

Begründung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 06/001

- Nördlich Volkardeyer Weg -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch

Stadtbezirk 6 - Stadtteil Lichtenbroich

1. Örtliche Verhältnisse

1.1. Lage des Plangebiets und Bestand

Das ca. 0,91 ha große Plangebiet liegt nördlich des Volkardeyer Weges im Stadtteil Lichtenbroich.

Es umfasst einen kleinen Teil der 1950 erbauten Wohnsiedlung der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft, zum einen den Bebauungstreifen direkt nördlich des Volkardeyer Weges sowie den nordöstlich des Volkardeyer Weges liegenden, äußeren Block, im Osten begrenzt durch die Krahenburgstraße.

1.2 Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt.

Im Norden und Westen befinden sich überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, vereinzelt auch Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Vollgeschossen.

Südlich schließt eine Wohnsiedlung mit derzeit noch dreigeschossigen, zukünftig viergeschossigen Mehrfamilienhäusern an. Im Osten liegen in unmittelbarer Nähe die Grenze zur Stadt Ratingen und die Autobahnen A 52 und A 44.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1. Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Vorhandene Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5583/018 aus dem Jahr 1969, der u. a. überbaubare Flächen für zweigeschossige Reihenhäuser sowie öffentliche Grünflächen festsetzt.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Bebauung der Wohnsiedlung der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft befindet sich überwiegend in einem nicht mehr sanierungsfähigen Zustand, zum Teil verursachen Baugrundabsenkungen am Bestand erhebliche Schäden. Dies führt zunehmend zum Leerstand der Siedlungshäuser. Hinzu kommt, dass die Wohnhäuser nicht barrierefrei gebaut wurden, so dass langjährige Mieter gezwungen sind, ihr direktes Wohnumfeld zu verlassen, um geeigneten Wohnraum zu finden.

Es ist daher beabsichtigt einen Teil des Bestandes abzureißen, um ein altersgerechtes Wohnangebot zu schaffen, das den heutigen Standards entspricht.

Da ein kleiner Teil des Sanierungs- bzw. Baukonzeptes nicht über Befreiungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan genehmigt werden kann und die Inhalte des Handlungskonzeptes Wohnen zu berücksichtigen sind, ist für diesen Teil ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der Sanierungsentwurf sieht vor, den Charakter des Stadtviertels zu erhalten, d. h. die städtebauliche Struktur bleibt bestehen.

Im Plangebiet ergeben sich Änderungen bei den überbaubaren Flächen sowie bei den Geschossigkeiten.

Hier soll die bestehende zweigeschossige Reihenhausbauung durch Geschosswohnungsbau mit vier Vollgeschossen ersetzt werden. Im östlichen Teil des Plangebietes ist die Neuerrichtung einer Seniorenwohnanlage geplant. Diese soll am Volkardeyer Weg ebenfalls viergeschossig werden, entlang der Krahenburgstraße und des Einbrunger Weges sind zwei Vollgeschosse vorgesehen. Die Neuplanung wird sowohl am Volkardeyer Weg als auch an der Krahenburgstraße zurückspringen, um eine qualitätsvolle Vorgartengestaltung zu ermöglichen.

Die Seniorenwohnanlage hat im Besonderen das Ziel, den langjährigen Bewohnern eine Möglichkeit zu geben, in ihrem gewohnten Umfeld weiterzuleben.

Es werden 102 neue Wohneinheiten, davon 81 seniorengerecht, entstehen.

Die Neubebauung soll in verschiedenen Zeitabschnitten stattfinden, so dass zu jedem Zeitpunkt für die betroffenen Bewohner innerhalb des Wohngebietes Ersatzwohnraum angeboten werden kann.

Die Stellplätze des Geschosswohnungsbaus werden in Tiefgaragen vorgesehen. Die Seniorenanlage erhält eine Stellplatzanlage im eigenen Innenhof.

Die Besucherparkplätze sollen nach den geltenden Vorgaben (je 4 Wohneinheiten 1 Besucherstellplatz) im öffentlichen Straßenraum des Gebiets sowie auf einem Parkplatz am Volkardeyer Weg nachgewiesen werden.

Das Handlungskonzept Wohnen findet insofern Anwendung, als 60% der Wohnungen öffentlich gefördert werden (81 Wohnungen in der Seniorenwohnanlage). 40% werden preisgedämpft vermietet (54 Wohnungen im Geschosswohnungsbau). Beim derzeitigen Bestand (33 Wohnungen) liegt die Kaltmiete zwischen 3,00 € und 8,00 €.

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ beschlossen. Ziel ist ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen. Das Handlungskonzept konkretisiert die Grundsätze des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Düsseldorf 2020+ - Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ und legt konkrete Maßnahmen fest.

Besondere Wohnformen, wie zum Beispiel Bau- und Wohngruppen, studentisches Wohnen, betreutes Wohnen, familiengerechtes Wohnen und insbesondere auch Wohnungen für die sog. Einkommensgruppe „B“ sollen gemäß Handlungskonzept Wohnen auch in besonderer Weise berücksichtigt werden.

Als besondere Wohnform soll im Plangebiet eine Seniorenwohnanlage mit insgesamt 81 Wohneinheiten entstehen und komplett öffentlich gefördert werden.

Beim derzeitigen Bestand (33 Wohnungen) liegt die Kaltmiete zwischen 3,00 € und 8,00 €/m². Um zu gewährleisten, dass im Quartier auch weiterhin Wohnraum in einem möglichst günstigen Preissegment zur Verfügung steht, werden 54 der geplanten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau als preisgedämpfter Wohnungsbau realisiert.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Insgesamt wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² ausgewiesen.

Anlagen:

- Ausschnitt derzeit rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 5583/018
- Bebauungsplan - Vorentwurf -
- Visualisierung der geplanten Seniorenwohnanlage