

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan- Vorentwurf Nr. 04/003**

**- Südlich Oberlöricker Straße -**

**- Stadtbezirk 4 - Stadtteil Lörick -**

<b>Teil A - Städtebauliche Aspekte .....</b>	<b>3</b>
1 Planungsanlass .....	3
2 Örtliche Verhältnisse.....	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	3
2.2 Bestand .....	3
2.3 Umgebung .....	4
2.4 Verkehr und Erschließung.....	4
2.5 Infrastruktur .....	4
2.6 Grünstrukturen .....	4
3 Gegenwärtiges Planungsrecht .....	5
3.1 Regionalplan.....	5
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3.3 Landschaftsplan .....	5
3.4 Bebauungs- und Fluchtlinienpläne.....	6
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	7
4.1 Raumwerk D .....	7
4.2 Quotierungsregelung .....	8
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	9
5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren .....	9
5.2 Städtebauliches Konzept .....	10
5.3 Anpassung des Planungsrechts.....	10
6 Verfahren.....	11
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB .....	11
7 Bodenordnende Maßnahmen .....	11
<b>Teil B – Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte**

### **1 Planungsanlass**

Im Zuge der Wohnungsbauoffensive der Landeshauptstadt Düsseldorf sollen bis zum Jahr 2030 über das gesamte Stadtgebiet 8000 neue Wohneinheiten realisiert werden. Die Fläche südlich der Oberlöricker Straße in Düsseldorf Lörick ist vor diesem Hintergrund für eine Neuentwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen. Das Plangebiet ist circa zu 70 Prozent im städtischen Eigentum, der Rest ist überwiegend im Privateigentum. Im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens sind Ideen und Konzepte für ein zukunftsfähiges Wohnquartier untersucht worden. Die Wettbewerbsaufgabe baute dabei auf den Ergebnissen des öffentlichen Perspektivenworkshops auf, der im Jahr 2022 mit den Anwohner\*innen, Flächeneigentümer\*innen und politischen Vertreter\*innen zur Aufstellung von Planungszielen für das Areal durchgeführt wurde.

### **2 Örtliche Verhältnisse**

#### **2.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist etwa 15 Hektar groß und liegt im Stadtbezirk 4 im Stadtteil Lörick. Es erstreckt sich südlich der Oberlöricker Straße einschließlich des nördlich gelegenen Parkplatzes, östlich einer benachbarten Gärtnereianlage, nördlich des Seniorenheims „Haus Lörick“, Grevenbroicher Weg 70 und westlich des Fuß- und Radweges, der am Grevenbroicher Weg beginnt.

#### **2.2 Bestand**

Auf einem zentralen Teil des Plangebietes befindet sich eine temporäre Flüchtlingsunterkunft mit sieben Gebäuden, die circa 1,5 Hektar in Anspruch nimmt. Die weiteren Nutzungen im Plangebiet umfassen eine überwiegend landwirtschaftliche Fläche mit vereinzelt als Schrebergärten genutzten Parzellen im Osten und eine größere, z.T. dicht mit Baum- und Strauchwerk bedeckte Grünfläche (Sukzessionsfläche mit Birken-Pionierwald) im westlichen Teil. An der Oberlöricker Straße ist ein Wohnhaus vorhanden. An der Kreuzung Oberlöricker Straße / Löricker Straße befindet sich ein kleiner Gedenkplatz rund um ein Kriegerdenkmal. Nördlich der Oberlöricker Straße befindet sich die Parkplatzanlage des Löricker Strandbades.

### 2.3 Umgebung

In der direkten Nachbarschaft grenzen im Osten der Naturerfahrungsraum Lörick und Tennisplätze an das Gelände an. Südlich schließt sich die Siedlung Lörick an, mit den Gebäuden des Wohnstifts "Haus Lörick" (Seniorenwohnen) und drei Wohnhochhäusern. Westlich befindet sich eine Gärtnerei mit Gewächshäusern und Gartenflächen. Im Norden grenzt der historische Ortskern Alt-Lörick an. In der weiteren Umgebung liegt im Südosten der „Seestern“, ein überwiegend durch Büronutzungen geprägtes Quartier, das vorgeprägt ist durch Hochhäuser um die 60 m Höhe. Westlich bilden Äcker und Felder einen offenen Übergang zur Nachbarstadt Meerbusch. Nördlich in rund 500 m Entfernung liegt der Rhein. Hier befinden sich unterschiedliche Freizeitangebote wie ein Sporthafen, ein Campingplatz, das Freibad und einige Gastronomieangebote.

### 2.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Landesstraße Oberlöricker Straße (L 30) erschlossen. Es besteht Anschluss an die Brüsseler Straße (B 7) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Löricker Straße quert die Fläche in Nord-Südrichtung und stellt eine Verbindung zur südlich gelegenen Siedlung Lörick her. Die Wohnstraßen Elfgenweg und Grevenbroicher Weg bieten fußläufige Anknüpfungen an die südlich gelegenen Wohngebiete. Ergänzt werden diese Wegebeziehungen um zwei bestehende Fußwege. Im Osten verläuft ein in eine Grünverbindung eingebetteter Fuß- und Radweg entlang der Fläche.

Auf der Oberlöricker Straße verkehrt eine Buslinie (SB 51) zwischen Niederkassel und Kaarst. Darüber hinaus fährt entlang der Löricker Straße die Buslinie 833, die zur knapp 700 m entfernten Stadtbahnhaltestelle Löricker Straße führt. Das Plangebiet ist über die Oberlöricker Straße, die Löricker Straße und den Budericher Weg in das Bezirksradnetz eingebunden und so an das städtische Radhauptnetz angeschlossen.

### 2.5 Infrastruktur

Im Radius von 800 m um das Plangebiet befinden sich mehrere Kindertagesstätten, eine Gemeinschaftsgrundschule sowie ein Lebensmitteldiscounter am Grevenbroicher Weg.

### 2.6 Grünstrukturen

Am östlichen Rand des Plangebiets ist eine Grünverbindung vorhanden, die aus dem Siedlungsbereich in das Landschaftsschutzgebiet entlang der Rheinauen führt. Daran

schließt sich im Osten eine öffentliche Grünfläche mit dem darin eingebetteten Naturerfahrungsraum Lörick an. In der Rheinaue finden sich Weideland und extensive Grünlandnutzung. Die weiteren im Plangebiet vorhandenen Freiflächen verbinden die Rheinaue mit den landwirtschaftlichen Flächen entlang der Stadtgrenze zu Meerbusch. Nordöstlich des Plangebiets erstreckt sich ein Wasserwerkgelände als Waldbiotop mit naturnahen Laubwaldbeständen.

### **3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf stellt im Bereich des Plangebietes einen allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Oberlöricker Straße (L 30) ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr ausgewiesen. Der westliche Randbereich des Änderungsbereichs befindet sich in der erweiterten Lärmschutzzone des Flughafens Düsseldorf. Östlich des Änderungsbereichs schließt sich eine Darstellung für den Grundwasser- und Gewässerschutz an.

#### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage, Wohnbaufläche, öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz sowie ein Festplatzsymbol dar. Als nachrichtliche Übernahme ist eine Richtfunkstrecke dargestellt, die über den Parkplatz in ostwestlicher Richtung hinweg verläuft und mit der Höhenangabe 85 Meter versehen ist. Teile des Parkplatzes befinden sich im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf. Teile des Änderungsbereichs befinden sich zudem innerhalb des Fluglärmschutzbereichs (Lärmschutzzone C) des Düsseldorfer Flughafens. Der östliche Randbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes IIIA des Schutzgebietes Lörick. Die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen nicht den aktuellen Planungszielen. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

#### 3.3 Landschaftsplan

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2020 und gehört zu Teilraum D Rheinaue, der die räumliche Verbindung zwischen Rheinaue und den landwirtschaftlichen Flächen entlang der Stadtgrenze zu Meerbusch abbildet. Für den

Teilbereich der Flüchtlingsunterkunft ist in der Festsetzungskarte zudem die Zweckbestimmung Brache mit Bewirtschaftung, Pflege oder sonstiger Nutzung definiert. In der Entwicklungskarte wird für das Gebiet das Ziel „Erhaltung“ definiert. Es ist eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich.

### 3.4 Bebauungs- und Fluchtlinienpläne

Innerhalb des Plangebiets besteht etwa für die südliche Hälfte des Plangebiets ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1966. In dem Bebauungsplan Nr. 5079/13 ist ein Geländestreifen nördlich der Ortsrandbebauung, im Bereich zwischen Löricker Straße und dem Grevenbroicher Weg, als landwirtschaftliche Nutzfläche für Gärtnereien festgesetzt. Die übrige Dreiecksfläche östlich des Grevenbroicher Wegs ist als Grünfläche für Dauerkleingärten ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 5079/21 aus dem Jahre 1987 setzt für den südlichen Rand des Plangebiets von der Löricker Straße bis zum Elfenweg Fläche für die Landwirtschaft, einen Geh- und Radweg, eine Verkehrsfläche als Wendehammer und eine Fläche für Bepflanzung fest. Der Bebauungsplan Nr. 5079/14 aus dem Jahre 1967 setzt eine Teilfläche westlich der Löricker Straße als Fläche für die Landwirtschaft fest. Der Bebauungsplan Nr. 5179/12 aus dem Jahre 2003 setzt im Bereich des Fuß- und Radweges am östlichen Rand des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Biotop) fest.

Insgesamt befinden sich folgende Bebauungs- und Fluchtlinienpläne im Bereich des Plangebietes:

- Fluchtlinienplan Nr. 5078/001 aus dem Jahr 1897,
- Fluchtlinienplan Nr. 5079/001 aus dem Jahr 1904,
- Fluchtlinienplan Nr. 5079/007 aus dem Jahr 1955,
- Bebauungsplan Nr. 5179/012 - Erweiterung Seestern - aus dem Jahr 2003,
- Bebauungsplan Nr. 5079/013 - Altenheim westlich Grevenbroicher Weg - aus dem Jahr 1966,
- Bebauungsplan Nr. 5079/014 - Löricker Straße - aus dem Jahr 1967,
- Bebauungsplan Nr. 5079/021 - Büttgenweg / Elfenweg - aus dem Jahr 1987 und
- Bebauungsplan Nr. 5079/022 - Ortsteil Lörick - aus dem Jahr 1990

Da die Entwicklungsziele für das Gebiet mit diesen planungsrechtlichen Vorgaben nicht umzusetzen sind, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

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

### 4.1 Raumwerk D

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 15.12.2022 das „Raumwerk D“ als gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Es ist demnach bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Mit dem Raumwerk D verpflichtet sich die Düsseldorfer Stadtentwicklung den sieben gleichrangigen Grundwerten. Abgeleitet aus der Neuen Leipzig Charta bilden diese Grundwerte den inhaltlichen Rahmen für die Ziele und Entwicklungsansätze einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Grundwerte spiegeln die Haltung und das Selbstverständnis der zukünftigen Düsseldorfer Stadtentwicklung wider und sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit dem Grundwert „Düsseldorfs Schatz ist die stadträumliche Vielfalt“ rücken die Stadtteile in den Mittelpunkt der Stadtentwicklung. Die Identität der vielfältigen Stadtteile zu erhalten und weiterzuentwickeln steht hierbei im Fokus. Für das Plangebiet bedeutet das, den dörflichen bzw. vorstädtischen Charakter Löricks zu respektieren. Für die angestrebte Entwicklung ist außerdem der 29. Grundwert „Düsseldorf kultiviert seine grünen Qualitäten und schützt mit aller Kraft Umwelt und Klima“ von Bedeutung. Dieser betont die Übernahme von Verantwortung bei Klimaanpassung und Klimaschutz.

Im Raumgerüst liegt das Areal im Zentrengürtel, dem Bereich mit der größten Entwicklungsdynamik, in dem neue vernetzte Strukturen, neue Nutzungsgemischte Quartiere und Grünräume entstehen. Der geplante Tangentialring, an welchem auch Möglichkeiten des klimagerechten Weiterbaus eröffnet werden, könnte in Zukunft entlang der Löricker Straße oder der zukünftigen Stadtbahnlinie 81 führen (Suchraum: Tangentialraum „Stadtring“). Als Teil des urbanen Netzes wird diese Achse im westlichen Plangebiet zu einem Impulsgeber für die urbane Entwicklung. Dabei sind notwendige Freiräume mitzudenken. Auch können Erdgeschossflächen für Handel, Gewerbe und soziale Nutzungen aktiviert werden.

Im Strukturplan „Gerechtes und kompaktes Düsseldorf“ liegt das Gebiet in einem Suchbereich des Weiterbaus (Karte: Stadt intensivieren: Räume des Weiterbaus). Der Lückenschluss dient der besseren Vernetzung der Siedlungsbereiche und Freiräume. Für die Entwicklung ist der Dialog mit den Akteur\*innen und den Bürger\*innen vor Ort wichtig.

Gemäß Strukturplan Grünes, gesundes und klimafreundliches Düsseldorf ist das Areal von Hochwasser (HQextrem) und Starkregen betroffen (Karte: Wassersensible

Stadtentwicklung stärken). Maßnahmen zur Verdunstung, Zwischenspeicherung und Versickerung im Sinne des Schwammstadtprinzips sind verstärkt umzusetzen und Grün- und Retentionsdächer in die Planung zu integrieren.

Darüber hinaus weist der Strukturplan im Plangebiet auf Potenziale für die Neuentwicklung des informellen und/oder des organisierten Sports hin (Karte: Angebote für Sport und Bewegung sichern und entwickeln). Es sollen Angebote für Sport und Bewegung gesichert und entwickelt werden. Mit der Planung wird zudem ein Beitrag zur Umsetzung der im Aktionsprogramm formulierten Aktivitäten „Schwammstadtprinzip umsetzen“ und „Sport- und Bewegungsflächen im urbanen Raum fördern“ geleistet.

#### 4.2 Quotierungsregelung

Der Rat der Stadt Düsseldorf hatte am 06.06.2013 das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt (HKW) beschlossen, das mit dem Beschluss vom 07.09.2023 durch das strategische Handlungskonzept „Düsseldorfer Baulandmodell“ abgelöst wurde. Ziel des Konzeptes ist die Schaffung eines ausgewogenen Baulandangebotes für Wohnen und Arbeiten, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen.

Private Grundstücke:

Gemäß dem Ratsbeschluss zur Anpassung der Quotierungsregelungen vom 07.09.2023 (APS/085/2023) müssen auf privaten Grundstücken insgesamt mindestens 50 % der geplanten Wohnfläche in Verbindung mit den sich daraus ergebenden Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Die übrigen maximal 50% der geplanten Wohnfläche werden im Segment des frei finanzierten Wohnungsbaus realisiert.

Städtische Grundstücke:

Für städtische Liegenschaften ist ebenfalls der Ratsbeschluss vom 07.09.2023 zu beachten. Danach sollen auf städtischen Flächen und solchen, die bei städtischen Tochterunternehmen eingelegt werden, 100 % bezahlbarer Wohnungsbau realisiert werden. Dazu gehören öffentlich geförderter Wohnungsbau mit einem Anteil von mindestens 60 % nach Förderweg A und B, aber auch Bau- und Wohngruppen, Senioren-, Azubi- und Studierendenwohnheime und weitere innovative, das Gemeinwohl fördernde Wohnformen. Dieser Baustein wird jeweils individuell von den zuständigen Gremien der Landeshauptstadt Düsseldorf im Zuge der Grundstücksvergabe beschlossen. Bei Konzeptvergaben sollen auch Gemeinwohleinrichtungen, wie Kindertagesstätten, Berücksichtigung finden. Ein



untergeordneter Anteil frei finanzierter Wohnungsbau bildet einen wichtigen Baustein für eine vielfältige Mischung im Quartier (siehe Förderrichtlinien des Landes NRW), wie auch ein Angebot für den „mittleren Einkommensbereich“. Hier ist eine Deckelung der Mieten vorgesehen, um in diesem Segment bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – unter Berücksichtigung von Lage und Quartier. Sollten sich die vorstehenden Vorgaben ändern, sind allein die dann zum Zeitpunkt der Grundstücksvergabe geltenden Vorgaben maßgeblich.

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

### 5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren

Im Plangebiet soll ein zukunftsfähiges Wohngebiet mit verschiedenen Siedlungsbereichen entstehen. Die Landeshauptstadt Düsseldorf führte dafür von Januar bis Juli 2024 einen zweiphasigen städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe 2013 (RPW) durch. An dem offenen Wettbewerb nahmen 25 Teams aus Stadtplanungs- und Landschaftsarchitekturbüros teil. Im Rahmen der 1. Preisgerichtssitzung wählte das Preisgericht neun Arbeiten zur weiteren Ausarbeitung in der zweiten Wettbewerbsphase aus. Zwischen den beiden Phasen fand ein öffentliches Zwischenkolloquium statt, in dem die neun Arbeiten anonym diskutiert wurden und Hinweise für die weitere Bearbeitung gesammelt wurden. Die Aufgabe des Wettbewerbsverfahrens war die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für ein Urbanes Dorf mit Fokus auf Familien-Wohnen, hohe Freiraumqualität und klimaangepassten und -schützenden Städtebau.

Unter anderem sollten innovative Ansätze zu den nachfolgenden Themen gefunden werden:

- Gelebte Gemeinschaft/Nachbarschaft
- Zukunftsfähigkeit (ökologisch und ökonomisch)
- Flexibilität der Typologien und Innovation der Wohnformen
- Flächeneffizienz und Schaffung einer angemessenen städtebaulichen Dichte
- Nutzungen im Bestand und der Umgebung,
- Nachhaltigkeit (auch im Sinne einer sozialen Nachhaltigkeit)
- Schaffung von Synergieeffekten zwischen dem vorhandenen Stadt- und Freiraum

- Entwicklung eines klimaresilienten Quartiers unter Einbeziehung von blau-grüner Infrastruktur

Die Ausloberin erwartete von den teilnehmenden Teams, dass der Leitgedanke des Urbanen Dorfs mit Leben gefüllt wurde und sich in der konzeptionellen Herleitung der Entwürfe wiederfand.

Es überzeugte der Entwurf der Planungsgemeinschaft schneider + schumacher aus Frankfurt am Main, mit Prof. Rainer Schmidt aus München, und wurde mit dem ersten Rang ausgezeichnet.

## 5.2 Städtebauliches Konzept

Die Idee des urbanen Dorfes beruht in dem Siegerentwurf auf dem städtebaulichen Konzept, Landschaft und Stadt in einem eigenständigen und nachhaltigen Siedlungsmodell zu vereinen. Kompakte, klar definierte Siedlungseinheiten in der Landschaft, mit Grünflächen, Plätzen und Höfen, formen Gemeinschaften und entfalten urbane Potentiale. Es wird ein breites Angebot an Wohnformen bereitgestellt, um eine ausgewogene soziale Durchmischung zu fördern. Die Baukörper können als kleine Dörfer innerhalb einer größeren Siedlung angeordnet werden – Quartier, Gemeinschaft, Nachbarschaft. Es entstehen neben dem zentralen Dorfplatz am Haus Lörick mehrere Freiflächen, die für verschiedene Veranstaltungen wie Märkte, Open-Air-Veranstaltungen, Sport und Spiele genutzt werden können, um den Dorfcharakter und das Gemeinschaftsgefühl zu stärken. In den gemeinschaftlichen Wohnhöfen bilden sich kommunikative Nachbarschaften. Urban Gardening und Urban Farming können dezentral in verschiedenen Zwischenbereichen gemeinschaftlich betrieben werden, um die Bewohner einzubinden.

Das Quartier ist grundsätzlich verkehrsarm; auf Durchfahrten wird verzichtet. Um dies zu gewährleisten, sind zwei Quartiersgaragen als Mobilitätshubs geplant. Hier werden ein Großteil der notwendigen Stellplätze, Sharing-Angebote (Kfz, Fahrräder, Lastenräder, Scooter et cetera) sowie zusätzliche Nutzungen implementiert.

## 5.3 Anpassung des Planungsrechts

Der gewählte Entwurf ist Grundlage des Bebauungsplanverfahrens. Durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 04/003 – Südlich Oberlöricker Straße – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Siegerentwurfes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Mit Eingabe der Belange der Politik, Fachämter, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wird der

Vorentwurf weiter qualifiziert. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt die 55. Änderung des Flächennutzungsplans.

## **6 Verfahren**

Der Bebauungsplan soll gemäß §2 BauGB im Regelverfahren aufgestellt werden. Es wird ein Umweltbericht erstellt, der gesonderter Teil der Begründung wird.

### **6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung findet vom 18.11.2024 bis zum 13.12.2024 statt. In einer Veranstaltung am 26.11.2024 wird der Öffentlichkeit die Planung zusätzlich vorgestellt.

## **7 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind erforderlich.

## **Teil B – Umweltbericht**

Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht für das Bebauungsplanverfahren zu erstellen. Dem entsprechend werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Verfahrens umfassend erhoben und in den planerischen Abwägungsprozess eingestellt. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.