

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan - Vorentwurf Nr. 5675/047 - Mindener Straße -

Stadtbezirk 3 Stadtteil Oberbilk

1. Örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 3,8 ha.

Das Plangebiet entspricht im Wesentlichen der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Lierenfeld. Es grenzt südlich an das Gelände der ehemaligen "Vereinigten Kesselwerke AG" (VKW) an, auf dem derzeit u.a. das neue Amts- und Landgericht errichtet wird (Bebauungsplan Nr. 5676/061 – Werdener Straße / Mindener Straße). Das Gebiet erstreckt sich über eine Länge von ca. 340 m zwischen der Mindener Straße im Südwesten und der geplanten Ortsumgehung Oberbilk (OU Oberbilk) im Nordosten entlang der Güterbahnstrecke in Richtung Langenfeld/Rheinland. Den südlichen Abschluss des Plangebietes bildet die geplante Verlängerung der Markenstraße bis zur neuen Ortsumgehung.

Die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs liegt heute im Wesentlichen brach. Lediglich entlang der Mindener Straße sind einzelne Betriebe ansässig (Kfz-Werkstätten, Altwagenhandel und Materiallager).

Der Stadtteil ist geprägt durch eine typische gründerzeitliche Blockbebauung mit Wohnungen in den Obergeschossen und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Hinterhöfen.

Auf den südwestlich angrenzenden Flächen jenseits der Mindener Straße bis zur Karl-Geusen-Straße sind Wohngebäude, unterschiedliche gewerbliche Nutzungen sowie eine Dependance des Heinrich-Hertz-Berufkollegs angesiedelt. Südlich angrenzend an das Plangebiet, im Bereich Mindener Straße / Ronsdorfer Straße, befinden sich auf dem ehemaligen Bahngelände Kleingärten und Grabeland. Jenseits der Güterbahnstrecke befindet sich, entlang der Fichtenstraße, ein ehemaliges Industriegebiet, in dem mittlerweile diverse Gewerbehöfe, Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe (Discounter), Dienstleistungsunternehmen, Autohandel etc. angesiedelt sind.

Der Grünbestand in dem Plangebiet wird durch Pionierpflanzen geprägt. Nach Rückbau der Bahninfrastruktur sind vegetationsarme Rohböden und Schotterflächen zu Tage getreten, die inzwischen stark mit Sträuchern, Birken etc. bewachsen sind.

Entlang der in Betrieb befindlichen Gleisanlage am Nordostrand des Plangebietes hat sich eine lineare Gehölzstruktur entwickelt. Die Mindener Straße ist mit einer Baumreihe aus Platanen gesäumt. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich einzelne größere Bäume.

Das Gelände ist weitgehend eben, nur im südlichen Bereich sind leichte Geländesprünge vorhanden. Die Mindener Straße steigt südlich des Plangebietes – aufgrund der Überführung über die Güterbahnstrecke – ab Kreuzungsbereich mit der Markenstraße, deutlich an.

Das Plangebiet wird ausschließlich von der Mindener Straße aus verkehrlich erschlossen.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Stadtbahn/U-Bahn-Linien U 74, 77 und 79 (Haltepunkte: Oberbilker Markt, Ellerstraße und Oberbilker/Philipshalle), die Straßenbahn-Linien 706 und 716 (Oberbilker Markt) sowie die Buslinien 732 (Oberbilker Markt, Heerstraße, Ellerstraße, Markenstraße) und 736 (Oberbilker Markt) gewährleistet.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Die seit 2007 wirksame 87. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flächen der ehemaligen Vereinigten Kesselwerke (VKW), das Gelände des aufgelassenen Güterbahnhofes Lierenfeld sowie die geplante Ortsumgehung Oberbilk. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Innerhalb der Wohnbaufläche ist eine Gehwegeverbindung vom IHZ-Park (nordwestlich der Werdener Straße) bis zur Mindener Straße dargestellt.

Bebauungsplanung

Derzeit besteht für das Plangebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Luftverkehrsrecht

Das Plangebiet liegt überwiegend im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz innerhalb des Anflugsektors der Start- und Landebahn 15/33. Die Zustimmung bzw. genehmigungsfreie Höhe beträgt zwischen 123 m im nordöstlichen und 134 m ü.NN. im südlichen Bereich.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Anlass

Auf den Flächen der ehemaligen "Vereinigten Kesselwerke AG" und des aufgelassenen Güterbahnhofs Lierenfeld ist die Realisierung eines innerstädtischen Arbeits- und Wohnstandortes vorgesehen. Nordwestlich des Plangebietes werden derzeit das neue Amts- und Landgericht errichtet. Ergänzend sind neben den bestehenden gewerblichen Nutzungen weitere Flächen für Büro und Dienstleistungen vorgesehen. Im Plangebiet soll ein Wohnstandort entstehen, für den, im Rahmen des Landeswettbewerbes 2006 "Junge Quartiere für das Wohnen im Alter", eine Konzeption erarbeitet wurde. Dem Bebauungsplan liegt der überarbeitete städtebauliche Entwurf des Wettbewerbssiegers zugrunde (siehe Anlage).

Ziele

Von der Entwicklung der ehemaligen Bahnfläche sollen wichtige Impulse für die Stadtentwicklung in Oberbilk ausgehen. Mit der projektierten Neustrukturierung des Wohnstandortes sind folgende städtebaulichen Ziele verbunden:

- Revitalisierung und Nutzung der Bahnbrache im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung;
- Aufwertung und Stabilisierung des Stadtteils Oberbilk als innerstädtischer Wohnstandort;
- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes für unterschiedliche Nutzergruppen, insbesondere aber für das Wohnen im Alter;
- Verbesserung der Freiflächenversorgung des Quartiers durch die Errichtung eines Parks;
- Vernetzung der vorhandenen und geplanten Grün- und Freiflächen, u.a. Fußwegeverbindung vom IHZ-Park zum Sonnenpark;
- Realisierung eines aktiven Schallschutzes entlang der geplanten Ortsumgebung Oberbilk.

4. Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Baulich-räumliche Struktur

Die dem aufzustellenden Bebauungsplan zugrunde liegende, städtebauliche Konzeption des Wettbewerbssiegers (Büro Florian Krieger, Darmstadt) basiert in weiten Teilen auf "offenen Blöcken", die eine moderne Interpretation des städtischen Baublocks darstellen und entlang der Mindener Straße vorgesehen sind. Das nordöstliche Bau-
feld, das neben Wohnen auch Gewerbenutzungen beinhaltet (Mischgebiet), ist im Wettbewerbsentwurf als geschlossener Block mit einer zwei- und viergeschossigen Bebauung ausgebildet. Den östlichen Rand des Plangebiets, entlang der geplanten OU Oberbilk bzw. der Güterbahnstrecke, bildet eine viergeschossige lineare Wohnbebauung, die das Gebiet vor Verkehrslärm abschirmt. Als südlicher Endpunkt ist ein weitgehend geschlossener, drei- bis viergeschossiger Block mit Wohn- und Gewerbenutzung (Mischgebiet) vorgesehen.

Im Zentrum des Plangebietes liegt ein öffentlicher Quartierspark, der Bestandteil des Grünzuges vom IHZ-Park zum zwischen Kölner Straße und Kirchstraße gelegenen Sonnenpark ist.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Orientierend an der Gebäudehöhe der angrenzenden Bebauung ist im Plangebiet eine maximal viergeschossige Bebauung geplant.

4.2 Nutzungen

Entwickelt werden soll ein Wohngebiet mit ergänzenden Dienstleistungen, das sich in das räumliche Umfeld einfügt. Neben Wohnungsbau mit variablen Wohneinheiten für junge Familien sollen insbesondere auch Seniorenwohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie Gruppenwohnungen entstehen. Vorstellbar sind darüber hinaus Servicebereiche mit Einrichtungen des Gesundheitswesens, Einrichtungen der Altenbetreuung mit Treffpunkt und Gastronomiebereich. Im Sinne der Zielsetzung des Landeswettbewerbes „Junge Quartiere für das Wohnen im Alter“ sollen nicht störende gewerbliche Nutzungen aus dem Büro- und Dienstleistungssektor das Nutzungsangebot im Quartier bereichern.

Dabei sind für den Wohnungsbau im nordöstlichen Bereich des Plangebietes besondere Anforderungen aufgrund der bestehenden Lärmbelastung gegeben.

Der überwiegende Bereich des Plangebiets soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Für die beiden, unter 4.1 beschriebenen, Baufelder an der nordöstlichen bzw. der südöstlichen Ecke des Plangebiets ist die Festsetzung Mischgebiet (MI) vorgesehen.

4.3 Verkehr

Das Plangebiet wird von der geplanten Ortsumgehung (OU) Oberbilk und der Mindener Straße tangiert. Die in Planung befindliche OU Oberbilk ist im beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Verbindungsfunktion eingestuft. Mit Ausnahme der geplanten Gerichtsgebäude nördlich des Plangebietes wird sie keine Erschließungsfunktion übernehmen. Daher wird das Wohngebiet ausschließlich über die Mindener Straße erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes für den KFZ-Verkehr erfolgt über eine Schleifenstraße, die in Höhe der Kreuzung Mindener Straße/Monheimerstraße und weiter südlich an die Mindener Straße angebunden ist.

Im südöstlichen Plangebiet ergänzt eine Stichstraße die verkehrliche Erschließung. Die innere Erschließungswege sind im Wesentlichen für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, können aber für Gebäudevorfahrten und für Anlieferungen befahren werden.

Für die OU Oberbilk wird ein eigenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Beide Verfahren werden in enger Abstimmung bearbeitet.

4.4 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sollen im Wesentlichen in Tiefgaragen und in den ein- bis zweigeschossigen Carports untergebracht werden. Die Carports sind entlang der geplanten Ortsumgehung vorgesehen und dienen gleichzeitig als Lärmschutz. Damit wird der Innenbereich des Plangebietes von parkenden Autos freigehalten.

Im Bereich der Mindener Straße sind öffentliche Stellplätze vorhanden.

4.5 Grünflächen und Bepflanzung

Es ist Ziel der Planung, die vorhandenen und geplanten Grünflächen in Oberbilk zu vernetzen. Im Zentrum des Plangebietes soll ein Grünbereich entstehen, der dem Quartier als zentraler Park Identität und Aufenthaltsqualität gibt und über Fuß- und Radwegverbindungen an die Grünflächen der Umgebung (IHZ-Park und Sonnenpark) angebunden wird. Nach Norden wird der Quartierspark über einen „grünen Boulevard“, der sich auf dem Gelände des Bebauungsplans Werdener Straße (Nr. 5676/061) fortsetzt, mit dem IHZ-Park verbunden. Vom südlichen Ende des "Quartiersparks" verläuft eine begrünte Fußwegeverbindung zum Schulgelände der Dependence des Heinrich-Hertz-Berufskollegs, über das ein Fußweg zum neugestalteten Sonnenpark geführt werden soll. Es ist vorgesehen einen öffentlichen Kinderspielplatz im Plangebiet anzulegen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung erfolgen über den Anschluss an die bestehenden städtischen Netze in der Mindener Straße. Im weiteren Verlauf der Planung ist zu prüfen, ob das vorhandene Leitungssystem ausreichend ist.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Besitz eines Grundstückseigentümers.

6. Kosten für die Gemeinde, städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der Planung und zur Kostenübernahme für die Herstellung von wesentlichen Teilen der erforderlichen öffentlichen Infrastruktur wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.