

# **Begründung**

**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nummer 04/021**

**- Niederkasseler Straße / Kanalstraße -**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

**Stadtbezirk 4 Stadtteil Niederkassel**

## **1. Örtliche Verhältnisse**

### **1.1 Lage des Plangebietes**

Das ca. 7.000 Quadratmeter (m<sup>2</sup>) große Grundstück liegt im Stadtteil Niederkassel, im Osten des Stadtbezirks 4 im Einzug der Gemarkung Heerd, Flur 11, und trägt die Flurstücksnummer 655. Es wird begrenzt durch die Niederkasseler Straße, die Kanalstraße, die Straße Alt-Niederkassel sowie durch den Pastor-Zentis-Weg.

Der Stadtteil Niederkassel gehört zu den besten Wohnlagen der Landeshauptstadt, seine Attraktivität wird durch die Lage am Rhein und die Nähe zur Innenstadt gestärkt. Niederkassel hat sich aus einem ehemals bäuerlichen Straßendorf zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt. Es gibt ein gutes Angebot ergänzender Nahversorgung und Gastronomie sowie ein breiteres Spektrum an Dienstleistungsnutzungen an der ca. 600 m entfernt gelegenen Luegallee.

## **1.2 Bestand**

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde St. Antonius und Benediktus in Düsseldorf. Im Plangebiet gibt es aktuell mehrere Nutzungen, die im Zuge der baulichen Entwicklung aufgegeben werden: Im zentralen Grundstücksbereich steht die St. Anna-Kirche, die bereits am 26.08.2016 außer Dienst gestellt wurde. An der nördlichen Gebäudeseite der Kirche schließen Wohnnutzungen an. In der nordwestlichen Grundstücksecke ist ein Bungalow verortet, der von einer Musikschule genutzt wird. Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Gebäude, in dem ein Sozialdienst und das Pfarramt mit Kleiderkammer und Büroräumen untergebracht sind. Angrenzend liegt die zweigruppige Kindertagesstätte mit Außenspielflächen. In der nordöstlichen Ecke des Kirchengrundstücks gibt es eine längliche, unterirdische Bunkeranlage, die durch Grünstrukturen überdeckt wird.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Darüber hinaus gibt es eine kleinteilige Struktur mit Nahversorgungsangeboten, Büros und Läden in den Erdgeschosszonen der Mehrfamilienhäuser sowie im weiteren Verlauf der Straße Alt-Niederkassel hochwertige Gastronomieangebote.

Mit der Katholischen Grundschule Niederkassel im Süden des Plangebiets sowie der Carl-Benz-Realschule und dem Cecilien-Gymnasium im Westen befinden sich relevante Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Die Sportstätten des SC Düsseldorf-West an der Schorlemerstraße sind ebenfalls fußläufig gut erreichbar.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **2.1 Übergeordnete Planung**

Der Regionalplan Düsseldorf, der im Jahr 2018 in Kraft getreten ist, legt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ fest. Die Planung

entspricht somit den Zielen der Regionalplanung. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Standort für Kindertagesstätte und für kirchliche Zwecke dargestellt.

## **2.2 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nummer 5278/27) vor. Der im Jahr 1966 verabschiedete Bebauungsplan weist das Grundstück als „Gemeinbedarfsfläche für ein katholisches Gemeindezentrum“ mit einer GFZ kleiner/gleich 0,9 aus. Die streifenartigen Randbereiche des Grundstücks sind als „gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksfläche“ ausgewiesen. Eine Eintragung von Dienstbarkeiten und Baulasten liegt für das Grundstück nicht vor. Für die Umsetzung der Neuentwicklung wird ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Bebauungsplan Nummer 5278/52 von 1988 vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht bis an die nördliche Grenze des Grundstücks der Kirchengemeinde heran.

## **2.3 Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt**

Seit 2013 existiert für die Landeshauptstadt Düsseldorf ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt, welches verbindliche Lösungen und Maßnahmen aufzeigt, um allen Bürgerinnen und Bürgern attraktiven Wohnraum in allen Preissegmenten anbieten zu können. Entsprechend den Vorgaben aus dem Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt "ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF" sollen insgesamt 40% der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau realisiert werden.

Das städtebauliche Konzept sieht derzeit die Realisierung von insgesamt ca. 86 Wohneinheiten vor.

### **3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes**

Die katholische Gemeinde St. Antonius und Benediktus hat entschieden, das Kirchengrundstück St. Anna in Düsseldorf-Niederkassel einer neuen Nutzung zuzuführen. Die bestehenden Gebäude aus den 1960er-Jahren hatten einen hohen Sanierungsbedarf und die Fortführung als Kirchenstandort wurde ausgeschlossen. Im Herbst 2016 wurde die Kirche entweiht.

Zur Umsetzung einer zukunftsfähigen und qualitätsvollen Neuentwicklung suchte die Kirchengemeinde einen Investor im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens. In enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt wurde ein Investorenauswahlverfahren vorbereitet und von Oktober bis Dezember 2017 durchgeführt und entschieden.

Unter dem Titel "04/021 Niederkasseler Straße / Kanalstraße" soll ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden im Anschluss an das qualitätssichernde Verfahren und den Abschluss des Erbpachtvertrages durch die Gemeinde. Die Grundlage des Bebauungsplanverfahrens wird der überarbeitete Siegerentwurf des Architekturbüros Rosiny und Team.

Angestrebt wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes u.a. mit Standort einer Kindertagesstätte und zugeordneten privaten Gärten und Freiflächen. Da die Erschließung aus dem bestehenden Netz heraus erfolgt, werden keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Die Leitidee für den Entwurf nimmt die vorhandenen städtebaulichen Strukturen von Niederkassel auf. Durch die aufgelockerte Baukörperstellung und das Wechselspiel der Satteldachanordnung wird zwischen verdichteter Bebauung der Niederkasseler Straße und dörflichem Charakter

an der Straße Alt-Niederkassel vermittelt. Das Areal wird durch ein Wegenetz zur inneren Erschließung durchzogen. Die ursprüngliche kirchliche Nutzung des Areals wird aufgenommen, indem ein Raum als Gebetsort prominent am Platz an der Niederkasseler Straße angeordnet ist.

Das Gebiet wird mit insgesamt sechs Baukörpern beplant. An der Niederkasseler Straße entwickelt sich zunächst ein Gebäude, die Traufe der Nachbarbebauung aufnehmend, durch moderat überhöhten giebelständigen Abschluss den Platz definierend. Der Baukörper am Platz beherbergt eine viergruppige Kindertagesstätte und Wohnungen. Das Areal wird gerahmt durch die weiteren L-förmigen Bauten, unterbrochen durch die sich dazwischenschiebenden Einzelkörper. Insgesamt werden ca. 80 Wohnungen unterschiedlicher Größe geschaffen. Der öffentlich geförderte und preisgedämpfte Wohnungsbau orientiert sich zur Niederkasseler Straße, der freifinanzierte Wohnungsbau zur Straße Alt-Niederkassel und zum Pastor-Zentis-Weg. Es sind differenzierte Wohntypologien vorgesehen. Neben Geschosswohnungen sind Townhouses über mehrere Ebenen geplant.

#### **4. Umweltbelange**

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 i.V.m. § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht abgesehen. Die Umweltbelange in Form der Schutzgutbetrachtung werden im weiteren Verfahren im Kapitel Umweltbelange betrachtet.

In Vorbereitung des qualitätssichernden Verfahrens wurden bereits drei umweltrelevante Belange untersucht:

- Gutachterliche Stellungnahme zum Baumbestand (Stand Januar 2017)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) (Stand Januar 2017)
- Orientierende Untersuchung von Böden zur Gefährdungsabschätzung gemäß BBodSchV (Stand Februar 2017)