

# **B e g r ü n d u n g**

## **zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5177/043 - Südlich Greifweg -**

**Stadtbezirk 4    Stadtteil Oberkassel**

### **1.    Örtliche Verhältnisse**

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Das Gelände ist weitgehend eben. Die überwiegenden Flächenanteile sind durch Gebäude sowie Erschließungsflächen überbaut und versiegelt bzw. teilversiegelt.

Der Bereich des Plangebietes zwischen Schanzenstraße und Greifweg ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur von Wohnen und nicht störendem Gewerbe (Büros und Dienstleistungen) geprägt. Mit Ausnahme der Erschließungsflächen handelt es sich im Plangebiet um bebaute Grundstücke.

Im westlichen Abschnitt (Schanzenstraße 80-82) überwiegt noch die gewerbliche Nutzung mit Bürogebäuden.

Der Abschnitt östlich der Querspange bis einschließlich dem Grundstück Schanzenstraße 58-60 wird schon heute durch Wohnnutzungen geprägt.

Im daran anschließenden Bereich in Richtung Osten bis einschließlich Schanzenstraße 54 besteht eine gemischte Nutzung mit nicht störenden Gewerbebetrieben (überwiegend Büronutzungen), einem Kunstmuseum und Wohnen.

Die Grundstücke, welche größtenteils an beide Straßen (Schanzenstraße, Greifweg) angrenzen, werden über die Schanzenstraße erschlossen.

## 2. Gegenwärtiges Planungsrecht

### Flächennutzungsplan

Bereits 2006 wurde mit der 108. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung im Flächennutzungsplan von Flächen für Gemeinbedarf und Besondere Wohngebiete in Wohnbauflächen geändert.

### Bebauungsplan

Der gültige qualifizierte Bebauungsplan Nr. 5177/037 aus dem Jahre 1968 setzt im Plangebiet als Nutzungsart Gewerbegebiet (GE) fest.

Für den westlichen Abschnitt bis zur Querspange Greifweg ist zudem die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse, und die Geschossflächenzahl auf 1,2 begrenzt. Die überbaubaren Flächen sind dort durch Baugrenzen mit einem Abstand von 10 m zur Schanzenstraße und ohne Abstand zur Straßenverkehrsfläche des Greifweges festgesetzt.

Der Abschnitt östlich der Querspange Greifweg ist innerhalb des Plangebietes in zwei Nutzungsbereiche gegliedert. Von West nach Ost ist dies zuerst Gewerbegebiet (Schanzenstraße 76 -78) mit maximal zulässigen acht Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 2,0. Hier sind gemäß textlicher Festsetzung nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Daran anschließend (Schanzenstraße 54-74) folgt ein Gewerbegebiet mit maximal zulässigen vier Vollgeschossen und den gleichen Maßen der baulichen Nutzung wie im vorgenannten Gewerbegebiet. Hinzu kommt hier eine Zonierung der Nutzung innerhalb dieses Baugebietes über eine textliche Festsetzung.

### Denkmäler

Im Geltungsbereich befindet sich folgendes Baudenkmal:

- Schanzenstraße 54 Hintergebäude

### Vorkaufsrecht

Für den gesamten Geltungsbereich gilt eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht vom 06.03.1992 gemäß § 25 BauGB.

### Flugsicherung

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf-International, innerhalb des 6 km Halbmessers um den Flughafenbezugspunkt.

### Wasserschutz

Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des für den Einzugsbereich des durch die Stadtwerke Düsseldorf AG betriebenen Wasserwerkes Lörick ausgewiesenen Wasserschutzgebietes (Wasserschutzzone III).

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

Die gewerbliche Entwicklung ist im Plangebiet und im Umfeld in den letzten Jahren zugunsten von einzelnen Wohnnutzungen zurückgedrängt worden. Südlich der Schanzenstraße wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 5177/042 –Südlich Schanzenstraße- eine an das Gewerbegebiet heranrückende Wohnbebauung realisiert. Eine weitergehende gewerbliche Entwicklung ist aufgrund der bevorzugten Lage im Umfeld des Stadtteilzentrums Luegallee und der angestrebten Entwicklung auf dem nördlich angrenzenden Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Oberkassel (Wohnen und Einzelhandel) nicht zu erwarten. Weitere gewerbliche Nutzungen wären aufgrund der umliegenden vorhandenen und eingestreuten Wohnnutzungen mit gegenseitigen Beeinträchtigungen (Unverträglichkeiten) verbunden.

Aufgrund des Defizits an Wohnbauflächen im zentral gelegenen Stadtteil Oberkassel (siehe Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+, Stadt Düsseldorf), wie aber auch aufgrund der Revitalisierung des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes und dem damit verbundenen Entwicklungsdruck auf umliegende Bereiche, ist es dringend erforderlich eine städtebauliche Steuerung in Richtung Wohnen und Mischnutzungen für das Plangebiet vorzunehmen.

Der gültige Bebauungsplan Nr. 5177/037 aus dem Jahre 1968 setzt als bauliche Nutzungsart weitestgehend Gewerbegebiet fest und entspricht damit nicht der heutigen städtebaulichen Zielsetzung dort überwiegend Wohnnutzung vorzusehen.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 5177/043 sollen mit der Ausweisung von Wohn- und teilweise auch Mischnutzung zukünftig nur noch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig sein.

Die Ausweisung von Mischgebieten kann zudem die geplante Erweiterung des Stadtteilzentrums im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 5178/044 - Ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel - sinnvoll ergänzen.

Die ebenso in diesem Bebauungsplan geplante öffentliche Grünfläche (Park), mit einer Fläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup>, kann durch die Orientierung der geplanten Wohnbebauung zu diesem Park im Bebauungsplan Nr. 5177/043 - Südlich Greifweg - städtebaulich sinnvoll berücksichtigt werden.

**Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5177/043 - Südlich Greifweg -**

**Übersichtsplan**

