

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan- Vorentwurf Nr. 09/016**  
**- Ickerswarder Straße/Ecke Münchener Straße -**  
**- Stadtbezirk 09 - Stadtteil Wersten -**

<b>Teil A - Städtebauliche Aspekte</b> .....	4
1 Planungsanlass .....	3
2 Örtliche Verhältnisse.....	4
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	4
2.2 Bestand .....	4
2.3 Umgebung .....	4
2.4 Verkehr und Erschließung.....	4
2.5 Infrastruktur .....	5
2.6 Grünstrukturen .....	6
3 Gegenwärtiges Planungsrecht .....	6
3.1 Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3.3 Landschaftsplan .....	6
3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB.....	6
4 Sonstige Satzung, Pläne und Konzepte.....	7
4.1 Sanierungsgebiete, Denkmal Bereichs- und Erhaltungssatzungen.....	7
4.2 Gewerbe- und Industriekernzonen.....	7
4.3 Rahmenplan Einzelhandel.....	7
4.4 Quotierungsregelung .....	7
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	8
5.1 Städtebauliches Konzept .....	8
5.2 Freiraumkonzept und Wegeführung .....	9
5.3 Verkehrskonzept .....	10
5.4 Anpassung des Planungsrechts.....	10
6 Verfahren.....	10

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte**

### **1 Planungsanlass**

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Düsseldorf ist insgesamt sehr angespannt, dies gilt jedoch insbesondere für Wohnungsangebote im preiswerten Segment. Aus diesem Grund kommt der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum eine hohe Bedeutung zu. Ergänzend zur Wohnraumversorgung sind darüber hinaus weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur erforderlich. Die Landeshauptstadt Düsseldorf verfolgt daher konsequent das Ziel der Nachverdichtung innerstädtischer Quartiere sowie den weiteren Ausbau ihrer Bildungsinstitutionen, wie zum Beispiel von neuen Standorten für Kindertagesstätten.

Vor diesem Hintergrund wird ein Teil einer zur Zeit unbebauten Flächen an der Ickerswarder Straße/Ecke Münchener Straße im Stadtteil Wersten als künftiger Wohnstandort mit einer Kindertagesstätte in Betracht gezogen. Es sollen unterschiedliche Angebote im Geschosswohnungsbau, für Baugruppen als Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser oder alternativ Reihenhäuser sowie eine dreizügige Kindertagesstätte mit einem Quartierstreif geschaffen werden. Zur Realisierung der geplanten Bauvorhaben müssen vorab die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, da das derzeitige Planungsrecht eine solche Entwicklung nicht zulässt.

Neben der Schaffung von Wohnbauflächen bestehen für einen weiteren Teil dieser nicht bebauten Fläche verkehrsplanerische Überlegungen, die Trasse der Stadtbahnlinie, die bisher an der Universität endet, zu verlängern. Diese verkehrsplanerischen Überlegungen sind bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes für die Wohnbauflächen berücksichtigt worden. Für die Realisierung der Stadtbahnverlängerung parallel zur Münchener Straße wird ein Korridor von ca. 40,00 Metern freigehalten. Innerhalb dieses Korridors können die entlang der Münchener Straße vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen erhalten bleiben. Ebenfalls ist innerhalb dieses Korridors die Realisierung des geplanten Radschnellweges möglich.

Während auf Grund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum möglichst kurzfristig Planungsrecht für das neue Wohnquartier geschaffen werden soll, handelt es sich bei der Planung für eine mögliche Stadtbahnverlängerung um eine eher

längerfristige Planung. Aus diesem Grund sollen die Planungen voneinander getrennt durchgeführt werden. Die Fläche für die Stadtbahntrasse wurde aus diesem Grund nicht in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes aufgenommen. Diese ist planungsrechtlich dort heute bereits voraussichtlich zulässig.

## **2 Örtliche Verhältnisse**

### **2.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Stadtteils Wersten im Stadtbezirk 9 und verfügt über eine Flächengröße von circa 1,6 ha. Im Norden wird das Plangebiet durch die Ickerswarder Straße und im Südwesten durch die Münchener Straße begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung der Straße „Am Haferkamp“ an.

### **2.2 Bestand**

Derzeit setzt der Bebauungsplan Nr. 5771/022 eine öffentliche Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen Straßenfläche, Straßenbahnwendeschleife sowie Parkplätze fest. Der nördliche Teil des Grundstückes verfügt zurzeit über eine Park & Ride-Anlage, die restliche Fläche liegt derzeit brach.

### **2.3 Umgebung**

Nördlich der Ickerswarder Straße befindet sich ein Lärmschutzwall sowie eine Wohnbebauung mit einer Mischung aus Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäusern. Der östliche Teil des Siedlungsraumes ist überwiegend von Grünflächen und von einem Wohngebiet gekennzeichnet. Die dort vorhandene Grünfläche dient diversen Freiraumnutzungen, wie einer Friedhofsanlage aber auch Dauerkleingärten mit Zubehörbauten. In diesem Bereich grenzen insbesondere die Kleingartenanlage Ickersward e.V. sowie landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Sie sind Bestandteil des Grünzuges zwischen Wersten und Holthausen. Zudem sind südlich und westlich des Plangebietes landwirtschaftliche Nutzflächen sowie teilweise Wohngebiete (WA; WR) vorzufinden.

### **2.4 Verkehr und Erschließung**

Das Plangebiet ist unmittelbar am Knotenpunkt östlich der Münchener Straße und südlich der Ickerswarder Straße gelegen. Demzufolge ist es gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die vorhandene Park & Ride-Anlage östlich des Knotenpunktes an der Ickerswarder Straße ist für den motorisierten

Individualverkehr von der Ickerswarde Straße über die Zufahrt zu den Kleingärten erschlossen. Derzeit umfasst die Park & Ride-Anlage rund 127 Stellplätze für Personenkraftwagen, die jedoch nur begrenzt für diesen Zweck nachgefragt und teilweise zweckentfremdet genutzt werden.

Darüber hinaus ist das Plangebiet an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Westlich des Plangebietes befindet sich auf der Münchener Straße die Metrobushaltestelle „Münchener Straße“ die den Anschluss an diverse Buslinien bietet. Die Buslinien M3, NE7 und SB57 verkehren in Richtung Stadt und bieten Pendlern eine Anbindungsmöglichkeit. Es bestehen Überlegungen, die Trasse der Stadtbahnlinie, die bisher an der Universität endet, bis ins Plangebiet zu verlängern.

Ein Fuß- und Radweg quert das Plangebiet von Norden nach Osten. In Zukunft ist entlang der Münchener Straße ein Radschnellweg und in Ost-West-Richtung entlang der Ickerswarde Straße eine Radwegeverbindung geplant.

## 2.5 Infrastruktur

Der Stadtteil Wersten verfügt bisher über vier Grundschulen, die allesamt in städtischer Trägerschaft liegen. Die städtische katholische „Marien-Grundschule“ sowie die Gemeinschaftsgrundschule „Henri-Dunant“ am Rheindorferweg 20 befinden sich im Norden des Stadtteils Wersten. Im Osten sind die katholische „Christophorus-Grundschule“ an der Werstener Friedhofstraße 10 sowie die Gemeinschaftsgrundschule „Theodor Heuss“ angesiedelt. Im südlichen Bereich des Stadtteils Wersten, angrenzend an den Stadtteil Himmelgeist, ist die städtische Gemeinschaftsgrundschule „Steinkaul“ ansässig. Die städtische Kindertageseinrichtung an der Otto-Hahn-Straße 40 sowie die „Integrative Kindertagesstätte der Lebenshilfe Düsseldorf e.V.“ an der Lise-Meitner-Straße 4 sind circa 350 Meter nördlich des Plangebietes gelegen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfes sind im etwa einen Kilometer entfernten Zentrum Werstens entlang der Kölner Landstraße vorzufinden.

Als Sportanlage ist in der Umgebung der Tennisplatz „TC 77 Düsseldorf-Wersten“ am Ernst-Abbe-Weg 24 angesiedelt. Im Einzugsbereich von einem Kilometer befinden sich außerdem der „Bolz- und Wasserspielplatz Auf'm Rott“ sowie der „Bolz- und Streetballplatz Auf'm Wettsche“. Zwei weitere Spielplätze, der „Spielplatz an der

Fritz-Straßmann-Straße“ sowie der „Kinderspielplatz Am Haferkamp“ sind in naher Umgebung des Plangebietes vorzufinden. Die Versorgung mit öffentlichen Spielflächen ist als gut zu bewerten.

## 2.6 Grünstrukturen

Entlang der Münchener Straße sowie der Ickerswarder Straße befinden sich Grün- und Strauchstrukturen. Der ehemalige Broichgraben, mittlerweile ohne Gewässerstatus, durchquert von Osten nach Westen mittig das Plangebiet.

## **3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

### 3.1 Regionalplan

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der wirksame Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt für die Fläche des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im Allgemeinen Siedlungsbereich sollen neben Wohnbauflächen unter anderem auch Gemeinbedarfsflächen, wie zum Beispiel eine Kindertagesstätte, Grünflächen, aber auch Verkehrs- und Versorgungsflächen verortet werden. Zudem liegt die Fläche innerhalb des im Regionalplan dargestellten Bereiches für den Grundwasser- und Gewässerschutz.

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 wird das Plangebiet als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die festgesetzte südöstlich angrenzende Kleingartenanlage sowie die öffentlichen Spielplätze sind Bestandteil des Werstener Grünzuges, der sich über Himmelgeist bis zum Rhein erstrecken soll. Diese Verlängerung ist bereits im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

### 3.3 Landschaftsplan

In dem Landschaftsplan (Entwicklungskarte) ist das Plangebiet als Teil eines geplanten Grünzuges vorgesehen. Ziel ist es, den Landschaftsraum zu erhalten und als naturnahen Lebensraum zu entwickeln.

### 3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 5771/22, der seit dem 17.08.1977 rechtsverbindlich ist. Dieser setzt für das Plangebiet eine

öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenfläche, Straßenbahnwendeschleife, Parkplätze“ fest.

#### **4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte**

##### 4.1 Sanierungsgebiete, Denkmal Bereichs- und Erhaltungssatzungen

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Sanierungsgebietes noch im Geltungsbereich einer Denkmal- und Erhaltungssatzung.

##### 4.2 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplan Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde am 13.12.2018 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Das vorhandene Plangebiet befindet sich in keiner Gewerbe- und Industriekernzone.

##### 4.3 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Das vorhandene Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Das nächst gelegene große Stadtteilzentrum C (Zentrum Wersten), unter anderem entlang der Kölner Landstraße, befindet sich circa einen Kilometer vom Plangebiet entfernt.

##### 4.4 Quotierungsregelung

Gemäß dem Ratsbeschluss aus April 2022 sind städtische Liegenschaften für den Wohnungsbau zu 100% mit bezahlbarem Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen, preisgedämpfte Wohnungen und Wohnungen, denen ein besonderes Nutzungskonzept für besondere Zielgruppen zugrunde liegt) zu entwickeln.

Das Plangebiet an der Ickerswarder Straße befindet sich im städtischen Eigentum. Es werden insgesamt circa 120 Wohneinheiten sowie eine Fläche für Baugruppen vorgesehen.

Auf städtischen Liegenschaften (über 100 Wohneinheiten) können für die Entwicklung von gemischten Quartieren von den wohnungspolitischen

Vorgaben im Einzelfall Ausnahmen beschlossen werden, so dass diese auch freifinanzierte Wohnungen enthalten können.

## **5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Seit 2017 ist die Fläche als Potentialfläche für den Wohnungsbau im Fokus. In Ergänzung zum Wohnen ist außerdem die Errichtung einer Kita geplant, die, über den Bedarf des neuen Wohnquartiers hinaus, weitere Bedarfe an Kitaplätzen in Wersten abdecken soll.

Seitens der Verwaltung wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet neue Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau, Baugruppen, Doppelhäuser oder Reihenhäuser, eine Tiefgarage, eine Kindertagesstätte sowie einen Quartierstreff zu schaffen. Dies ist auf der Grundlage des derzeitigen Planungsrechtes jedoch nicht realisierbar, weshalb die Schaffung neuen Planungsrechtes erforderlich ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von circa 1,6 ha. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes soll das Planungsrecht für den Wohnungsbau, die Kindertagesstätte mit Quartierstreff sowie die dazugehörige Erschließung geschaffen werden.

Die vorhandene Fußwegeverbindung, die das Plangebiet von Osten nach Westen quert, kann bis zur Realisierung der Stadtbahnlinie aufrecht erhalten bleiben. Mit der Realisierung der Stadtbahnlinie muss für diese Fußwegeverbindung eine neue Wegführung gefunden werden.

In der Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf liegt das Plangebiet am Rande einer Zone mit bioklimatischer Bedeutung. Gemäß der Tageskarte wird dieser Zone eine mittlere bioklimatische Bedeutung und gemäß der Nachtkarte eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zugeordnet. Zudem wird der Bereich nachts als Kaltluftentstehungsgebiet dargelegt. Die Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben sollen im weiteren Vorgehen daraufhin überprüft werden.

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht im westlichen Teilbereich entlang der Münchener- und Ickerswader Straße, unter Berücksichtigung des für die Verlängerung der Stadtbahnlinie erforderlichen 40-Meter-Korridors, einen vier bis fünfgeschossigen



Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschoss in Form eines winkelförmigen Baukörpers vor. Durch den geplanten Geschosswohnungsbau soll in Zukunft der derzeitige vorhandene Siedlungsrand des Wohnquartiers an der Straße „Am Haferkamp“ weiter nach Westen verschoben werden und der neue Baukörper gleichzeitig eine lärmabschirmende Funktion für das neue und vorhandene Wohnquartier ausbilden. Im nördlichen Teil des Plangebietes erreicht der Geschosswohnungsbau mit fünf Vollgeschossen seinen Hochpunkt.

In Richtung der nordöstlich bestehenden Wohnbebauung sieht das Konzept zudem eine weitere kleinteiligere winkelförmige Bebauung vor, die unabhängig vom geplanten Geschosswohnungsbau realisiert werden soll. Diese Bebauung ist drei- bis viergeschossig mit Staffelgeschoss geplant und könnte für Baugruppen zur Verfügung gestellt werden.

Für die Gewährleistung der erforderlichen Stellplätze soll der Geschosswohnungsbau mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist im nördlichsten Teil des Plangebietes an die vorhandene Erschließungsstraße vorgesehen.

Im weiteren Verlauf Richtung Süden sind, in Korrespondenz zur vorhandenen Bebauung östlich des Plangebietes, fünf Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach geplant. Alle Doppelhäuser sollen eine Garage auf dem eigenen Grundstück erhalten. Alternativ denkbar sind anstelle der geplanten Doppelhäuser Reihenhäuser mit eigenem Stellplatz/Garage oder mit Gemeinschaftsstellplätzen.

Die geplante drei-gruppige Kindertagesstätte soll im südlichen Bereich des Plangebietes realisiert werden. Die Kindertagesstätte ist als zweigeschossiger Baukörper mit einem eingeschossigen Anbau, in dem ein Quartierstreff verortet werden kann, angedacht. Der Flächenbedarf wurde nach den Standards der Kindertagesstätten für eine 3-gruppige Kita berücksichtigt. Die Außenspielfläche ist nach Südwesten ausgerichtet.

## 5.2 Freiraumkonzept und Wegeführung

Die bestehende Wegeverbindung südlich der geplanten Kindertagesstätte soll erhalten bleiben. Zudem wird eine zusätzliche Durchwegung in Ost-West-Richtung mittig durch das neu geplante Quartier als fußläufige Verlängerung der Straße „Am Haferkamp“ in Form einer verkehrsberuhigten und begrünter Zone angestrebt.

Im südlichen Bereich außerhalb des in Betracht gezogenen Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung inklusive Schutzstreifen.

Die vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen außerhalb des Plangebietes entlang der Münchener- und Ickerswarder Straße sollen erhalten bleiben und durch weitere Begrünungsmaßnahmen entlang der geplanten Durchwegung durch das Quartier ausgeweitet werden.

Die entstehenden Innenhöfe sollen zudem als begrünte Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität und als gemeinschaftlicher Bezugsraum für alle Bewohnerinnen und Bewohner gestaltet werden.

### 5.3 Verkehrskonzept

Die vorhandene Erschließungsstraße entlang der Bebauung „Am Haferkamp“, die von der Ickerswarder Straße aus erschlossen wird, dient aktuell als Zufahrt zur zukünftig entfallenden Park- & Ride-Anlage sowie zu den Kleingärten.

Im weiteren Verfahren ist durch ein Verkehrskonzept das zu erwartende Verkehrsaufkommen in Abhängigkeit von der Anzahl der geplanten Wohneinheiten mit der geplanten Tiefgaragenschließung am Eingang des neuen Quartiers sowie der KITA zu klären und die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen zu prüfen.

### 5.4 Anpassung des Planungsrechts

Die geplante Nutzung ist aus dem derzeitigen Planungsrecht nicht ableitbar. Deshalb ist eine Neuausrichtung des Planungsrechtes erforderlich. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt werden mit der Zielrichtung, dort Geschosswohnungsbau, Baugruppen sowie Doppelhäuser zu ermöglichen. Die Kita-Fläche mit integriertem Quartierstreiff soll gemäß §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

## 6 Verfahren

Der zur Umsetzung der Planung erforderliche planungsrechtliche Rahmen soll durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll im Normalverfahren aufgestellt werden. Damit ist die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Parallel zu der Bebauungsplanaufstellung wird der

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf im Bereich des Plangebietes  
in einem separaten Verfahren geändert.