

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 06/014

Vogelsanger Weg / Münsterstraße

Gebiet östlich des Vogelsanger Weges zwischen dem Vogelsanger Weg, dem Gelände eines KFZ-Gewerbebetriebes, der Kleingartenanlage an der Stieglitzstraße und der Münsterstraße

Stadtbezirk 6 Stadtteil Mörsenbroich

1. Örtliche Verhältnisse

Das etwa 8 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mörsenbroich des Stadtbezirks 6. Das Gebiet wird im Südwesten durch den Vogelsanger Weg und im Nordwesten durch das Gelände eines KFZ-Gewerbebetriebes begrenzt. Im Norden bilden die Kleingärten an der Stieglitzstraße die Grenze und im Osten und Südosten grenzt das Plangebiet an die Münsterstraße. Das Plangebiet bildet einen Teil der Fläche, für die am 25.03.2015 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde (siehe Vorlage Nr. 61/41/2015).

Das Plangebiet ist neben der Wohnnutzung entlang der Münsterstraße überwiegend durch gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Das vorhandene Flächenpotential wird unter Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage in mehreren Bereichen durch die bestehenden Bebauungen nicht ausgeschöpft: neben ein- oder zweigeschossigen Gebäuden wird dieser Eindruck insbesondere geprägt von Parkplatzflächen, die nur sehr selten in der bestehenden Größenordnung nachgefragt werden. Entlang der Münsterstraße sind Wohnbauten, teilweise mit Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosszonen vorhanden. Erschlossen wird das Plangebiet von der Münsterstraße und vom Vogelsanger Weg.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm ausgehend vom Vogelsanger Weg und der Münsterstraße belastet. Zudem sind einige im Plangebiet befindliche oder angrenzende Gewerbebetriebe und Einzelhandelsstandorte, hier bezogen auf die Anlieferungen, Lärmemittenten.

2. Planungsrecht

2.1 Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) und entlang der Münsterstraße als besonderes Wohngebiet (WB) dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Dabei ist der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung größer als das Plangebiet. Ziel ist die Darstellung einer gemischten Baufläche (M).

2.1.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5680/053 vom 23.06.2007. Dieser setzt Gewerbegebiete, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt auf der Fläche des denkmalgeschützten Gebäudes Vogelsanger Weg 49 sowie besondere Wohngebiete entlang der Münsterstraße, zudem überbaubare Flächen, GRZ und GFZ sowie Geschossigkeiten fest.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass

Seit mehreren Jahren besteht in Düsseldorf eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Um die Freiflächen in den Außenbereichen zu schützen, ist es das Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung bestehende Siedlungsbereiche städtebaulich zu entwickeln. Dabei rücken auch Flächen in den Fokus, die bisher für eine Wohnnutzung nur bedingt geeignet schienen.

Obwohl es sich bei dem Areal um ein über Jahrzehnte gewachsenes Gewerbegebiet handelt, verfolgt die örtliche Politik seit einigen Jahren das Ziel, am Vogelsanger Weg auch neue Wohnbauflächen zu ermöglichen. Die Stadtplanung hat diese Initiative aufgegriffen, um hier den innovativen Ansatz eines neuen urbanen Mischgebietes zu erproben.

Daher wurde am 25.03.2015 vom Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Aufstellungsbeschluss für Bauleitpläne für den Bereich zwischen Vogelsanger Weg und der Münsterstraße gefasst. Damit sollten die städtebaulichen Zielsetzungen „Entwicklung von Wohnen“ und „Steuerung des Einzelhandels“ planungsrechtlich gesichert werden. Mit Beschluss vom 24.02.2016 wurde das Gebiet um den Westteil des Vogelsanger Weges bis zum Nördlichen Zubringer erweitert.

3.2 Ziele

Das Ziel der zukünftigen Entwicklung des Areals ist die Entstehung eines urbanen Gebietes, das durch ein Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Einzelhandel geprägt ist. Unter Berücksichtigung der Sicherung bestehender gewerblicher Nutzungen soll auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes eine behutsame Integration von Wohnnutzung ermöglicht werden; dabei sind neue verträgliche gewerbliche Nutzungen ebenfalls willkommen. Das derzeit von in Teilen baulich gering genutzte Areal soll zu einem lebendigen Stadtquartier entwickelt werden, geprägt von Wohnungen, Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungsnutzungen. So kann es den Standort Münsterstraße/Vogelsanger Weg stärken und attraktiv in das städtische Umfeld wirken.

Mit mehreren Gesprächen wurden (und werden weiterhin) die Grundstückseigentümer in den Planungsprozess eingebunden, um eine Realisierung der Bebauungsplaninhalte zu sichern. Ziel des Verfahrens ist eine auf die heutigen Eigentumsverhältnisse basierende Entwicklung - eine Umlegung ist bisher nicht beabsichtigt.

3.3 Städtebauliches Konzept

2016 wurde ein zweiphasiges Gutachterverfahren mit intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung für die Flächen beiderseits des Vogelsanger Weges durchgeführt. Mehrere Planungsbüros haben dabei in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern und der Öffentlichkeit Konzepte entwickelt, in denen zukunftsfähige Möglichkeiten aufgezeigt wurden, wie das bestehende Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung durch die Anreicherung weiterer Nutzungen zu einem urbanen Quartier entwickelt werden kann. Der Siegerentwurf des Gutachterverfahrens (Büro Reicher Haase, Dortmund mit den Landschaftsarchitekten der Planergruppe Oberhausen GmbH) bildet die Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzepts.

Aufgrund der Größe des Gesamtareals und der unterschiedlichen Rahmenbedingungen der einzelnen Flächen wurde das Gebiet nach diversen Gesprächen mit den Grundstückseigentümern in mehrere Teilbereiche aufgeteilt. Das Plangebiet wurde als erster Teilbereich für ein Bauleitplanverfahren gewählt, weil hier auf derzeitigen Brachflächen Wohnungsbau nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sofort realisiert werden kann und ein räumlicher Anschluss an die bestehende Wohnnutzung an der Münsterstraße möglich ist. Der Bereich Münsterstraße/Vogelsanger Weg ist im Rahmenplan Einzelhandel der Stadt Düsseldorf als Nahversorgungszentrum eingestuft. Aufgrund der städtebaulichen Situation und wiederkehrender Ladenleerstände entlang der Münsterstraße besteht hier eine besondere Dringlichkeit zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und der gestalterischen Aufwertung des Gebiets. Der Siegerentwurf aus dem Gutachterverfahren wurde in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern - jeweils auf konkrete Realisierbarkeit ausgerichtet – weiterentwickelt.

Kern des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs ist die Entwicklung von Bebauungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der heutigen Eigentumsver-

hältnisse, die sowohl Gewerbe als auch Wohnnutzungen zulässt und gleichzeitig Flächen schafft, die die Ausbildung einer attraktiven Mitte und Wegeverbindungen auch über das Plangebiet hinaus ermöglicht.

Ein Element soll eine zentrale Achse bilden, die das Gebiet vom im Westen liegenden Schützenplatz bis zum Baudenkmal Vogelsanger Weg 49 und weiter zu östlich liegenden Kleingartenanlage verbindet. Entlang des Vogelsanger Weges soll sich eine bauliche Mäander- und Blockstruktur entwickeln können, die auf der zum Vogelsanger Weg ausgerichteten und damit stärker von Lärm belasteten Seite schwerpunktmäßig Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorsieht.

Auf der der Straße abgewandten Seite ist eine überwiegende Wohnnutzung denkbar. Die Gebäudekörper können dabei Höfe mit unterschiedlichen Qualitäten ausbilden: die vorderen, vorwiegend von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen umschlossenen Höfe z.B. als Gewerbehöfe. Bei Bedarf besteht auch die Möglichkeit diese Innenbereiche mit tieferen Erdgeschossen weiter zu überbauen. In diesem Fall sollen die so entstehenden Dachflächen neben begrünten Teilen auch als Außenräume für die darüber befindlichen Wohnnutzungen dienen. Die Wohnhöfe sollen dagegen grüne Freiräume für die Anwohner bieten.

Entlang des Vogelsanger Weges wird eine fünfgeschossige Bebauung geplant, die an städtebaulich prägnanten Orten durch bis zu achtgeschossige Hochpunkte ergänzt werden kann. Hier soll eine deutliche städtebauliche Kante entstehen, die gleichzeitig der Lärmabschirmung für das dahinterliegende Gebiet dient. In den dahinter liegenden Bereichen ist eine abwechslungsreiche Höhenentwicklung geplant.

Im Bereich südlich des denkmalgeschützten Gebäudes Vogelsanger Weg 49 sind von Wohnnutzung geprägte Baublöcke geplant, in denen jedoch das Wohnen nicht störende Nutzungen wie bspw. Dienstleistungsnutzungen möglich sein sollen. Entlang der Münsterstraße wird die bestehende Bebauung arrondiert, sodass im bislang rückwärtigen Bereich eine „neue Adresse“ und damit eine städtebauliche Aufwertung entstehen kann.

Das Handlungskonzept Wohnen findet keine Anwendung, da es hier keinen Partner für einen Städtebaulichen Vertrag gibt und die Grundstücke erschlossen sind.

Zwei überörtliche fustläufige Verbindungen prägen den Entwurf: eine nördliche führt von der Kleingartenanlage Stieglitzstraße und dem denkmalgeschützten Gebäude Vogelsanger Weg 49 im Osten zur Schützenhalle und der Kleingartenanlage entlang des nördlichen Zubringers im Westen. Hier soll eine urbane Achse entstehen können, an der sich in den Erdgeschossen der Bebauung z.B. Gastronomie- und kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können. Die südliche Verbindung dagegen ist als „Nahversorgungsachse“ geplant. Ergänzt durch vereinzelt kleinteiligeren Einzelhandel sollen die Erdgeschosszonen hier von Einrichtungen der Nahversorgung geprägt werden. In den Obergeschossen der hier geplanten Baublöcke können Wohnungen und untergeordnet verträgliche Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen entwickelt werden. Um die Flächenversiegelung zu reduzieren sind die nicht überbauten Flächen, die nicht der Erschließung dienen, als Grünflächen zu gestalten. Zusammen mit Dach- und Fassadenbegrünungen können kleinklimatische Verbesserungen erreicht werden.

Die schon vorhandenen Lebensmitteldiscounter sollen am Standort neu organisiert und städtebaulich integriert werden: an Stelle der heutigen allein stehenden eingeschossigen Flachbauten und übergroßen ebenerdigen Stellplatzanlagen soll die Nahversorgung künftig als Erdgeschossnutzung in die neu zu entwickelnden Baublöcke integriert werden; die Stellplätze werden in Tiefgaragen geplant. Im Bereich des ehemaligen Lebensmittelmarktes an der Münsterstraße soll eine Einzelhandelsnutzung weiterhin möglich bleiben: somit kann eine fustläufige Verbindung von den bestehenden Läden an der Münsterstraße zur neuen Nahversorgung im bisherigen rückwärtigen Bereich ermöglicht werden. Hier kann bei oben beschriebener Neuordnung der heutigen Einzelhandelsbetriebe und ergänzenden neuen Betrieben eine neue

zentrale Funktion der Nahversorgung mit attraktiver Aufenthaltsqualität entstehen, die über das Plangebiet in den Stadtteil wirkt. Eine solche städtebauliche Aufwertung würde den Zielen des Rahmenplans Einzelhandel, Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches, entsprechen. Im Aufstellungsverfahren wird durch ein Verträglichkeitsgutachten zur Einzelhandelsentwicklung gewährleistet, dass diese Stärkung unter Berücksichtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche erfolgen kann.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den Vogelsanger Weg und im östlichen Bereich von der Münsterstraße aus. Die Ausweisung neuer öffentlicher Verkehrsflächen im Plangebiet selbst ist nicht erforderlich, die Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit wird über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. Alle erforderlichen Stellplätze, sowohl der Nahversorger als auch der Betriebe und Wohnungen, sind jeweils nur innerhalb der Neubauten zu planen. Durch den Anschluss an das Stadtbahn-, Straßenbahn und Busnetz verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Um den Vorschlag eines sog. „Loops“ aus dem Gutachterverfahren aufzunehmen, sollen Fuß- und Radwegeverbindungen ermöglicht werden, auf denen abseits von Straßen das Gebiet durchquert und das Quartier mit den umliegenden Kleingartenflächen bis hin zum sog. „Rather Korso“ verbunden werden kann.

4. Gutachten

Im Rahmen der Erstellung von Bauleitplänen ist es aus Aspekten der sachgerechten Abwägung und somit der Rechtssicherheit erforderlich, verschiedene fachliche Belange gutachtlich prüfen zu lassen.

Für dieses Plangebiet betrifft dies voraussichtlich die Belange Gewerbelärm, Verkehrslärm, Verkehrsmengen, Lufthygiene, Verschattung, Einzelhandel, Biotope, Artenschutz sowie Altablagerungen, Altstandorte und Baugrund.

Anlage 1: städtebauliches Konzept