

# **B e g r ü n d u n g**

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/002 - Nördlich Gerresheimer Landstraße -**

### **Stadtbezirk 8    Stadtteil Unterbach**

#### **1    Örtliche Verhältnisse**

Das ca. 8,5 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand Unterbachs an der Stadtgrenze Düsseldorfs zur Stadt Erkrath (Kreis Mettmann). Das Plangebiet wird im Norden durch den Weg Im Hochfeld begrenzt, daran schließt das Hochfeld als landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Nordwesten wird das Gebiet ebenfalls durch landwirtschaftliche Fläche begrenzt. Im Südwesten grenzen die Gebäude der Carl-Sonnenschein-Grundschule an das Plangebiet. Im Süden wird das Plangebiet von der Gerresheimer Landstraße und im Osten von der zum Kreis Mettmann gehörenden Erkrather Straße (K7) begrenzt.

Das Plangebiet besteht zu einem großen Teil aus einer Fläche, die bis zur Nutzungsaufgabe vor einigen Jahren als Zentrallager und Logistikstandort eines Handelskonzerns gewerblich genutzt worden ist. Diese Fläche wird im Wesentlichen durch eine großflächige Lagerhallenanlage und ein VII-geschossiges Verwaltungsgebäude geprägt. Südöstlich zwischen Erkrather Straße und Gerresheimer Landstraße befinden sich I- bis III-geschossige Gebäude mit Gewerbe- und Büronutzung sowie eine Tankstelle. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

## **2 Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **2.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP)**

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf wird das östliche Plangebiet als Gewerbegebiet und das westliche Plangebiet als öffentliche Grünfläche (Sportplatz/ Sportanlage) sowie ein Teilstück als Fläche für Gemeinbedarf (Sporthalle) dargestellt.

Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eingeleitet und erfolgt im Parallelverfahren (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 168).

### **2.2 Festsetzungen in bestehenden Fluchtlinien- und Bebauungsplänen**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6374/01 aus dem Jahr 1996 setzt für den östlichen Geltungsbereich Gewerbegebiete (GE) fest. Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Spielhallen sind ausgeschlossen.

Im westlichen Plangebiet weist der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage mit Zubehörbauten und Sporthalle aus. Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle ein Jugendspielfeld, ein Mehrzweckspielfeld für Ballspiele und Leichtathletik, eine Kugelstoßanlage, Umkleiden, eine Stellplatzanlage sowie ein Teilstück eines Baufeldes für eine Dreifachsporthalle vor.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan im Plangebiet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe durch den geltenden Bebauungsplan fest.

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

### **3.1 Städtebauliche Ziele**

Die ehemals als Zentrallager und Logistikstandort genutzte Fläche wird nicht mehr für die gewerbliche Nutzung benötigt. Sie soll entsprechend der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Düsseldorfer Stadtgebiet zu einem Wohnquartier umgenutzt und entwickelt werden. Geplant ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau sowie Einfamilienhäusern mit insgesamt rund 300 Wohneinheiten.

Zur Findung einer guten städtebaulichen und freiraumplanerischen Lösung für die Entwicklung der Wohnbebauung hat der Flächeneigentümer und Investor von Dezember 2013 bis März 2014 in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf ein Gutachterverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Hierzu wurden fünf Planungsbüros zur Erarbeitung von Entwürfen eingeladen. Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt haben ihre Anregungen und Hinweise im Rahmen von drei Öffentlichkeitsveranstaltungen intensiv eingebracht. Zum Abschluss des Verfahrens hat eine Jury mit Vertreterinnen und Vertretern der Politik, des Investors und der Verwaltung den für die Entwicklung des Standorts am Besten geeigneten Entwurf ausgewählt.

Dieser Entwurf ist entsprechend der Hinweise aus dem Gutachterverfahren überarbeitet und weiter konkretisiert worden. Er bildet die Grundlage für das Bebauungsverfahren, mit dem die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers geschaffen werden soll.

Das Handlungskonzept „Zukunft.Wohnen.Düsseldorf“ (HKW) der Landeshauptstadt Düsseldorf wird in diesem Verfahren vollumfänglich Anwendung finden und wird bis zur öffentlichen Auslegung konkretisiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst außerdem die südöstlich der geplanten Wohnbaufläche gelegenen, bestehenden Gewerbeflächen. Es ist vorgesehen, diese als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festzusetzen. Hierdurch soll ein Nebeneinander von bestehender gewerblicher Nutzung und der geplanten Wohnnutzung gesteuert werden. Im Bebauungsplanverfahren werden Festsetzungen zum Schutz der geplanten Wohnnutzung und zur Sicherung der gewerblichen Nutzung getroffen werden.

Für die in dem bestehenden Bebauungsplan nordöstlich der Carl-Sonnenschein-Schule ausgewiesenen Sport- und Stellplatzflächen ist eine Realisierung nicht vorgesehen. Die Dreifachsporthalle ist bereits weiter südlich auf dem Gelände der Carl-Sonnenschein-Schule errichtet worden. Die Flächen werden für eine mögliche Schulerweiterung geprüft. Alternativ ist entsprechend der derzeitigen Nutzung eine Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche vorgesehen.

### 3.2 Städtebauliches Konzept

Der Entwurf für das neue Wohngebiet knüpft an die bestehenden städtebaulichen Strukturen Unterbachs an und bietet ein robustes und gleichzeitig flexibles Grundgerüst, um unterschiedliche Bautypologien, Wohnformen und Architekturen zu realisieren. Entlang der Gerresheimer Landstraße sollen eine Kindertagesstätte, Cafés und Arztpraxen sowie Wohnnutzung entstehen. Der Platz vor der Kindertagesstätte und die Durchwegbarkeit der drei- bis viergeschossigen Blockbebauung öffnen das Quartier zum bestehenden Stadtteil.

Im Anschluss daran entwickelt sich streifenförmig die weitere Wohnbebauung. Die städtebauliche Struktur sieht hierbei zwei- bis dreigeschossigen Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser vor. Zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum öffnen sich die geschlossenen Gebäuderiegel zu einer Reihe mit freistehenden zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern und bilden damit zugleich einen Übergang in die Landschaft. Entlang der Erkrather Straße (K7) dienen drei dreigeschossige Gebäuderiegel der Abschirmung des Gebietes vor dem Verkehrslärm.

In der Jurysitzung zum Abschluss des qualitätssichernden Verfahrens hatte die Empfehlungskommission darum gebeten, den an der östlichen Seite des Plangebietes vorgesehenen Geschosswohnungsbau im Rahmen der weiteren Durcharbeitung städtebaulich und architektonisch zu qualifizieren. Die drei dreigeschossigen Gebäuderiegel entlang der Erkrather Straße werden nun in ihrer Mitte leicht versetzt angeordnet. Sie sind als Schallschutzbauung mit besonderer Grundrissgestaltung geplant und werden daher zur Erkrather Straße geschlossen gestaltet, zum Gebietsinneren dagegen öffnen sie sich über große Fenster, Balkone und Terrassen. Die erforderlichen Stellplätze werden in Stellplatzanlagen zwischen den Gebäuden hergestellt, um die Vorgartenbereiche freizuhalten.

### 3.3 Freiraumplanerisches Konzept

Das Entwurfsgebiet ist derzeit fast vollständig versiegelt. Mit Umsetzung der Planung werden Teilflächen entsiegelt werden, es sollen private Gärten und ein Spielplatz entstehen. Entlang der Wohnstraßen sind Baumpflanzungen vorgesehen.

An den Rändern des Gebietes besteht teilweise erhaltenswerter Vegetations- und Baumbestand, auf den der städtebauliche und freiraumplanerische Entwurf differenziert reagiert. Für den Übergang zum freien Landschaftsraum nach Nordwesten hatte die Empfehlungskommission gebeten zu prüfen, ob die Wiederherstellung der natürlichen Geländemodulation weitere städtebauliche und landschaftsplanerische Qualitäten erzeugen kann. Hierbei sollten die Gestaltung der Parkplatz- und Stellplatzflächen, die geplanten Blickbeziehungen in die freie Landschaft sowie die angedachten Wegebeziehungen innerhalb des Quartiers berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Straßenplanung ist ein erstes Konzept für die Höhenlagen im Plangebiet erstellt worden. Das Konzept sieht vor, das Gelände im Bereich der nordwestlichen Ecke um bis zu zwei Meter anzuheben. Hierdurch würden der vorhandene Höhenunterschied der westlichen Flächen zum freien Landschaftsraum reduziert und die Blickbeziehungen verbessert werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, eine barrierefreie Wegeverbindung zum freien Landschaftsraum zu gestalten. Die ursprünglich hier vorgesehenen Querparkstände wurden durch Längsparker ersetzt, so dass ausreichend Platz für den Erhalt und die Entwicklung der Begrünung im Übergang zum Landschaftsraum verbleibt.

An der nördlichen Plangebietsgrenze ist der Erhalt einzelner Bäume innerhalb der ehemaligen Ausgleichsfläche vorgesehen, im Zusammenhang mit der Pflanzung einer Hecke aus einheimischen Gehölzen zwischen den privaten Gärten und dem Weg Am Hochfeld. Die bestehende Vegetation entlang der Erkrather Straße im Osten des Plangebietes soll erhalten und durch zusätzliche Baum- und Strauchpflanzen ergänzt werden.

Im Süden des Plangebietes soll die Verbindung des neuen Wohnquartiers mit der bestehenden Bebauung von Unterbach gestaltet werden. Die Gerresheimer Landstraße besitzt beidseitig Straßenbäume. Auf dem Grundstück des ehemaligen Logistik- und Lagerzentrums besteht eine weitere Baumreihe. Das Gelände des ehemaligen Lagers wurde damals aufgeschüttet und nivelliert, während die Gerresheimer Landstraße nach Osten abfällt. Die Bäume auf dem Grundstück stehen damit bis zu 1,50 m höher über dem vorhandenen Straßenniveau. Die Kastanien wurden damals bei der Errichtung des Lagers als Sichtschutz für die auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehende Wohnbebauung gepflanzt. Entsprechend wurden die dreizehn Rosskastanien nicht wie Straßenbäume erzogen oder gepflegt.

Um ihren aktuellen Zustand beurteilen zu können, wurde ein Sachverständigenbüro um eine Einschätzung gebeten. Danach weisen zwölf Bäume leichte Einschränkungen ihrer Vitalität auf, ein Baum wird in die Vitalitätsstufe 2 „krank“ eingestuft. Der als „krank“ bewertete Baum steht am südöstlichen Ende der Reihe. Allerdings weist der Gutachter darauf hin, dass wegen der zurzeit in Ausbreitung befindlichen „Komplexerkrankung“ weder für Einzelbäume noch für Bestände eine sichere mittel- bis langfristige Prognose hinsichtlich der Lebenserwartung möglich ist. Das Gutachten liegt derzeit im Gartenamt zur vertieften Auswertung vor. Im Folgenden werden zwei Varianten vorgestellt.

Der Siegerentwurf aus dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Gutachterverfahren hat die Kastanienreihe nicht erhalten. Er öffnet das Gebiet zum bestehenden Stadtteil und schafft zwischen der geplanten Kindertagesstätte und der Bebauung für Café, Praxen und Wohnungen einen neuen Platz mit Aufenthaltsqualität. Im Weiteren wird das Gelände wieder seinem ursprünglichen Verlauf angepasst. Damit entfällt der Geländeversprung und es kann überall entlang der Gerresheimer Landstraße eine ebenerdige Zugänglichkeit zu dem neuen Gebiet hergestellt werden.

Nach den Sturmschäden und Baumverlusten im Düsseldorfer Stadtgebiet zu Pfingsten 2014 wurde eine zweite Variante erarbeitet, bei der ein Teil des an der Gerresheimer Landstraße geplanten Baukörpers von dieser zurückbleibt und dadurch die Kastanienreihe teilweise erhalten werden kann. Bei dieser Variante könnte allerdings der Geländeversprung nicht ebenerdig umgestaltet werden, da die Bäume auf dem oben liegenden Gelände verwurzelt sind. Die ebenerdige Zugänglichkeit wäre aber weiter wie im Ursprungsentwurf über den Platz vor der Kindertagesstätte und die Zu- und Ausfahrt im Westen gegeben. Auch die stadträumliche Aussage bliebe weitestgehend erhalten, durch den vorne an der Gerresheimer Landstraße verbleibenden Baukörper, der auch den Platz vor der Kindertagesstätte räumlich fasst. Durch den teilweisen Erhalt der Kastanienreihe und den Rücksprung des Baukörpers parallel zur Gerresheimer Landstraße ist hier eine viergeschossige Bebauung städtebaulich vertretbar.

Im weiteren Verfahren wird nach der Öffentlichkeitsarbeit in Abstimmung mit dem Gartenamt eine der beiden Varianten ausgewählt werden.

Innerhalb des Quartiers sollen zusätzlich neue Bäume gepflanzt werden – unter anderem ist entlang der in Ost-West-Richtung geplanten Wohnstraßen eine Akzentuierung des Straßenraums durch die Pflanzung von Straßenbäumen vorgesehen.

### 3.4 Verkehr

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Zu- und Abfahrt an der Erkrather Straße (K7). Auch zur Gerresheimer Landstraße sind jeweils eine Zu- und Abfahrt vorgesehen, um das Gebiet an den bestehenden Stadtteil anzubinden.

Ein Schwerpunkt des Verkehrskonzeptes liegt in der Vermeidung von Schleichverkehren und der Durchsetzung der Höchstgeschwindigkeit von 30km/h sowie Schrittgeschwindigkeit in den verkehrsberuhigten Bereichen. Es ist ein ringförmig verlaufendes Einbahnstraßensystem vorgesehen, in dem der Verkehr entgegen dem Uhrzeigersinn geführt wird. Außerdem sind einzelne Straßenabschnitte versetzt zueinander angeordnet, um die Durchfahrtsgeschwindigkeit zu minimieren und zugleich eine Umfahrung des Knotenpunktes Gerresheimer Landstraße / Erkrather Straße durch gebietsfremde Schleichverkehre zu vermeiden. Die zwischen Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern von Ost nach West verlaufenden Wohnstraßen werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen gestaltet. Die Zufahrt zur Kindertagesstätte als auch die Halteflächen auf dem Platz vor der Kindertagesstätte erfolgt direkt von der Gerresheimer Landstraße. Die Ausfahrt wird entweder von der Platzfläche direkt wieder auf die Gerresheimer Landstraße oder in einer Schleife über die zweite Ausfahrt zur Gerresheimer Landstraße erfolgen. Die Entscheidung darüber wird im weiteren Verfahren in Abhängigkeit von der Platzgestaltung getroffen werden.

Der ruhende Verkehr wird zum Großteil in den Wohngebieten zugeordneten Tiefgaragen, bei den Reihenhäusern in Garagen sowie im Straßenraum untergebracht.

### 3.5 Soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte, Schule, Sportflächen)

In dem Gebiet werden rund 300 neue Wohneinheiten entstehen, als Geschosswohnungen - unter Einbeziehung barrierefreier und barrierearmer Wohnungen - sowie Einfamilienwohnen in Form von Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern.

Durch die Schaffung von weiterem Wohnraum in Unterbach wird der Bedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere an Plätzen in Kindertagesstätten und Schulen, steigen. Dies soll bei der zukünftigen Planung der Kapazitäten dieser Einrichtungen Berücksichtigung finden. Um einem eventuellen Mehrbedarf an Schulplätzen zu entsprechen, wird im Bebauungsplanverfahren auch die Fläche, die ehemals für die Sportnutzung vorgesehen war, für eine mögliche Schulerweiterung untersucht werden. Um den Bedarf im Bereich Kinderbetreuung zu decken, ist im Gebiet die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte mit entsprechender Außenspielfläche vorgesehen. In unmittelbarer Nähe zur Außenspielfläche der Kindertagesstätte sieht der städtebauliche Rahmenplan zudem einen Kinderspielplatz vor.

#### **4. Umweltbelange und Gutachten**

Zur Beurteilung der Auswirkung der Planung sowie der zu berücksichtigenden Umweltbelange werden im weiteren Bebauungsplanverfahren Fachgutachten erstellt werden. Die Ergebnisse werden dann in die Planung einfließen.

Bezüglich des Verkehrslärms wird das Plangebiet vornehmlich durch den Straßenverkehrslärm der Gerresheimer Landstraße im Süden und der Erkrather Straße im Osten belastet. Gemäß der gutachterlichen schalltechnischen Ersteinschätzung, die für das vorangegangene Gutachterverfahren erarbeitet wurde, werden die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts annähernd im gesamten Plangebiet überschritten. Die Beurteilungspegel entlang der Gerresheimer Landstraße liegen straßennah bei etwa 65 dB(A) am Tag und bei bis zu 57 dB(A) in der Nacht. An der Erkrather Straße ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 70 – 75 dB(A) tags und 60 – 65 dB(A) nachts. Da eine Gesundheitsgefährdung bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden kann, werden hier besondere Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Eine Möglichkeit sind die oben beschriebenen besonderen Grundrisslösungen, in denen die Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden.

Bezogen auf den Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm wird der Umgang mit den an die geplante Wohnbebauung angrenzenden bestehenden Gewerbenutzungen untersucht werden. Ziel ist der Schutz der Wohnbebauung bei gleichzeitiger Sicherung der Gewerbebetriebe. Auch die Schallemissionen des Schul- und Freizeitbetriebs auf dem westlich liegenden Schulgelände werden untersucht und berücksichtigt werden.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Altstandorte. Zur Überprüfung und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Einhaltung der Anforderungen des Umweltschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitergehende Untersuchungen in den Bereichen Boden- und Grundwasserbelastungen erfolgen. Im weiteren Verfahren werden zudem ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erarbeitet werden.

Die Neubebauung der bisher stark versiegelten Gewerbefläche mit Wohnungsbau (Dachbegrünung) und Grünflächen zwischen den Gebäuden stellt auch aus stadtklimatischen Gesichtspunkten eine Verbesserung dar.

- *Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt* -