

B e g r ü n d u n g
Gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 5676/49
- Moskauer Straße -
in violetter Farbe
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Stadtbezirk 3 Stadtteil Oberbilk

1. Örtliche Verhältnisse

Das ca. 22,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Oberbilk und wird im Norden durch das ehemalige Postverteilzentrum, im Osten durch die Güterzugstrecke der Deutschen Bahn AG, im Süden durch die Werdener Straße und im Westen durch die Kölner Straße begrenzt.

Geprägt wird das Plangebiet durch die zentrale Parkanlage. Diese wird entlang der Moskauer Straße und der Werdener Straße durch eine verdichtete Blockstruktur mit Büronutzungen und Dienstleistungseinrichtungen und entlang der Kölner Straße vornehmlich durch eine verdichtete Blockstruktur mit Wohnnutzungen stadträumlich gefasst. Entlang der Moskauer Straße ist die städtebauliche Entwicklung insbesondere aufgrund des fehlenden Teilstücks als Übergang zur Kölner Straße noch nicht abgeschlossen. Zwischen der Güterzugstrecke und der Moskauer Straße befindet sich eine ca. 35 m breite Brachfläche, die überwiegend durch ungeordnetes Parken genutzt wird. In Höhe des U-Bahnzuganges an der Moskauer Straße ist ein größeres Baufeld ebenfalls unbebaut. Temporär wird diese Fläche für Flüchtlingsunterkünfte genutzt.

Die zum Park hin orientierte Wohnbebauung wird über die Anliegerstraßen Haifastraße und Eintrachtstraße erschlossen. Unterirdisch verläuft die Trasse der U-Bahn. An der Kölner Straße und in der Parkanlage befinden sich die Zugänge zur U-Bahnstation Moskauer Straße.

Zwischen der Moskauer Straße und der Parkanlage besteht ein Geländeversprung. Das Geländeniveau der Parkanlage liegt dabei ca. 4,0 m unterhalb des Niveaus der Moskauer Straße. Ansonsten verläuft das Geländeniveau im Plangebiet relativ eben-erdig.

2. Bisheriges Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Zentrum des Plangebietes als Grünfläche dar. Die Gebiete entlang der Moskauer Straße sind als Kerngebiete dargestellt. Nördlich der Werdener Straße und im südlichen Bereich der Kölner Straße ist ebenfalls Kerngebiet dargestellt. Der nördliche Teil der Kölner Straße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche dehnt sich bis in den Bereich nördlich der Grünfläche aus. In der Wohnbaufläche befindet sich das Symbol Kindertagesstätte/Kindergarten.

2.2 Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 5676/49 setzt zentral eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage mit Kinderspielplätzen, Spielbereich A für alle Altersgruppen, mit Zubehörbauten) fest. Entlang der Moskauer Straße und der Werdener Straße sind Kerngebiete ausgewiesen. Entlang der Kölner Straße und nördlich der öffentlichen Grünfläche sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Bisher war Wohnen in den Kerngebieten nur in den Bereichen ausnahmsweise zulässig, wo eine Verkehrslärmbelastung von weniger als 65 dB(A) prognostiziert wird. Bei dieser Regelung werden allein Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt, städtebauliche Gründe sind bei dieser Festsetzung nicht erkennbar. Zudem sind die weiteren Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Wohnnutzung, wie der Nachweis eines ausreichenden Lärmschutzes durch einen genügend großen Abstand zur Bahn und der Nachweis geeigneter baulicher Vorkehrungen bei den Hochbau-

maßnahmen um einen ausreichenden Erschütterungsschutz gegenüber der Güterzugstrecke nachzuweisen, rechtlich unbestimmt und somit im Baugenehmigungsverfahren nicht anwendbar.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das Wohnen in den Kerngebieten auf eine neue, vor allem städtebaulich begründete Grundlage gestellt werden. Nunmehr werden die Festsetzungen zum Wohnen nicht mehr in Abhängigkeit zur Verkehrslärmbelastung getroffen. Somit können auch Kerngebiete, die einer stärkeren Verkehrsbelastung ausgesetzt sind und dennoch eine gute Wohnqualität haben, ausnahmsweise einer Wohnnutzung zugeführt werden. Damit wird auch eine Grundlage geschaffen, den Wohnanteil im Plangebiet zu erhöhen und so dem hohen Wohnraumbedarf im Plangebiet zu entsprechen.

Dem entsprechend wird die Gliederung der Kerngebiete in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.4 dahin gehend geändert, dass die Zulassung einer Ausnahme von Wohnnutzung in den Kerngebieten:

- sofern
- an den Außenfronten Lärmpegel von weniger als 65 dB(A) prognostiziert werden
- durch genügend großen Abstand zur Bahn ausreichender Lärmschutz nachgewiesen wird
- durch geeignete bauliche Vorkehrungen bei den Hochbaumaßnahmen ausreichender Erschütterungsschutz gegenüber der Güterzugstrecke nachgewiesen wird

gestrichen wird.

Nunmehr werden Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als ausnahmsweise zulässig nur in den Kerngebieten MK 5, MK 6, MK 7, MK 8, MK 9 und MK 10 festgesetzt; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 7 (2) Nr. 6 BauNVO sind allgemein zulässig. Zur Klarstellung sind sonstige Wohnnutzungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne von § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen werden auf die Kerngebiete unmittelbar am IHZ-Park beschränkt, da nur in diesen Gebieten mit der Lage am Park die gewünschte hohe Wohnqualität gegeben ist. Das MK 7 liegt zwar nicht direkt am IHZ-Park, bildet aber zusammen mit dem WA 1 einen Baublock der ebenfalls eine hohe Wohnqualität bietet, zumal die Fassade zum ruhigen Blockinnenbereich nach Süden orientiert ist.

Darüber hinaus werden die textlichen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm unter Punkt 11.4 entsprechend den aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan ergänzt. Entsprechend wird festgesetzt, dass offenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen an Fassaden mit einer Lärmpegelbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich VI unzulässig sind.

In der Konsequenz ergibt sich so eine Anordnung offener Fenster nur an den rückwärtigen bzw. vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten.

Öffenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind an den Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnungen zu einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III verfügt. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass in einer Wohnung immer ausreichend ruhige Aufenthaltsräume mit zu öffnenden Fenstern zum Rückzug zur Verfügung stehen.

4. Umweltbelange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Umweltbelange betroffen.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 13.07.2017

9/12- 3-5676/43
Düsseldorf, 14.07.2017

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
im Auftrag

