

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 06/006**

**- Westfalenstraße 46-48 -**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch**

**Stadtbezirk 6 - Stadtteil Rath**

### **1. Örtliche Verhältnisse**

#### **1.1. Lage des Plangebiets und Bestand**

Das ca. 0,55 ha große Plangebiet liegt nördlich der Westfalenstraße, zwischen der Einzelhandelsbebauung östlich der Straße In den Diken und der brach liegenden Betriebsfläche der Firma Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH.

Es handelt sich um ein brach liegendes Gewerbegrundstück, auf dem sich leer stehende Gebäude und Hallen befinden.

#### **1.2 Umgebung**

Im Westen konzentrieren sich mehrere zum Teil großflächige Einzelhandelsbetriebe an der Straße In den Diken. Dieses Gebiet und der Bereich beiderseits der Westfalenstraße sind laut Rahmenplan Einzelhandel (Beschluss des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf vom Oktober 2007) als großes Stadtteilzentrum (C-Zentrum) einzustufen. Die Gebäude entlang der Hauptgeschäftsstraße werden gemischt genutzt (Einzelhandel im Erdgeschoss mit darüberliegender Wohnnutzung).

Im Osten befinden sich zwei brach liegende Betriebsflächen in Umnutzung. Hier soll direkt an das Plangebiet angrenzend ein neuer Quartierspark mit angrenzender Wohnbebauung und Einzelhandel entstehen.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **2.1. Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 stellt den größten Teil des Plangebietes als Gewerbe- und den nördlichen Teil als Industriegebiet dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Nachhinein im Wege der Berichtigung angepasst werden. In diesem Fall erfolgt ohnehin zurzeit die 51. Änderung des Flächennutzungsplans, die an dieser Stelle ein Mischgebiet darstellt.

### **2.2 Vorhandene Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich von diversen Fluchtlinienplänen. Die sonstige Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

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

Es ist beabsichtigt, das brach liegende Gewerbegrundstück zu einem Wohngebiet mit ergänzenden Nutzungen (Gewerbe/ Gastronomie entlang der Westfalenstraße) umzunutzen. Geplant sind rund 100 WE im Geschosswohnungsbau. Städtebaulich soll sich das Gebiet zum einen in die Blockrandbebauung der Westfalenstraße einfügen, zum anderen die im östlich angrenzenden Umnutzungsgebiet (Bebauungsplanverfahren Nr. 06/002 - Nördlich Westfalenstraße (Südteil) -) gewählte Architektur aufnehmen und weiterführen. Zugleich kann so eine neue Raumkante zum östlich (außerhalb des Plangebiets) gelegenen zukünftigen Quartiersplatz geschaffen werden.

Der Entwurf sieht die Errichtung von zwei Baukörpern vor. Der südliche, U-förmig geplante, viergeschossige Baukörper (A) an der Westfalenstraße setzt mit einem direkten Anbau an die Nachbarbebauung die Flucht der Straßenrandbebauung fort. In der Flucht der Rotdornstraße winkelt sich der Gebäudetrakt in Richtung Nordosten ab und definiert somit als dritte Raumkante den geplanten Quartiersplatz im Osten (außerhalb des Plangebiets). Das allseitig zurückspringende Staffelgeschoss bildet im Anschluss an die Nachbarbebauung eine Zäsur aus, um den Baukörper vom Bestand abzusetzen. Von der Westfalenstraße und vom zukünftigen Quartiersplatz ist jeweils ein eingeschossiger Durchgang für Fußgänger zum begrünten Innenhof vorgesehen. Als zentrales Gestaltungselement wird der Baukörper von Balkonbändern eingeraht. Das Staffelgeschoss wird durch zusätzliche Loggien strukturiert.

Der zweite Baukörper (B) im Norden des Plangebiets nimmt in etwa die Flucht der östlich geplanten Bebauung auf. Das Gebäude setzt sich aus einem kurzen Riegeltrakt und einem U-förmigen Bauteil zusammen und nimmt die Grundform von Bauteil A auf. Verbunden werden die beiden Gebäudeteile im 2. und 3. OG mit einem brückenartigen Baukörper. Hier entsteht ein zweigeschossiger Durchgang, der eine Öffnung in den begrünten Innenhof und zum zukünftigen Quartiersplatz im Osten schafft. Der Riegel soll vier Vollgeschosse erhalten, der angebundene U-förmige Baukörper ist 3-geschossig mit einem allseitig zurückspringenden Staffelgeschoss geplant. Dieses Staffelgeschoss dient als verbindendes Element der beiden Kubaturen. Auch bei diesem Bauteil wird das Motiv der umlaufenden Balkone und Dachterrassen zur Gebäudegliederung aufgegriffen. Besonders prägnant sind in den obersten beiden Geschossen die Einschnitte für Loggien an der Südfassade.

Um möglichst ruhige Wohnatmosphären realisieren zu können, ist eine Befahrung der Innenhöfe nur für Rettungszwecke der Feuerwehr vorgesehen. Hierfür kann die Erschließungsstraße entlang Bauteil A dienen. Abgesehen von dieser Ausnahmeregelung ist das Wohngebiet autofrei. Beide Gebäudetrakte (A und B) werden nahezu vollständig unterbaut mit einer gemeinsam genutzten Tiefgarage, die direkt an die Westfalenstraße angebunden ist.

In den Innenhöfen der einzelnen Bauteile sind sowohl gemeinschaftliche genutzte Grün- und Freiflächen, als auch Spielflächen für Kleinkinder vorgesehen. Die Bereiche zwischen den Baukörpern und Grundstücksgrenzen sind privaten Gärten vorbehalten.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Insgesamt wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

#### **4. Umweltbelange**

Durch ein Verkehrsplanungsbüro wurde festgestellt, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dieser Entwicklung keine Verschlechterung der Qualität vorhandener Knotenpunkte im Umfeld resultiert.

Nach dem derzeitigen Planstand sind alle Knotenpunkte im Untersuchungsraum in der isolierten Betrachtung auch nach der Umsetzung der Neustrukturierung noch ausreichend leistungsfähig.

Im Rahmen einer Voruntersuchung hat ein Schallgutachter nachgewiesen, dass das Vorhaben bei Realisierung einzelner Schallschutzmaßnahmen umsetzbar ist. Gesunde Wohnverhältnisse können gewährleistet werden.

Es ist beabsichtigt, unbebaute Grundstücksteile zu begrünen. Für Flachdächer soll eine extensive Dachbegrünung festgesetzt werden.