

B e g r ü n d u n g

Teil A - Städtebauliche Aspekte zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5778/038 - Grafenberger Allee / Ivo-Beucker-Straße -

Stadtbezirk 2 Stadtteil Düsseldorf

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Bestand

Das Plangebiet befindet im Stadtteil Düsseldorf. Es wird im Osten durch die Grafenberger Allee, im Westen durch die Ivo-Beucker-Straße begrenzt und umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen das Gebäude der Bundesagentur für Arbeit und das sogenannte „Tangram-Haus“ mit Büro- und Praxisnutzung. Das dazwischen liegende Grundstück ist derzeit nicht bebaut.

1.2 Umgebung

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein sechsgeschossiger Gebäudekomplex mit einer integrierten Kindertagesstätte, an welchen westlich eine öffentliche Grünfläche angrenzt.

Westlich des Plangebiets entlang der Ivo-Beucker-Straße schließt sich ein Wohngebiet mit mehrgeschossigem Geschosswohnungsbau (drei bis sechs Geschosse) an. Im Südwesten des Plangebiets liegen eine Umspannstation, einige viergeschossige Wohngebäude, eine Kindertagesstätte, ein Kinderspielplatz und ein Bolzplatz. Südwestlich davon an der Kreuzung von Grafenberger Allee und Sohnstraße befindet sich die sog. „Haniel-Garage“.

Sie wurde 1950 erbaut und steht unter Denkmalschutz. Heute wird sie vorwiegend für die Ausstellung und den Verkauf von Gebrauchtfahrzeugen genutzt, im Erdgeschoss befindet sich eine Fastfoodkette.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die vierspurig ausgebaute Grafenberger Allee. Der an der Straße stehende Uhrenturm des ehemaligen Eisen- und Stahlwerks „Haniel und Lueg“ steht unter Denkmalschutz und wird zu Ausstellungszwecken genutzt.

Südöstlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Grafenberger Allee sowie östlich der Schlüterstraße befinden sich mehrere bis zu zehngeschossige Bürogebäude, weiter östlich schließt sich ein Sondergebiet für Großbetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit begrenztem Sortimentsbereich an.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich entlang der Grafenberger Allee ein kleines Stadtteilzentrum. Die Nahversorgung ist gewährleistet.

Der Standort weist eine sehr gute verkehrliche Anbindung sowohl im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs als auch des individuellen Pkw-Verkehrs auf. Es bestehen direkte Straßenbahnanbindungen in die Düsseldorfer Innenstadt und zum Hauptbahnhof.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Düsseldorf aus dem Jahre 1992 stellt das Plangebiet als Kerngebiet dar.

2.2 Gültige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 5778/24 vom 05.07.1977 setzt die öffentlichen Verkehrsflächen der Ivo-Beucker-Straße und alle übrigen Flächen des Plangebietes als Kerngebiet (MK) fest. Der Bebauungsplan Nr. 5778/31 vom 25.09.1991 überlagert den Bebauungsplan Nr. 5778/24. Er weist die beiden Grundstücke südöstlich der Ivo-Beucker-Straße weiterhin als Kerngebiet (MK) aus, jedoch mit geänderten überbaubaren Grundstücksflächen und Straßenbegrenzungslinien.

3. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich an der Grafenberger Allee und östlich der Schlüterstraße mehrere Gebäudekomplexe mit gewerblichen Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll der Standort - in Weiterführung der bestehenden Strukturen - für eine hochwertige, verdichtete Nutzung aus Büro, Verwaltung und Dienstleistung langfristig vorgehalten werden. Eine Änderung der Kerngebietsfestsetzung in den derzeit geltenden Bebauungsplänen Nr. 5778/24 und 5778/31 ist notwendig, da die Gefahr der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und damit der Verdrängung der vorgesehenen Nutzungen am Standort besteht. Durch den Ausschluss von Einzelhandel im Gebiet und die Sicherung für die gewerbliche Nutzung soll auch die gewünschte Konzentration von Einzelhandelsbetrieben in den bestehenden Stadtteil- und Nahversorgungszentren gefördert werden. Der neue Bebauungsplan sieht im zentralen Bereich des Plangebietes auf der von der Grafenberger Allee abgewandten Seite eine verdichtete Wohnbebauung vor. Durch diese soll die Verbindung zu dem bestehenden Wohngebiet hergestellt und die Wohnfunktion am Standort gestärkt werden. Die Möglichkeit der Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten in der Stadt wird gefördert.

4. Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet beinhaltet eingeschränkte Gewerbegebiete (GE_e1 bis GE_e3) und ein allgemeines Wohngebiet (WA).

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes dient der Weiterführung und Stärkung der bestehenden Wohnnutzung am Standort. Die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten wird gefördert. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist begründet in dem großen Platzbedarf dieser Nutzungen. Dieser steht dem Planungsziel einer optimalen Grundstücksausnutzung durch verdichteten Wohnungsbau an dem gut erschlossenen, innerstädtischen Standort entgegen.

4.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE_e1 bis GE_e3)

Die Gewerbegebiete dienen - in Weiterführung der bestehenden Nutzungsstruktur an der Grafenberger Allee - der Bestandssicherung, Erweiterung und Neuansiedlung hochwertiger gewerblicher Nutzungen. Wegen der direkten Nähe zu dem bestehenden Wohngebiet und der zu entwickelnden Wohnnutzung im Plangebiet werden die Gewerbebetriebe in ihrem Emissionspotential beschränkt. Zulässig ist nur mischgebietsverträgliches Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört. An dem gut erschlossenen innerstädtischen Standort soll eine dichte Bau- und Nutzungsstruktur entstehen. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben ist nicht zulässig, weil der Standort für eine verdichtete gewerbliche Nutzung aus Büro, Verwaltung und Dienstleistung gesichert werden soll und sonst die Gefahr der Verdrängung dieser Nutzungen bestehen würde. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten wäre zudem mit der angrenzenden Wohnnutzung nicht verträglich. Durch den Ausschluss von Einzelhandel wird außerdem die gewünschte Konzentration von Einzelhandelsbetrieben in den bestehenden Stadtteil- und Nahversorgungszentren gefördert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Bereich der bebauten Grundstücke - Bundesagentur für Arbeit und „Tangram-Haus“ - an den Festsetzungen der derzeit geltenden Bebauungspläne und am Gebäudebestand. Die Grundflächenzahl für das bisher unbebaute Grundstück wird neu festgesetzt.

Die Festsetzung einer zwingenden Geschossigkeit für die Gebäude entlang der Grafenberger Allee entspricht dem Ziel, entlang dieser Hauptverkehrsstraße eine durchgehend hohe Bebauung und eine niedrigere hintere Bebauung zu erreichen. Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen beschränkt. Alle notwendigen Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Darum wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anlage von Tiefgaragen auf bis zu 1,0 zugelassen.

Im Bereich des bisher unbebauten Grundstücks werden die Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO überschritten. Die Überschreitung ist städtebaulich begründet.

Das Flächenpotential an diesem gut erschlossenen innerstädtischen Standort soll optimal genutzt werden. Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist gesichert durch die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und der Tiefgaragen, die Verpflichtung zur Anlage der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen und die Begrenzung der Flächen für oberirdische Stellplätze im Gebiet. Zudem stehen die öffentlichen Grünanlagen des angrenzenden Wohngebietes zur Nutzung zur Verfügung.

4.3 Bauweise

Der Straßenraum der Grafenberger Allee soll eine geschlossene bauliche Fassung erhalten. Für die Baufenster entlang der Grafenberger Allee wird daher eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies hat außerdem den Vorteil, dass die Verkehrslärmemissionen der Grafenberger Allee nicht in das Gebiet eindringen können.

4.4 Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen

Der Straßenraum der Grafenberger Allee soll baulich gefasst werden. Dem entspricht die Anordnung der Baufenster parallel zur Straße. Das sehr tiefe Baufenster des GE_e1 wurde entlang der Grafenberger Allee und des mittleren Teils der Ivo-Beucker-Straße mit Baulinien begrenzt, um ein hier sonst mögliches zu weites Zurücktreten der Baukörper von der Straße zu vermeiden.

Baulinien werden außerdem an den Übergangsbereichen zwischen den Baufensten festgesetzt, um das aus städtebaulichen Gründen gewünschte Anbauen zu ermöglichen.

Die Anlage von Tiefgaragen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, den oberirdischen Bereich von Stellplätzen möglichst freizuhalten.

4.5 Stellplätze und Garagen

Alle notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Zusätzliche Stellplätze können im GE_e1 und im GE_e3 oberirdisch angelegt werden. Im GE_e2 ist aufgrund der hohen zulässigen Bebauungsdichte die Anlage oberirdischer Stellplätze nicht zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die Anlage oberirdischer Stellplätze auf einen kleinen Bereich beschränkt.

4.6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbe- und Wohngebiete erfolgt über die Grafenberger Allee und die Ivo-Beucker-Straße. Diese sind bereits ausgebaut.

Die Anschlüsse für die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über das vorhandene Kanalnetz.

4.7 Geh- und Leitungsrecht

Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht ermöglicht eine fußläufige Wegeverbindung zwischen dem Wohngebiet und der Grafenberger Allee mit ihrem Dienstleistungsangebot und dem ÖPNV-Anschluss.

4.8 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die Lärmimmissionen, denen das Plangebiet ausgesetzt ist, gehen hauptsächlich von der Grafenberger Allee aus. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wälle oder Wände sind aus städtebaulichen Gründen, aufgrund der innerstädtischen Lage und der beabsichtigten dichten, hochwertigen Bebauungsstruktur nicht realisierbar. Darum wird der Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen in Form bestimmter Schalldämmmaße für die Gebäudefassaden vorgeschrieben.

Aus den eingeschränkten Gewerbegebieten sind keine die anliegende Wohnnutzung störenden Emissionen zu besorgen. Die Gebiete GE_e1 bis GE_e3 werden in ihrem Emissionspotential auf mischgebietsverträgliches Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, beschränkt.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen der GE_e1 und GE_e3 sowie des angrenzenden Wohngebietes bestehen bereits. Für das unbebaute Grundstück wird die Anlage weiterer Tiefgaragen erforderlich. Zur Verminderung störender Emissionen an den Zu- und Ausfahrten sind schallabsorbierende Verkleidungen und die schallschutztechnisch optimierte Einhausung der Rampen vorgeschrieben.

4.9 Bepflanzung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, Flächdächer und flach geneigten Dächer von bis zu zweigeschossigen Gebäuden und die Flächen über Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Festsetzungen zur Bepflanzung dieser Flächen sollen eine hohe Aufenthaltsqualität bei hoher Bebauungsdichte im Plangebiet gewährleisten.

5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6. Soziale Maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Bodenordnerische Maßnahmen

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

8. Kosten für die Gemeinde

Teil B - Umweltbericht
gemäß § 2a BauGB
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5778/038
- Grafenberger Allee / Ivo-Beucker-Straße -

Stadtbezirk 2 Stadtteil Düsseldorf

- *liegt noch nicht vor*