innerhalb des Plangebiets nicht vorgesehen.

3.5 Verknüpfung mit dem Umfeld, Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets und die bestehenden Wegeverbindungen zu dessen Umgebung werden durch die Planung nicht verändert. Damit die bestehenden Wege zwischen den von der Knechtstedenstraße ausgehenden Erschließungsstichen und den Nebenanlagen der Kevelaerer Straße weiterhin begehbar bleiben, sind "Schleusen" in den Zwischenräumen der als Schallschutz fungierenden Gebäude geplant.

Die innere Erschließung im Plangebiet wird durch eine Auflösung der beiden im bestehenden Straßensystem vorhandenen Ringverbindungen neu geordnet. Zukünftig sollen die westlich der Knechtstedenstraße gelegenen Teile der Siedlung über parallel verlaufende Stichstraßen erschlossen werden. Der nördliche Abschluss der Knechtstedenstraße soll weiter als Umfahrt um den dort vorhandenen Freiraumbereich ausgebildet bleiben.

Der ruhende Verkehr im Plangebiet soll neu geordnet werden. Die infolge der Neubebauung benötigten Stellplätze sollen in der geplanten Quartiersgarage im Nordteil der Siedlung nachgewiesen werden.

4. Umweltbelange

Da im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB keine frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird, wurde zur Ermittlung der planungsrelevanten Umweltbelange sowie der Klärung des sonstigen Untersuchungsbedarfs am 14.06.2017 ein Scoping-Termin unter Teilnahme der städtischen Ämter und Behörden durchgeführt.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind als für die Planung maßgebliche Umweltbelange die auf die Siedlung Grünau einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu betrachten. Darüber hinaus werden im Rahmen des Planverfahrens die lufthygienische Situation im Plangebiet, die Belange des Artenschutzes, die Auswirkungen der Planung auf den Boden und die Gewässerhaushalte sowie, in Bereichen mit einer verdichteten Bebauungsstruktur, die Belichtung der geplanten Gebäude betrachtet. Entsprechende Untersuchungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens erstellt und in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.