

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 6170/082

- Südlich Paulsmühlenstraße -

Stadtbezirk 9 Stadtteil Benrath

1 Örtliche Verhältnisse

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 5,9 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Benrath an einer zentralen Stelle entlang der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Das Gebiet wird durch die Paulsmühlenstraße im Norden, der Tellerlingstraße im Osten, der Hildener Straße im Süden und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn im Westen begrenzt.

1.2 Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend von gewerblich genutzten und brachliegenden Flächen geprägt. Es befinden sich entlang der Paulsmühlenstraße zwei Wohngebäude, eine Eissporthalle und ein Einzelhandelsbetrieb (Discounter). Entlang den Gleisanlagen der Deutschen Bahn liegt das Betriebsgelände einer Kfz-Werkstatt mit Kfz-Handel, ein Park-and-ride-Platz und der Ein- und Ausgang der Unterführung zum Bahnhof Benrath. Des Weiteren existieren entlang der Hildener Straße mehrerer Wohngebäude mit teilweise gewerblichen Nutzungen (Tattoostudio etc.) im Erdgeschoss und ein Bürogebäude. An der Tellerlingstraße befinden sich ein kleiner Garagenhof, ein metallverarbeitender Betrieb und ein Bürokomplex der ehemals ansässigen BEA Technische Dienstleistungen GmbH & Co. KG.

Das ehemalige Betriebsgelände der BEA Technische Dienstleistungen GmbH & Co. KG ist zum überwiegenden Teil mit alten Gewerbehallen bebaut. Es wurde früher gewerblich genutzt und liegt - mit Ausnahme von einigen kurzfristigen gewerblichen Zwischennutzungen - seit einigen Jahren brach.

1.3 Umgebung

Das Plangebiet ist Teil des Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Industrie- und Gewerbeareals östlich der Bahntrasse Köln - Duisburg. Nördlich angrenzend befinden sich ein großes brachliegendes Industrieareal sowie einige Wohngebäude entlang der Paulsmühlenstraße. Östlich der Tellerlingstraße befindet sich Wohnbebauung mit teilweise gewerblichen Nutzungen. Westlich des Park-and-ride-Platzes liegt der Bahnhof Benrath.

1.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Tellerlingstraße und die Hildener Straße an das überregionale Straßennetz mit Anschluss an die Bundesstraßen 8 und 228 für den Individualverkehr gut angebunden.

Es wird durch den Regional- und S-Bahnhaltepunkt Benrather Bahnhof und die Buslinie 788 mit der Haltestelle Paulsmühlenstraße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Insgesamt besteht eine sehr gute Anbindung mit dem ÖPNV an die Düsseldorfer Innenstadt und den Hauptbahnhof.

2 Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 stellt den nördlichen Bereich des Geländes als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Symbol Sporthalle sowie den östlichen und mittleren Bereich als Gewerbegebiet dar. Der westliche Bereich und ein Teil des südlichen Bereiches sind als Bahnanlage dargestellt. An der Ecke Tellerlingstraße / Hildener Straße weist der Flächennutzungsplan ein Mischgebiet aus. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (140. Änderungsverfahren).

2.2 Festsetzungen in bestehenden Fluchtlinien- und Bebauungsplänen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten im Stadtbezirk 9 aus dem Jahre 1982 setzt für die Flächen der Eissporthalle, des Einzelhandelsbetriebes und des ehemaligen Betriebsgeländes der BEA Technische Dienstleistungen GmbH & Co. KG ein Gewerbegebiet (GE 11) fest. Für die Flächen in Richtung der Hildener Straße, des Park-and-ride-Platzes und der ansässigen Kfz-Werkstatt mit Kfz-Handel entlang den Gleisanlagen existiert der Fluchtlinienplan Nr. 6170/26 aus dem Jahre 1935. Die vom Fluchtlinienplan überlagerten Flächen an der Hildener Straße werden in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt.

2.3 Sonstige Satzungen

Das Plangebiet ist Teil des im Jahr 2001 vom Rat der Stadt Düsseldorf festgelegten Sanierungsgebietes Benrath. Die Ziele für den Bereich des Plangebietes sind die Reaktivierung der Brachfläche und eine Verbesserung der Fußwegeverbindung vom Benrather Markt / Bahnhof zum „Wohngebiet Paulsmühle“.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass

Das Plangebiet liegt im Bereich des im Jahr 2010 gefassten Aufstellungsbeschlusses des großräumigen Entwicklungsgebietes „Tellerlingstraße“. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in drei Teilgebiete gegliedert. Er umfasst die südlich der Paulsmühlenstraße gelegenen Flächen und die nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen bis zur Forststraße. Dabei kommt der Sicherung der ansässigen nördlichen Gewerbe- und Industriebetriebe, wie beispielsweise der DEMAG Cranes AG / Gottwald Port Technology GmbH oberste Priorität zu.

Das südliche Teilgebiet des Aufstellungsbeschlusses besteht im Wesentlichen aus den Flächen der ehemals ansässigen BEA Technische Dienstleistungen GmbH & Co. KG und einem brachliegenden städtischen Grundstück. Dieses Teilgebiet entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6170-082 Südlich Paulsmühlenstraße.

Über 100 Jahre industrieller Entwicklung haben das Plangebiet bis heute geprägt. Die gewerblich-industrielle Nutzung durch die Firma BEA Technische Dienstleistungen GmbH & Co. KG wurde 1994 aufgegeben. Danach erhielten die großen Hallen diverse Zwischen- und Nachnutzungen. Seit einigen Jahren liegen die Flächen jedoch brach. Daher besteht nun die Möglichkeit, das ehemalige BEA-Gelände und die städtische Brachfläche im Zusammenhang städtebaulich zu entwickeln und einer Neunutzung zuzuführen.

Des Weiteren ist seit mehreren Jahren in Düsseldorf eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen zu verzeichnen (siehe Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+, Stadt Düsseldorf). Entsprechend dem prognostizierten Bevölkerungswachstum geht die Wohnungsbedarfsprognose für den Stadtbezirk 9 von einem steigenden Bedarf aus.

Vor diesem Hintergrund ist in Zusammenarbeit mit dem Hauptgrundstückseigentümer ein mehrstufiges Gutachterverfahren unter intensiver Beteiligung der Bevölkerung durchgeführt worden.

3.2 Planungsziele

Der Siegerentwurf, der abschließend von der Empfehlungskommission des Gutachterverfahrens als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren empfohlen worden ist, sieht vorrangig die Entwicklung neuer, qualitätvoller Wohnbebauung unter sensibler Einfügung in den baulichen Bestand vor. Die Empfehlungskommission formulierte Prüfaufträge und Überarbeitungshinweise, welche in der weiteren Bearbeitung Berücksichtigung finden sollten. Der Siegerentwurf wurde zwischenzeitlich auf Grundlage dieser Empfehlungen überarbeitet. Der städtebauliche Entwurf schafft eine Nutzung der Flächen, die dem Potential und der besonderen Lage in unmittelbarer Nähe zum Zentrum und zum Regionalbahnhof Benrath gerecht wird. Er sieht dabei vier große Blockstrukturen mit jeweils einem großzügigen, grünen Innenhof vor. Diese drei bis fünf geschossige Blockbebauung soll versetzt zueinander angeordnet werden, um die Anwohner in das Viertel hinein zu leiten und attraktive öffentliche Räume bilden zu können. Die gegenüber dem Siegerentwurf um ein Geschöß erhöhte Bebauung entlang der Tellerlingstraße berücksichtigt sowohl die integrierte Lage des Plangebietes im städtischen Gefüge als auch die Gebäudehöhen der bestehenden Umgebungsbebauung (vgl. Anlage 2).

Der überarbeitete Entwurf wurde zwischenzeitlich einer schalltechnischen Untersuchung unterzogen. Die Baumassenverteilung, die Dichte und die Höhenstaffelung der westlichen und der nördlichen Blockbebauung beachten die Lärmeinwirkungen durch die Bahntrasse, durch die Münchener Straße in Hochlage sowie durch die Eissporthalle (u.a. Disco-Veranstaltungen) und durch den Einzelhandelsbetrieb (Anlieferung, Stellplätze). Im Zuge dieser schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass in diesen schallbelasteten Bereichen die Blockbebauung durch die oberen Geschosse verbunden werden muss, um die Innenbereiche vor Lärmimmissionen zu schützen. Zudem sollen dort Gebäudetypen mit einem besonderen schallschützenden Grundrissystem geschaffen werden. Es ist vorgesehen, die Aufenthaltsräume in erster Linie zu den ruhigen Innenhöfen zu orientieren. Vor dem Hintergrund des robusten städtebaulichen Konzeptes und der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Landeshauptstadt Düsseldorf wird auf die im Innenbereich geplante Reihenhausbauung des Siegerentwurfes verzichtet. Diese ist im überarbeiteten Entwurf durch Geschosswohnungsbau ersetzt worden.

Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist es, neue Fuß- und Radwegebeziehungen zwischen der 2010 eröffneten Bahnunterführung im Westen und den benachbarten Wohngebieten der Paulsmühle im Osten sowie zwischen der Eissporthalle im Norden und der Hildener Straße im Süden zu schaffen. Dieser Haupteinzelerschließungsbereich wurde gegenüber dem Siegerentwurf mit einem höheren Grünanteil versehen. Im Bereich der halböffentlichen Gebäudevorderebenen sollen nun u.a. mit Pflasterbändern und -streifen durchzogene Grünflächen realisiert werden. Dadurch wird die notwendige Differenzierung zwischen dem privaten und öffentlichen Raum erreicht. Im Zentrum des neuen Quartiers entsteht so ein angemessener urbaner Platz, der den barrierefreien Zugang über Rampen in die um circa einen Meter erhöhten, grünen Innenhöfe ermöglicht. In diesen ruhigen Höfen sind Kinderspielbereiche und Sitzmöglichkeiten für die Bewohner geplant.

Die dem neuen Platz zugewandten Gebäudeseiten können durch gastronomische Einrichtungen ergänzt werden.

Des Weiteren wurde im Stadtteil Benrath ein Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren erkannt. Daher sollen im Plangebiet zwei Großtagespflegestellen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden, die in die Erdgeschossenebenen der neuen Wohngebäude integriert werden.

Im Norden des Plangebietes, direkt an der Paulsmühlenstraße gelegen, befindet sich die 1979 eröffnete Eissporthalle Benrath. Das Hallengrundstück soll in die Planung integriert und als Bestand angenommen werden. Ebenfalls sollen die beiden Wohngebäude entlang der Paulsmühlenstraße sowie die Kfz-Werkstatt mit Kfz-Handel und der Park-and-ride-Platz entlang der Bahntrasse als Bestand berücksichtigt werden.

Der großflächige Einzelhandelsbetrieb (Discounter) an der Ecke Paulsmühlenstraße / Tellingringstraße, der sich zukünftig erweitern möchte, befindet sich außerhalb eines Einzelhandelszentrums. Für die östlich angrenzenden Wohngebiete übernimmt dieser Betrieb die Nahversorgung. Durch die südlich angrenzende geplante Wohnbebauung wird sich die Mantelbevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich noch erhöhen. Es ist vorgesehen, die Nahversorgung in diesem Bereich zu konzentrieren und planungsrechtlich zu sichern.

Der südliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch ein Ensemble unterschiedlicher Gebäudetypen mit Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen. Diese Nutzungen, mit dem Schwerpunkt auf Wohnen, sollen ebenfalls erhalten bleiben und fortentwickelt werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist über das bestehende Straßennetz sowie über eine neue Straße zwischen der gewerblichen Nutzung und der zukünftigen Wohnbebauung geplant. Die notwendigen Stellplätze der Wohnbebauung sollen unterirdisch in Tiefgaragen unter den vier Innenhöfen untergebracht werden. Die Besucher-Stellplätze sind an der Tellingringstraße in den verbreiterten Vorzonen konzentriert und im Bereich südlich der Eissporthalle vorgesehen. So kann das Innere des Quartiers weitgehend frei vom Individualverkehr bleiben.

4. Umweltbelange

Die Angaben in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad (im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB) der vorgesehenen Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren erfolgen.

Anlage 1 zur Vorlage 61/78/2012:

Lageplan des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfes



Darstellung ohne Maßstab

Anlage 2 zur Vorlage 61/78/2012:

Schnitt A: Tellingringstraße mit Umgebungsbebauung und geplanter Bebauung



Darstellung ohne Maßstab

Schnitt B: Tellingringstraße mit Umgebungsbebauung und geplanter Bebauung



Darstellung ohne Maßstab

Anlage 3 zur Vorlage 61/78/2012:

Perspektive der überarbeiteten Platzgestaltung



Darstellung ohne Maßstab