B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 06/011 - Airport City West -

Stadtbezirk 6 Stadtteil Unterrath

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Unterrath und grenzt unmittelbar an das Gelände des Flughafens Düsseldorf an. Der Geltungsbereich ist etwa 5,1 ha groß und umfasst im Wesentlichen den jetzigen Standort der Bundespolizeiinspektion „Flughafen Düsseldorf“ sowie eine oberirdische Stellplatzanlage.

Im Norden grenzen Flughafennutzungen wie Werkstätten und die Winterdiensthalle an. Im Osten liegt unmittelbar der Büro- und Dienstleistungspark „Airport City“. Im Süden wird das Plangebiet von der teilweise unterirdisch geführten Trasse der A 44 (Flughafentunnel) begrenzt; die A 44 ist in diesem Bereich von einer Grünanlage überdeckt. Im Westen bildet die Flughafenstraße die Grenze.

Topographie

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich annähernd eben und liegt hier etwa niveaugleich zur Oberkante der heutigen, durch das Plangebiet führenden Flughafenstraße bei etwa 37 m ü. NHN. Von der westlichen Grenze verläuft bis in den südlichen Bereich ein Geländeversprung von etwa 5 m. Dieser Teil des Areals liegt auf einer Höhe von bis zu 43 m ü. NHN und befindet sich zu einem großen Teil innerhalb der Anbauverbotszone der Autobahn A 44.

Die Fläche ist mit Einzelbaumbestand durchsetzt. Der heutige Verlauf der Flughafenstraße sowie Teile der angrenzenden Stellplatzanlagen sind durch Bäume eingefasst. Im südlichen Teil, auf einer Länge zwischen 40 und 100 m entlang der A 44 befinden sich zudem flächenhafte Baumbestände.

Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die vorhandenen Gebäude werden durch die Bundespolizei im Zusammenhang mit dem Flughafen genutzt. Vormalig diente der Standort als britische Kaserne („Caernarvon Barracks“). Die Bebauung auf dem zu großen Teilen versiegelten Gelände stellt sich als überwiegend zweigeschossige Zeilenbebauung mit eingestreuten Grün- und Parkplatzflächen dar. Im zentralen Bereich befindet sich ein unterirdischer Bunkerraum. Der Standort der Bundespolizei soll mittelfristig aufgegeben werden, ein Umzug innerhalb des Flughafenbereichs wird vorbereitet.

Nördlich des aktuellen Verlaufs der Flughafenstraße befinden sich nicht-öffentliche Stellplätze des Flughafens.

Äußere und innere Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt derzeit von Norden über die Flughafenstraße. Diese stellt sich als zweispurige Sammelstraße dar. Von Osten her ist das Plangebiet an die bestehende Klaus-Bungert-Straße angeschlossen, die der internen Erschließung der bestehenden „Airport City“ dient. Es ist vorgesehen, den aktuellen Verlauf der Flughafenstraße an die Neustrukturierung des Bereichs anzupassen und an die nördliche Grenze des Plangebiets, parallel zur neuen Stadtbahntrasse „U81“ zu verlegen. Die Erschließung erfolgt über Privatstraßen.

Technische Infrastruktur – Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebiets wurden Entwässerungsleitungen im Bereich der geplanten Flughafenstraße im Zuge der Erschließungsmaßnahmen der bestehenden „Airport City“ verlegt. Weiterhin können die westlichen Baufelder der „Airport City West“ an Bestandsleitungen der Klaus-Bungert-Straße erschlossen werden. Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der verkehrstechnischen Baumaßnahmen erstellt.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf ist das Plangebiet seit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans als Kerngebiet dargestellt. Die 13. Änderung erfolgte im Zuge der planungsrechtlichen Vorbereitung des Gewerbe- und Dienstleistungsstandorts „Airport City“ im Jahr 2004.

Eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans ist voraussichtlich nicht erforderlich. Dies wird im Verlauf des weiteren Verfahrens abschließend geprüft.

Bebauungsplan

Das Plangebiet überlagert Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5382/022 aus dem Jahr 1975. Der Bebauungsplan diene der städtebaulichen Neuordnung im Zuge des Baus der Autobahn A 44 und setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kaserne“ fest. Der Bebauungsplan Nr. 5382/022 entspricht mit seinen Festsetzungen nicht den im Plangebiet angestrebten Zielen und wird durch den Bebauungsplan 06/011 überplant.

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage „Am Staad“, in der bestimmte Auflagen für den Wasserschutz zu beachten sind. Die zugehörige Verordnung ist am 19.02.2010 in Kraft getreten.

Fluglärmschutzbereiche gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich zu einem großen Teil in der Tag-Schutzzone 2 gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluglSchG). Der nördliche Teil des Plangebietes ragt zudem in die Tag-Schutzzone 1 hinein.

Fluglärmschutzgebiete gemäß Landesentwicklungsplan NRW (2017)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erweiterten Lärmschutzzone.

Bauschutzbereich nach Luftverkehrsrecht

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf innerhalb des 1,5 km-Halbmessers um den Flughafenbezugspunkt (FBP 1) und im westli-

chen Bereich innerhalb des An- bzw. Abflugsektors der Querwindbahn 15/33. Im Bereich der Querwindbahn existiert eine Bauhöhenbeschränkung von 81 m ü. NHN. Im 1,5 km-Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt (FBP 1) erfolgt die Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Behörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden.

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A 44

Das Plangebiet befindet sich zu einem Teil sowohl innerhalb der Anbauverbotszone als auch in der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Hintergrund und Vorplanung

Im Jahr 2003 begann die Flughafen Düsseldorf Immobilien GmbH mit der Entwicklung der Fläche der ehemaligen britischen Kaserne südwestlich des Flughafengeländes. Der westliche Teil der Kaserne – das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs – wurde aufgrund der für den Flughafenbetrieb notwendigen Nutzung durch die Bundespolizei aus dem damaligen Bebauungsplanverfahren herausgenommen.

Durch den Bebauungsplan 5382/029 „Airport City“ wurde seinerzeit Planungsrecht für einen qualitativ hochwertigen Dienstleistungsstandort in Flughafennähe geschaffen. Mittlerweile ist der Standort fast in Gänze bebaut. Aufgrund der weiterhin bestehenden Flächennachfrage strebt die Flughafen Düsseldorf Immobilien GmbH die Erweiterung des Dienstleistungsstandortes auf das angrenzende Gelände der Bundespolizei an. Für einen neuen Standort der Bundespolizei wird zurzeit eine Alternative entwickelt, somit stehen die heutigen Flächen mittelfristig für eine Neunutzung zur Verfügung.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Umnutzung zu einem hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandort mit z. T. flughafenbezogenen Nutzungen,
- bauliche Abrundung des Geländes südlich des Flughafens,
- städtebauliche und verkehrliche Integration des Plangebietes in das Umfeld unter teilweiser Nutzung vorhandener Infrastruktur,

- Einbindung des Plangebietes in die im Umfeld vorhandenen Grünstrukturen – insbesondere zur Grünfläche / Landschaftsbrücke auf der A 44.

Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Weiterführung der städtebaulichen Struktur der bestehenden „Airport City“ vor. Aufgrund des geplanten Umzugs der Bundespolizei wird die Entwicklung des Plangebiets in zwei Phasen unterteilt:

Der nördliche, etwa 1,2 ha große Bereich kann zeitlich unabhängig, der südliche Teil mit einer Größe von etwa 3,3 ha nach dem Umzug der Bundespolizei entwickelt werden.

Die beiden Bereiche sollen zukünftig durch die Verlängerung der vorhandenen privaten Klaus-Bungert-Straße in Richtung Westen unterteilt und intern erschlossen werden. Die Anbindung an die geplante Flughafenstraße erfolgt ebenso über die Verlängerung der Klaus-Bungert-Straße.

Das Bebauungskonzept sieht eine Verteilung von Baukörpern gemäß den vorhandenen Strukturen in der „Airport City“ vor. Die Geschossigkeit soll im südöstlichen Bereich bei fünf Geschossen liegen. Im nördlichen und südwestlichen Bereich wird ein Mindestmaß von fünf und ein Höchstmaß von sieben Geschossen festgesetzt. Den städtebaulich wünschenswerten baulichen Abschluss im Westen bildet ein weitgehend mit mindestens fünf und maximal sieben Geschossen geplanter Baukörper, dessen Eckbereich zwingend mit sieben Geschossen auszubilden ist.

Die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5382/029 „Airport City“.

Allerdings soll nicht wie im angrenzenden Bebauungsplan „Airport City“ als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK), sondern ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) vorwiegend für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude bzw. einen Beherbergungsbetrieb festgesetzt werden. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass Einkaufszentren bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet zukünftig nicht vorgesehen sind, diese jedoch zum Wesen eines Kerngebietes gehören und deshalb nicht generell ausgeschlossen werden dürften.

Die überbaubaren Flächen sollen durch Baugrenzen festgesetzt werden.

Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Airport City“ sind Stellplätze grundsätzlich in unterirdischen Anlagen unterzubringen und oberirdische Stellplätze nur sehr eingeschränkt zulässig, um einen größeren Anteil unversiegelter Flächen außerhalb der Baufenster und somit eine hohe Qualität des Freiraums im Plangebiet zu sichern.

Zur Wertigkeit und dem Erhalt von Gehölzen und Bäumen fanden Vorabstimmungen mit dem zuständigen Fachamt sowie dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW statt. Die als Wald einzustufenden, vorhandenen Grünstrukturen innerhalb der Anbauverbotszone der A 44 sollen so weit wie möglich erhalten werden. Im Übergang der Waldflächen zur Bebauung soll ein gestufter Waldrand entwickelt werden.

Um das Plangebiet fußläufig bzw. per Fahrrad an die Landschaftsbrücke der A44 anzubinden und eine grünordnerische Verbindung zu dieser zu schaffen, ist eine etwa 30 m breite private Grünfläche vorgesehen. Die Elemente des Begrünungskonzeptes der „Airport City“ in Form der Pflanzung von Bäumen entlang der Klaus-Bungert-Straße und der Begrünung von Grundstücksbereichen nördlich der Straße sollen in den Bereich der „Airport City West“ übernommen werden.