

# **B e g r ü n d u n g**

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/006 - Königsberger Straße / Tulpenweg -**

### **Stadtbezirk 8    Stadtteil Lierenfeld**

#### **1    Örtliche Verhältnisse**

Das rund 2,6 ha große Plangebiet des Bebauungsplan-Vorentwurfes Nr. 08/006 – Königsberger Straße / Tulpenweg – liegt im Stadtteil Lierenfeld. Es liegt im geografischen Zentrum Lierenfelds, zwischen der Königsberger Straße im Norden, der Straße Tulpenweg im Süden und der Straße An der Schützenwiese im Westen. Das Gebiet liegt im Osten des zusammenhängenden gewerblich-industriell geprägten Bereichs Flingern-Süd / Lierenfeld-West.

Das vormals durch eine Lagerhalle eines Stahlhandelbetriebes bebaute Grundstück liegt im Übergangsbereich zwischen Wohnnutzung im Süden und gewerblicher Nutzung im Norden und Westen. Die Gebäude sind mittlerweile vollständig abgebrochen, so dass das Plangebiet brach liegt.

Die Fläche nördlich der Königsberger Straße ist gewerblich genutzt. Im Osten befinden sich ein Autoteilehändler sowie ein Straßenbaubetrieb mit Lagerflächen, dessen Betriebsfläche mit einer grenzständigen Bebauung bzw. einer Mauer an das Plangebiet grenzt. Weiter östlich am Wilhelm-Heinrich-Weg ist die

Bezirkssportanlage Lierenfeld mit zahlreichen Sportflächen angeordnet. Südlich des Plangebietes beginnt der wohnbaulich geprägte Teil Lierenfelds, der überwiegend durch eine Wohnbebauung mit zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern bestimmt wird. Im Südosten befinden sich zweigeschossige Wohngebäude, deren Gärten direkt an das Plangebiet grenzen. Westlich der Straße An der Schützenwiese bestehen ein großer Bau- und Heimwerkermarkt mit vorgelagerter Stellplatzanlage sowie weitere Gewerbebetriebe.

Das Plangebiet ist über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gut an das lokale Verkehrsnetz angebunden. Die nördlich verlaufende Königsberger Straße übernimmt dabei eine Verteilerfunktion des Verkehrs in Richtung Innenstadt nach Westen und in Richtung Bundesautobahn BAB 46 nach Osten. Mit der direkt angrenzenden Bushaltestelle „An der Schützenstraße“ und der nahegelegenen U-Bahnhaltestelle „Lierenfeld Betriebshof“ ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

## **2 Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **2.1 Regionalplan Düsseldorf**

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt das gesamte Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Die beabsichtigte Nutzung des Plangebiets lässt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf entwickeln. Mit der 194. Änderung des Flächennutzungsplans – Tulpenweg / Königsberger Straße – sollen im Bereich des Plangebiets künftig unter Berücksichtigung der Darstellungen des Regionalplans und gemäß der städtebaulichen Ziele, die auch diesem Bebauungsplan zugrunde liegen, Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

### **2.3 Bebauungsplan**

Für das Plangebiet liegt folgender Bebauungsplan vor:

- Bebauungsplan Nr. 5775 / 035 - südwestlich Königsberger Straße: Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet fest und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze Verkehrsfläche Industriegleise. Entlang der Straßen An der Schützenwiese und der Königsberger Straße ist ein Pflanzgebot festgesetzt. (Rechtskraft: Oktober 2005)

#### 2.4 Handlungskonzept Wohnen

Das Handlungskonzept (HKW) für den Wohnungsmarkt „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ mit Stand vom 28.04.2016 konkretisiert die Grundsätze des integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Düsseldorf 2020+ - Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ und legt konkrete Maßnahmen fest. Unter anderem beinhaltet das Konzept die Vorgabe, dass bei Wohnungsbauprojekten mindestens 20 % bis zu 30 % der Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau und mindestens 10 % bis zu 20 % der Wohneinheiten im preisgedämpften Wohnungsbau zu errichten sind. Die Summe muss immer mindestens 40 % ergeben.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität sollen insbesondere bei städtebaulichen Vorhaben in exponierten Lagen durch Wettbewerbe oder Gutachterverfahren alternative Planungsansätze gefunden werden. Für Bebauungspläne macht das Handlungskonzept die Vorgabe, über die Auswahl dezidierter Festsetzungen eine sinnvolle Durchmischung und Stabilität von Stadtquartieren zu erzielen, bei gleichzeitiger Sicherung der vorhandenen und städtebaulichen Qualitäten. Durch die Schließung städtebaulicher Verträge soll eine gerechte Lastenverteilung bei der städtebaulichen Entwicklung sichergestellt und den qualitativen Planungsansprüchen entsprochen werden.

Das Handlungskonzept Wohnen findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 08/006 – Königsberger Straße / Tulpenweg – vollumfänglich Anwendung. Die konkrete Absicherung erfolgt über den Städtebaulichen Vertrag.

#### 2.5 Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 19. Dezember 1986. Gem. § 2 Abs. 1 dieser Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr Zentimetern geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, sofern einer der einzelnen Stämme einen Umfang von 50 cm und mehr hat. Der Umfang der Bäume

ist in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen. Nicht unter die Vorschrift dieser Satzung fallen Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien.

Das Plangebiet ist durch die vorangegangene industrielle Nutzung sowie das anschließende Verkehrsnetz anthropogen überformt. Im Bereich der privaten Grundstücksflächen befinden sich keine Bäume. Der vorhandene Baumbestand innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird weitgehend erhalten. Nach derzeitigem Planungsstand wird lediglich im Zufahrtsbereich zur geplanten Tiefgarage an der Königsberger Straße eine Platane entfallen.

#### 2.6 Landschafts- und Naturschutz

Entlang der Königsberger Straße ist die zwischen 1926 und 1950 gepflanzte Ahorn- und Platanenallee gemäß § 47 a LG NRW gesetzlich geschützt. Die geschützte Allee wird mit Umsetzung der Planung erhalten.

#### 2.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Objekte, die in der Denkmalliste eingetragen sind. Nördlich der Königsberger Straße befindet sich jedoch, vis-à-vis zum Plangebiet, ein denkmalgeschütztes Verwaltungs- und Hauptgebäude aus dem Jahr 1920.

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

#### 3.1 Generelle Ziele

Nach Abbruch der ehemals gewerblich genutzten Bauwerke bietet sich die Chance, die Flächen des Plangebietes einer bedarfsgerechten und dem Umfeld angepassten Nutzung zuzuführen. Aufgrund des weiterhin bestehenden Defizites an Wohnraum im Stadtgebiet ist vordringliches Ziel der Planung, den Standort als Wohnstandort zu aktivieren. Ziel der Planung ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Wohntypologien im Bereich eines städtebaulich qualifizierten Geschosswohnungsbaus und im Einfamilienhausbau.

Das Plangebiet soll im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch in einer der innerstädtischen Lage angepassten

baulichen Dichte wiedergenutzt werden. Im derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan ist die angestrebte wohnbauliche Nutzung planungsrechtlich nicht zulässig. Zur Realisierung der Wohnbebauung und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 3.2 Städtebauliches Konzept

Zur Entwicklung eines städtebaulich attraktiven und nachhaltigen Konzeptes sowie einer hochwertigen Architektur mit urbanem Charakter wurde für den Standort an der Königsberger Straße im Jahr 2017 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Aufgabe war es, ein Konzept zu finden, das die neue Wohnbebauung in das städtebauliche Umfeld von Lierenfeld integriert und als Rahmen für die Schaffung von qualitativem, modernem Wohnungsbau dient.

Als Siegerentwurf wurde das Konzept des Büros Planquadrat zur weiteren Bearbeitung durch die Jury empfohlen.



Abbildung: Lageplan Siegerentwurf Planquadrat (Stand: Oktober 2017)

Der Siegerentwurf sieht entlang der Straßenzüge Königsberger Straße und An der Schützenwiese Geschosswohnungsbau in Form einer L-förmigen viergeschossigen Riegelbebauung mit Dachgeschoss vor. Entlang der Straße An der Schützenwiese sind die Gebäude um ein Geschoss abgestaffelt und passen sich so den baulichen Höhen der Nachbarschaft an. Die Bebauung leistet einen städtebaulichen Schallschutz für die rückwärtigen Flächen am Tulpenweg.

Durch eine differenzierte Fassadengestaltung entlang der Königsberger Straße sieht der Entwurf einer Gliederung des großmaßstäblichen Baukörpers in mehrere Einzeladressen vor. Durchgänge vernetzen die rückwärtigen ruhigen Wohnbauflächen durch fußläufige Wegeverbindungen mit der Königsberger Straße.

Im Übergang zum städtebaulichen Umfeld wird für die rückwärtigen ruhigen Flächen am Tulpenweg eine kleinteilige innerstädtische Reihenhausbebauung vorgeschlagen und damit auf die südlich anschließenden kleinteiligen baulichen Strukturen reagiert. Die Zeilenlänge der Reihenhausbebauung orientiert sich strukturell am Bestand und vermittelt so zwischen den unterschiedlichen Maßstäben der südlich angrenzenden Einzelhausbestandsbebauung und dem nördlich geplanten Geschosswohnungsbau. Die Reihenhäuser erhalten nach Süden ausgerichtete Gärten, so dass sich für alle Wohnlagen eine optimale Besonnung und Belichtung der Gebäude ergibt. Der geschützte Innenbereich ermöglicht die Entwicklung von Grün- und Freiflächen für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets.

Zwischen der im Osten des Plangebietes verlaufenden Freileitung und den geplanten Gebäuden wird ein angemessener Abstand eingehalten. Der dabei entstehende Freiraum unter der Freileitung wird durch notwendige Erschließung und Stellplätze sinnvoll genutzt.

Der Geschosswohnungsbau wird von der Straße An der Schützenwiese sowie der Königsberger Straße erschlossen. Die rückwärtige Reihenhausbebauung wird über eine Stichstraße vom Tulpenweg sowie eine weitere, parallel zur östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Stichstraße erschlossen. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht, für die Reihenhausbebauung sind auch oberirdische Stellplätze angedacht. Eine Parallelfahrbahn zur Straße An der Schützenwiese bietet Raum für Besucherstellplätze und ermöglicht die Anordnung von Kurzzeitstellplätzen für den Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte.

Der Siegerentwurf des Büros Planquadrat wurde im Zuge des Planverfahrens konkretisiert und weiter entwickelt:



Abbildung: Städtebauliches Konzept Planquadrat (Stand: September 2018)

Die Geschosshöhe der Bebauung an der Königsberger Straße wurde angesichts des breiten Straßenraumes der Königsberger Straße und der angrenzenden großmaßstäblichen gewerblichen Nutzung erhöht. Dies erfolgte in einer differenzierten Gebäudegliederung mit zur Königsberger Straße vier- und fünfgeschossigen Fassadenelementen und einer zurückspringenden stufigen vier- bis fünfgeschossigen Bebauung teilweise mit Staffelgeschoss im sechsten Geschoss und in einer bis auf drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss abgestuften Bebauung An der Schützenwiese. Die erforderliche dreizügige Kindertagesstätte ist im Erdgeschoss und gegebenenfalls im 1.Obergeschoss des südwestlichen Baukörpers vorgesehen. Der Bereich der Kita geht teilweise über die Riegelbebauung hinaus.

Diese Planung weicht ab von dem politischen Wunsch, die Höhe der Riegelbebauung auf vier Geschosse zu beschränken (Beschluss Bezirksvertretung 8, 11.05.2017). Hintergrund ist, dass es in Düsseldorf derzeit einen großen Bedarf an Wohnraum gibt. Durch die Erhöhung in einigen Teilbereichen der Bebauung können mehr Wohneinheiten geschaffen werden, ohne dass zusätzliche wertvolle Bodenressourcen verbraucht werden. Die Erhöhung der Bebauung hat aufgrund der städtebaulichen Situation keine nachteiligen Auswirkungen:

- Die Wohngebäude sind um 5 m von der derzeitigen nördlichen Grundstücksgrenze zur Königsberger Straße zurückversetzt geplant. Dadurch

erhalten die im Straßenraum bestehenden großen Platanen mehr Raum, Geh- und Radweg können verbreitert werden und es kann eine begrünte Vorgartenzone angelegt werden. Die Bebauung entlang der Königsberger Straße ist somit zwar höher als die vorher bestehenden Gewerbebauten, aber der Straßenquerschnitt erhält in seiner Breite mehr Raum.

- Die höheren Geschosszahlen sind ausschließlich im Bereich der nordwestlichen Ecke und des nördlichen Gebäuderiegels angeordnet. Negative Verschattungseffekte auf schutzbedürftige Nutzungen sind dadurch ausgeschlossen.
- Auch die Gestaltung der Fassaden wurde weiter bearbeitet und konkretisiert. Neben dem Wunsch des Preisgerichts nach der Gestaltung einer adressbildenden Silhouette wurde auch auf eine Differenzierung und Ablesbarkeit der einzelnen Eingänge und Wohngebäude Wert gelegt. Geplant ist eine dezidierte, wertige Fassadengliederung und -gestaltung. Für die Fassaden des Geschosswohnungsbaus entlang der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese sind ein Materialmix aus Klinkerriemchen und Putzflächen sowie ein Farbkonzept für die Putzflächen vorgesehen.

Die ursprünglich insgesamt sechs Durchgänge von der Königsberger Straße / An der Schützenwiese in das rückwärtige Plangebiet wurden auf insgesamt zwei Durchgänge verringert, um Schalleinträge auf ein Minimum zu reduzieren. Ein Teil der für die Reihenhausbebauung notwendigen Stellplätze wird abweichend vom Wettbewerbsentwurf in Tiefgaragen angeordnet. Der im Wettbewerbsentwurf geplante Fußweg entlang der Bestandsbebauung am Tulpenweg ist entfallen, um hier einen konfliktfreien Übergang zur Nachbarschaft zu gewährleisten. Die Gartenflächen der Reihenhäuser wurden in ihrer Tiefe erweitert.

Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt die Umsetzung von rund 18.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche im Geschosswohnungsbau und 34 Reihenhäuser vor. Es ergeben sich in Summe rund 220 Wohneinheiten.

#### **4 Verkehr**

##### Äußere Verkehrserschließung

Die innerstädtische und überörtliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Königsberger Straße. In Richtung Westen führt die Königsberger Straße über die

Ronsdorfer Straße auf die Erkrather Straße, die das Plangebiet mit der Innenstadt verbindet. Über den östlichen Anschluss an die Vennhauser Allee / L53 und Rothenbergstraße / L404 erfolgt die Anbindung an die Autobahnen A46 im Süden bzw. an die Autobahn A3 im Osten. Über die Landes- und Bundesstraßen ist das Plangebiet gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

#### Innere Erschließung

Die Bebauung an der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese wird direkt an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Die rückwärtige Reihenhausbebauung wird über einen öffentlichen Erschließungsstich (inklusive Wendeanlage) mit Anbindung an den Tulpenweg sowie einen zweiten privaten Erschließungsstich ausgehend von der Königsberger Straße im Osten des Plangebietes erschlossen. Im Übrigen erfolgt die innere Erschließung über private Wegebeziehungen, die eine Durchwegung des Plangebietes und somit kurze Wege in alle Richtungen ermöglichen. Planungsrechtlich kann die Nutzung durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorbereitet werden.

Entlang der Königsberger Straße werden auf der Baugebietsseite der vorhandene Radweg auf 2,0 m und der vorhandene Gehweg auf 2,5 m verbreitert. Die vorhandenen Schrägparkplätze sollen wie im Bestand bestehen bleiben. Zwischen Gehweg und Schrägparkplätzen wird ein notwendiger Überhang von 0,7 m hergestellt. Im Nordosten des Geltungsbereiches gibt es von der Königsberger Straße eine kombinierte Zu- und Ausfahrt in die Tiefgarage und den dahinter angeordneten Erschließungsstich mit Stellplatzanlage für die Reihenhausbebauung. Es sollen hier 22 private Stellplätze für die Reihenhausbebauung entstehen. Dem Wunsch der Bürgerschaft und der politischen Vertreter, die Zufahrtsverkehre überwiegend über die Königsberger Straße und die Straße an der Schützenwiese abzuwickeln, wird entsprochen.

Entlang der Straße An der Schützenwiese wird der vorhandene Gehweg auf 2,5 m verbreitert. Die Baumstandorte und Längsparker bleiben im Bestand erhalten. Es wird eine Umfahrung zur Anfahrbarkeit von 25 Besucherstellplätzen zwischen der Straße An der Schützenwiese und der geplanten Bebauung eingerichtet. Die Umfahrung dient auch dem Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte, der Zu- und Ausfahrt in die Tiefgarage sowie als Aufstellfläche für die Feuerwehr.

Der Tulpenweg wird dem Beschluss der Bezirksvertretung 8 entsprechend zu Lasten des Plangrundstücks verbreitert und ausgebaut. Beidseitig wird ein jeweils 2 m breiter Gehweg sowie auf der Nordseite 12 Längsparkplätze mit vier Baumscheiben eingerichtet. Auf der südlichen Fahrbahnseite kann zukünftig auf der Fahrbahn geparkt werden.

Der Erschließungsstich in das Baugebiet wird als öffentliche Mischverkehrsfläche mit Wendeanlage ausgebildet. Von hier werden 20 öffentliche Besucherparkplätze sowie 12 private Stellplätze für die Reihenhausbebauung angefahren. Die Mischverkehrsfläche aus dem Baugebiet kommend wird als Gehwegüberfahrt ausgebildet. An der Ausfahrt wird es beidseitig eine Baumpflanzung geben und einen torartigen Zufahrtsbereich ausbilden.

#### Ruhender Verkehr

Bei in Summe rund 220 Wohneinheiten ergibt sich ein Stellplatzerfordernis von 55 Parkständen für Besucher zur öffentlichen Nutzung (0,25 öffentliche Parkstände pro Wohneinheit). Die derzeitige Planung sieht im Plangebiet die Umsetzung von insgesamt 57 Besucherparkständen vor.

Die notwendigen privaten Stellplätze für die Reihenhausbebauung sollen teilweise in oberirdischen Stellplatzanlagen an den beiden Erschließungsstichen sowie teilweise in Tiefgaragen, erschlossen von der Straße An der Schützenwiese sowie der Königsberger Straße, errichtet werden. Es sind seitens des Investors zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Der Stellplatzbedarf für den Geschosswohnungsbau wird entsprechend der Anforderungen der Stellplatzrichtlinie in Tiefgaragen umgesetzt. Erforderliche Fahrradstellplätze werden errichtet.

#### Fuß- und Radwege

Durch die Ausweitung der Gehwege und die Möglichkeit der plangebietsinternen Querung werden die Fußwegeverbindungen deutlich verbessert. An der Einmündung An Kreuzung der Schützenwiese / Königsberger Straße wird derzeit entsprechend dem Beschluss der Bezirksvertretung 8 und dem Wunsch der Bürgerinnen und Bürger vor Ort die Einrichtung einer Querungshilfe für Fußgänger geprüft, damit die Bushaltestelle auf der nördlichen Straßenseite für die Fußgänger besser und

verkehrssicherer zu erreichen ist.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird im Rahmen einer verkehrsgutachterlichen Untersuchung die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Verkehrsnetzes geprüft werden.

Gemäß Angabe des Radverkehrsnetzes NRW ist die Königsberger Straße mit Radrouten und zum Teil auch Wegweisern ausgestattet.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Bushaltestelle „An der Schützenwiese“ ist das Plangebiet direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Buslinie 736 stellt eine gute Anbindung an den Bahnhof Gerresheim S sowie an den Düsseldorfer Hauptbahnhof dar.

In rund 500 m Entfernung befindet sich an der Erkrather Straße die U-Bahn-Haltestelle Lierenfeld-Bahnhof. Die U75 bietet von hier eine direkte Anbindung über die Düsseldorfer Innenstadt nach Neuss. Die Fahrzeit zum Düsseldorfer Hauptbahnhof beträgt etwa 5 Minuten.

Die Bushaltestelle An der Schützenwiese ist barrierefrei ausgebaut. Der barrierefreie Umbau der Stadtbahn-Haltestelle Lierenfeld Betriebshof ist geplant.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### Wasser, Strom, Gas

Ein Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Versorgungsnetz für Wasser, Strom und Gas wird sichergestellt. Die Möglichkeit eines Anschlusses an das Fernwärmenetz wird im weiteren Verfahren geprüft.

### Entwässerung

#### Schmutzwasser

Die abwassertechnische Erschließung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) wird durch öffentliche Abwasseranlagen sichergestellt. Sämtliches Abwasser sollen über einen geplanten und neu zu errichtenden öffentlichen Mischwasserkanal an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Königsberger Straße angeschlossen werden. Im Nordwesten des Plangebietes kreuzt der geplante öffentliche Mischwasserkanal die Riegelbebauung entlang der Straße An der Schützenwiese.

Hierbei handelt es sich um eine nicht unterkellerte Gebäudedurchfahrt, welche unter anderem von der Feuerwehr genutzt werden kann. Die Abmessungen der Durchfahrt sind zum derzeitigen Verfahrensstand mit rund 6 m Breite und 4 m Höhe vorgesehen.

#### Niederschlagswasser

Gem. § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz keine Anwendung.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt mit Anschluss des geplanten Mischwasserkanals über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Königsberger Straße.

#### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist über die öffentlich befahrbaren Verkehrsflächen gesichert. Das städtebauliche Konzept sieht an der Königsberger Straße, an der Ecke An der Schützenwiese / Tulpenweg sowie an der Ecke Tulpenweg / geplanter Erschließungsstich Aufstellflächen für Abfallbehälter vor. Eine Befahrung der Erschließungsstiche durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen.

## **6 Soziale Infrastruktur**

Unter Berücksichtigung der 220 geplanten Wohneinheiten besteht im Stadtteil ein Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kindertagesstätten (Kita). Das städtebauliche Konzept sieht daher die Errichtung einer dreizügigen Kita vor. Die Errichtung der Kita ist im südlichen Baukörper an der Straße An der Schützenwiese vorgesehen. Die Kita erhält auf den rückwärtigen östlichen Grundstücksflächen eine rund 900 m<sup>2</sup> große Freifläche. Im Bereich der parallel zur Straße An der Schützenwiese geführten Umfahrung kann der Hol- und Bringverkehr der Kita abgewickelt werden.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Grund- und weiterführende Schulen sowie eine Vielzahl an Sport- und Freizeiteinrichtungen (z.B. Fußball,

Tennisplätze, Fitnessstudio).

An der Straße Am Karlshof ist ein Lebensmittelmarkt in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

## **7 Inhalt des Bebauungsplanes – Ausblick**

### Art der baulichen Nutzung

Die ehemals gewerblich genutzte Fläche soll gemäß dem städtebaulichen Konzept und im Sinne des Planungsziels „Schaffung von Wohnraum“ vorwiegend der Umsetzung von Wohnnutzung dienen, um so mit der Aufstellung des Bebauungsplans der hohen Nachfrage auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen. Gleichzeitig soll die Möglichkeit bestehen, das Wohnen ergänzende Nutzungen umzusetzen, um damit die Versorgungsstruktur des Gebiets zu unterstützen und so eine wohngebietstypische aber gleichzeitig auch verträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen. Diesen Planungszielen folgende soll im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

## **8 Umweltbelange**

### **8.1 Schall**

Die zentrale Lage des Plangebiets im räumlichen und funktionalen Zusammenhang trägt zur Qualität des Standortes bei. Im Umkehrschluss sind damit aber auch Lärmauswirkungen auf das Plangebiet und ausgehend vom Plangebiet auf den umliegenden Bestand zu untersuchen und zu bewerten. Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen durch die umliegenden Gewerbebetriebe, durch Straßenverkehr und durch nahegelegene Sportstätten ein. Auch gehen von den durch die Planung induzierten Mehrverkehren und durch die Errichtung von Stellplatzanlagen und Tiefgaragenein- und Ausfahrten Lärmimmissionen aus.

Zur Untersuchung möglicher Lärmeinwirkungen wurde vorab zum Planverfahren eine schalltechnische Voruntersuchung (Peutz Consult GmbH, schalltechnische Untersuchung zum geplanten Wohnbauvorhaben an der Königsberger Straße 91 in Düsseldorf-Lierenfeld, Hier: Voruntersuchung zum Bebauungsplanverfahren, Düsseldorf, 06.12.2016) durchgeführt. Dabei erfolgte eine Betrachtung im Hinblick auf die Vorgaben der Regelwerke der TA-Lärm, der DIN 18005 und der 18. BImSchV.

### Gewerbelärm

Der nördliche, westliche und östliche Teil des Plangebietes wird durch Gewerbelärm der angrenzenden Gewerbebetriebe belastet. Zur Beurteilung der einwirkenden Lärmimmissionen werden die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm herangezogen:

Immissionsrichtwerte der TA Lärm		
Gebietsausweisung	Immissionsrichtwerte dB(A) tags (6:00 – 22:00 Uhr)	Immissionsrichtwerte dB(A) nachts (22:00 – 6:00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
Mischgebiet (MI)	60	45

Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Voruntersuchung zeigen, dass derzeit an der Bestandswohnbebauung am Tulpenweg eine deutliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von bis zu 6 dB(A) nachts vorliegt. Innerhalb des Tageszeitraums liegen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet vor.

Im Plangebiet treten entlang der geplanten Bebauung an der Königsberger Straße Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts auf. Aufgrund der hohen auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen durch vorhandene Betriebe, ist eine Bebauung des Grundstücks mit Wohngebäuden nur mit einer grundrissoptimierten L-förmigen Riegelbebauung in erster Baureihe entlang der Königsberger Straße möglich. Entlang der nördlichen und östlichen Fassade sind nur nicht schutzbedürftige Räume (Badezimmer, Flure, Kochküchen ohne Sitzmöglichkeiten) oder schutzbedürftige Räume ohne offenbare Fenster zulässig. Die südlich dahinter liegende neue Bebauung wird durch die geplante Riegelbebauung geschützt, sodass in weiten Teilen des rückwärtigen Plangrundstücks auf zusätzliche Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann.

Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an der Königsberger Straße findet keine Einschränkung der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe über ihren derzeitigen schalltechnischen Zulassungsrahmen hinaus statt. Mit Umsetzung von Grundrisslösungen mit dem Ziel einer Vermeidung von relevanten Immissionsorten an der nördlichen und westlichen Fassade der Riegelbebauung entstehen keine neuen Konflikte.

### Verkehrslärm

Das Plangebiet wird insbesondere durch Verkehrslärmimmissionen der Königsberger Straße und untergeordnet der Straße An der Schützenwiese belastet. Die Lärmeinwirkungen werden anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt:

Orientierungswerte der DIN 18005-1		
Gebietsausweisung	Orientierungswerte dB(A) tags (6:00 – 22:00 Uhr)	Orientierungswerte dB(A) nachts (22:00 – 6:00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45
Mischgebiet (MI)	60	50

Im Ergebnis der schalltechnischen Voruntersuchung ergeben sich an den der Königsberger Straße zugewandten Fassade der Riegelbebauung Verkehrslärmimmissionen von bis zu 67 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. An den Fassaden entlang der Straße "An der Schützenwiese" treten an den weiter zur Königsberger Straße entfernten Fassaden Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts auf.

An den rückwärtigen straßenabgewandten Fassaden der Riegelbebauung sowie im übrigen Plangebiet treten mit Umsetzung der Planung überwiegend Beurteilungspegel von unter 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf. Somit können hier die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird ebenfalls die für den Gewerbelärm notwendige optimierte Grundrissgestaltung entlang der straßenzugewandten Fassaden der Riegelbebauung dabei helfen, dass keine nicht direkt zu öffnende Fenster zu schutzbedürftigen Raumnutzungen an den höher belasteten Fassaden auftreten bzw. nur Nebenräume an den von Verkehrslärm belasteten Fassaden angeordnet werden.

Auch die Verkehrslärberechnung zeigen somit im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung angemessener Maßnahmen zum Schallschutz die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.

### Sportlärmimmissionen

Südlich der Königsberger Straße zwischen dem Wilhelm-Heinrich-Weg und Posener Straße befinden sich mehrere Sportplätze. In der schalltechnischen Untersuchung

wird davon ausgegangen, dass diese Sportplätze die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den vorhandenen Wohngebäuden der Posener Straße, Königsberger Straße und Wilhelm-Heinrich-Weg einhalten. Somit kann aufgrund des deutlich größeren Abstandes der geplanten Wohnbebauung zu den Sportplätzen im Plangebiet von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV ausgegangen werden.

Im weiteren Verfahren wird die schalltechnische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen rechtlichen Anforderungen und unter Berücksichtigung der Planung überarbeitet und konkretisiert. Dabei werden auch die Schallimmissionen der im Plangebiet geplanten Tiefgaragenzufahrten und der privaten oberirdischen Stellplatzanlagen betrachtet.

## 8.2 Boden

Aufgrund der vormaligen gewerblich-industriellen Nutzung des Plangebietes wurde die Fläche als Altstandort (Nr. 6097) im Kataster der Stadt Düsseldorf geführt. Eine Sanierung des Plangrundstückes ist bereits erfolgt.

## 8.3 Bäume

Entlang der Königsberger Straße befindet sich eine gesetzlich geschützte Ahorn- und Platanenallee. Die Alleebäume werden im Zuge der Planung weitgehend erhalten. Lediglich im Bereich der vorgesehenen Tiefgarein- und Ausfahrt wird es zum Entfall eines Einzelbaumes kommen. Die an der Straße an der Schützenwiese vorhandenen Ahorn- und Ginkobäume werden erhalten. Eine genaue Betrachtung der zukünftigen Baumbilanz erfolgt im Planverfahren im Zuge der Erarbeitung des Grünordnungsplans und im Umweltbericht.

## 9 Soziale Maßnahmen § 180 BauGB

Da Wohnungen und Arbeitsplätze von der Planung nicht betroffen werden, sind soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

## 10 Bodenordnende Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren ist für das Plangebiet nicht notwendig.

**11 Kosten für die Gemeinde**

Zur Sicherung und Finanzierung der erforderlichen Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen.

**12 Bisher gültiges Planungsrecht**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan überlagert. Betroffen ist der

- Bebauungsplan Nr. 5775 / 035 „südwestlich Königsberger Straße“

**13 Gutachten**

Peutz Consult GmbH, schalltechnische Untersuchung zum geplanten Wohnbauvorhaben an der Königsberger Straße 91 in Düsseldorf-Lierenfeld, Hier: Voruntersuchung zum Bebauungsplanverfahren, Düsseldorf, 06.12.2016

**B e g r ü n d u n g**  
**Teil B - Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**  
**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/006**  
**- Königsberger Straße / Tulpenweg -**  
**Stadtbezirk 8    Stadtteil Lierenfeld**

**1. Zusammenfassung**

**2. Beschreibung des Vorhabens**

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben sowie des Plangebietes und seiner Umgebung

**3. Ziele des Umweltschutzes im Gebiet**

**4. Schutzgutbetrachtung**

**4.1 Mensch**

- a) Verkehrslärm
- b) Gewerbeemissionen
- c) Freizeit- und Sportlärm/ Fluglärm/ Schifffahrtslärm (Optional nach Relevanz)
- d) Elektromagnetische Felder (EMF)
- e) Störfallbetriebsbereiche
- f) Beseitigung und Verwertung von Abfällen
- g) Städtebauliche Kriminalprävention/ Besonnung/ Wind/ Erschütterung (Optional nach Relevanz)

**4.2 Natur und Freiraum**

- a) Flächennutzung und -versiegelung

**Versiegelungsbilanz**

	<b>versiegelt (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>	<b>teilversiegelt (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>	<b>unversiegelt (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>	<b>Summe (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Bestand</b>							
<b>Planung</b>							
<b>%- Bilanz</b>		<b>+20</b>		<b>+20</b>		<b>+20</b>	

b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

**4.3 Boden**

a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

b) Altablagerungen im Plangebiet

c) Altstandorte im Plangebiet

**4.4 Wasser**

a) Grundwasser

b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

c) Oberflächengewässer

d) Wasserschutzgebiete

e) Hochwasserbelange

**4.5 Luft**

a) Lufthygiene

b) Umweltfreundliche Mobilität

**4.6 Klima**

a) Globalklima

b) Stadtklima

c) Klimaanpassung

**4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

**4.8** Wechselwirkungen sowie Kumulierung

**5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

**6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

**7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

**8. Weitere Angaben**

Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.

Übersicht der verwendeten Gutachten