

Begründung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nummer 04/017 - Willstätterstraße 12 -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Stadtbezirk 4 Stadtteil Heerdt

1. Örtliche Verhältnisse

1.1. Plangebiet

Das rund 1,3 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk 4 im Norden des Stadtteils Heerdt, nördlich der Willstätterstraße. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Romy-Schneider-Straße, im Südwesten und –osten an die Willstätterstraße an. Das Gelände ist durch einen zur Willstätterstraße ausgerichteten, bis zu fünfgeschossigen Gebäuderiegel sowie eine großflächige Halle geprägt. Die Bereiche zwischen den Baukörpern werden überwiegend als Stellplatzflächen genutzt und sind z.T. durch Baumpflanzungen gegliedert. Das stark versiegelte Gelände ist von der Topografie her überwiegend eben.

1.2. Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist sowohl durch Wohnnutzungen als auch durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Norden des Plangebiets befindet sich jenseits der Romy-Schneider-Straße die zurzeit in der Umsetzung befindliche Quartiersentwicklung VIERZIG549. Diese ist in Teilen bereits vollzogen; die übrigen Teile sind planungsrechtlich gesichert und werden sukzessive umgesetzt. Die Bebauung umfasst vorrangig Wohnen in drei- bis sechsgeschossiger Bauweise.

Der im Osten angrenzende Teilbereich ist als Mischgebiet mit einem dreizehngeschossigen Wohnhochhaus geplant und einem Sondergebiet für Nahversorgung und Parken vorgesehen.

Östlich und südlich des Plangebiets befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft entlang der Willstätterstraße gewerbliche Nutzungen in Form von sowohl produzierenden Betrieben als auch Büro- und Verwaltungsgebäuden. Im Nordwesten befindet sich auf Meerbuscher Stadtgebiet der Gewerbepark „Areal Böhler“, der heute kleinteilig gewerblich sowie als Veranstaltungsgelände für Events und Messen genutzt wird.

Südlich des Plangebiets, in ca. 70 m Entfernung liegt der Friedhof Heerd, der sich im Verbund mit den Freibereichen um den Albertussee als übergeordneter Grünzug entsprechend des Grünordnungsrahmenplans für den Stadtbezirk 4 darstellt. Der Friedhof Heerd ist derzeit nicht über die Willstätterstraße zugänglich. Südlich grenzen die Wohngebiete „Berzeliusstraße“ und „Im Heerdter Feld“ an.

1.3. Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Willstätterstraße intern erschlossen. Ein Anschluss an die nördlich gelegene Romy-Schneider-Straße ist derzeit nicht gegeben.

Die äußere Erschließung des Plangebiets für den Individualverkehr erfolgt von Westen her über die Böhlerstraße. Diese bindet im Norden an die Hansaallee und im Süden an die B 7 beziehungsweise A 52 an und verbindet somit den Planbereich mit dem überörtlichen und regionalen Verkehrsnetz. Nach Osten hin ist das Plangebiet über die Willstätterstraße an das Heerdter Dreieck angebunden.

Die Erschließung des Plangebiets mit dem öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Stadtbahnhaltestellen Lörick und Löricker Straße in rund 400 m Entfernung. Zudem liegt unmittelbar am Plangebiet an der Willstätterstraße die Bushaltestelle der Linie 833.

Die fußläufige sowie fahrradbezogene Anbindung erfolgt zurzeit über die Gehwege des umliegenden Straßennetzes.

2. **Gegenwärtiges Planungsrecht**

2.1. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD 2018) ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Die nordwestlich und –östlich angrenzenden Flächen der Wohnquartiersentwicklung sind als Wohnbauflächen, die südwestlich und südöstlich unmittelbar angrenzenden Flächen sind als Gewerbegebiete dargestellt. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens gem. § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

2.2. Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

Das Plangebiet wird durch die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4978/10 (Satzungsbeschluss 18.12.1986) und Nr. 5078/25 (Satzungsbeschluss 22.06.2006) überlagert.

Der Bebauungsplan Nr. 4978/10 setzt für das Plangebiet überwiegend ein Gewerbegebiet fest, verbunden mit dem Ausschluss von Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Zulässig sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, eine Geschossflächenzahl von 2,2 und höchstens fünf Vollgeschossen. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen – bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände – nicht beschränkt und eine Bebauung auf Grundstücksgrenzen im Einvernehmen mit dem Nachbarn ermöglicht. Die überbaubare Grundstücksfläche ist zusammenhängend durch Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Baugrenzen sind Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 (Stand November 1989) festgesetzt.

Die interne Erschließung erfolgte über eine Sackgasse von der westlich gelegenen Böhlerstraße im Verlauf der heutigen Willstätterstraße. Diese endete etwa in Höhe des Vorhabengrundstücks mit einer Wendeanlage.

Straßenbegleitend wurden die Gewerbegebiete durch eine Eingrünung auf einer Breite von etwa 5 m überlagert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5078/25 wurde der heutige Verlauf der Willstätterstraße im Jahr 2006 planungsrechtlich gesichert. Zu diesem Zweck wurde eine Straßenverkehrsfläche mit begleitender – das Gewerbegebiet überlagernder – Pflanzfläche festgesetzt. Die Abmessungen der Flächen und sonstigen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets dienen dazu, die aus dem Bebauungsplan Nr. 4978/10 bekannten Festsetzungen sinnvoll an den neuen Straßenverlauf anzupassen.

Im Norden des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 04/004 „Hansaallee / Böhlerstraße“ an (Rechtskraft 23.12.2015). Dieser setzt großflächig Allgemeine Wohngebiete vorwiegend in Form von Geschosswohnungsbau fest. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine den Wohngebieten dienende öffentliche Grünfläche (Parkanlage mit Kinderspielplatz) sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Kita) vor. Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan zwei Mischgebiete und ein Sondergebiet (Zweckbestimmung Nahversorgung und Parken). Diese schaffen die Möglichkeit, wohnortnahe Arbeitsplätze und Gastronomie an einem zentralen Platz anzuordnen bzw. im Falle des Sondergebietes einen Nahversorgungsbereich zu entwickeln.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 04/004 ist in einem Abschnitt entlang der Böhlerstraße, vis-à-vis des Gewerbe Parks „Areal Böhler“, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

2.3. Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt

Seit 2013 existiert für die Landeshauptstadt Düsseldorf ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt, welches verbindliche Lösungen und Maßnahmen aufzeigt, um allen Bürgerinnen und Bürgern attraktiven Wohnraum in unterschiedlichen Preissegmenten anbieten zu können. Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für neuen Wohnungsbau

geschaffen. Entsprechend den Vorgaben aus dem Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt "ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF" sollen insgesamt 40% der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau realisiert werden. Das städtebauliche Konzept sieht derzeit abhängig vom Wohnungsmix die Realisierung von insgesamt circa 220 Wohneinheiten vor.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in den linksrheinischen Stadtteilen der Landeshauptstadt Düsseldorf. Hierfür ist vorgesehen, das geplante Wohngebiet mit seiner baulichen Struktur an die Quartiersentwicklung VIERZIG549 (rund 1.000 Wohneinheiten im Bebauungsplan Nr. 04/004) anzuknüpfen und diese städtebaulich fortzuentwickeln. Aufgrund des Flächenumfangs, der Lage im Siedlungszusammenhang und der realisierbaren Grundflächen kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Für die Schaffung neuen Wohnraums ist geplant, eine bereits erschlossene und derzeit temporär zwischengenutzte Liegenschaft heranzuziehen. Insoweit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die städtebauliche Struktur bildet eine sinnfällige Weiterentwicklung des Entwurfs für das nördlich und nordwestlich gelegene Stadtquartier VIERZIG549. Damit fügt sich dieses Vorhaben ein in die großräumige Vernetzung von bestehenden und in der Entwicklung befindlichen Wohngebieten und Grünstrukturen im Stadtbezirk 4.

3.3. Städtebauliches Konzept

Die Bebauung sieht in Fortsetzung der Raumkanten des nordwestlich, außerhalb des Plangebiets gelegenen Quartiersplatzes im B-Plan 04/004 eine in ihrer Höhenentwicklung gestaffelte Blockrandbebauung entlang der Romy-Schneider-Straße vor. Somit wird der vorhandene bzw. künftig entstehende Straßenraum baulich-räumlich gefasst. Dabei wird die Verbindung der im Plangebiet vorgesehenen Freiräume im Blockinnenbereich mit den umliegenden Wegebeziehungen ermöglicht.

Die Bebauungsstruktur wird in ihrer Höhenentwicklung entlang der Romy-Schneider-Straße gegliedert. Dabei reichen die geplanten Gebäudehöhen von drei bis zu sechs Geschossen. Mit der Entwicklung der Bauflucht ist ergänzend zum geplanten Straßenraum der Romy-Schneider-Straße ein zum Quartiersplatz ausgerichteter, baumbestandener „Boulevard“ vorgesehen. Dieser sichert für das Quartier eine gute fußläufige Vernetzung mit dem Umfeld und eine hohe Qualität des (halb)öffentlichen Raums.

Der nach Nordwesten ausgerichtete Teil des Blockrandes wird vom Rand des dort verlaufenden Abschnitts der Romy-Schneider-Straße gleichfalls in seiner Höhenentwicklung gegliedert. Die Bebauung tritt auch an dieser Stelle zugunsten von Freiflächen von der Fahrbahn zurück. Für den entlang der Willstätterstraße gelegenen Blockrand ist eine straßenbegleitende Bebauung in einer 6-geschossigen Bauweise geplant.

Im Innenbereich des Vorhabens sind zwei in ihren Geschossigkeiten variierende Zeilenbebauungen vorgesehen. Diese gruppieren sich um Freiräume, die für den Aufenthalt bzw. als Grün- und Spielflächen genutzt werden können. Die zur rückwärtigen südlichen Grundstücksgrenze ausgerichteten Gebäudeteile werden als sechsgeschossige Baukörper ausgebildet und betonen den städtebaulichen Abschluss im Übergang zu den benachbarten gewerblichen Bestandsnutzungen. Die bauliche Ausnutzung orientiert sich an den Kennwerten des benachbarten Wohnquartiers und beträgt voraussichtlich eine Geschossflächenzahl von ca. 1,8. Dabei werden mit einer oberirdischen Grundflächenzahl auf dem Gesamtgrundstück von 0,34, die unter den geltenden Werten der

Baunutzungsverordnung liegt, angemessene Freiräume im Plangebiet geschaffen. Damit erfolgt eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung der reaktivierten Liegenschaft. Die mit dem Vorhaben verbundenen grünordnerischen Maßnahmen tragen zur Qualität der öffentlichen Räume sowie des Wohnens bei.

Die Erschließung der Wohnnutzungen erfolgt über die umlaufende Romy-Schneider-Straße bzw. über die Willstätterstraße. Dabei wird der ruhende Verkehr grundsätzlich in Tiefgaragen untergebracht. Ausschließlich die Besucherstellplätze werden im südwestlichen Randbereich entlang der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet und entlang der Romy-Schneider-Straße oberirdisch angeordnet. Die zentralen Blockinnenbereiche sind nicht für Kfz befahrbar, so dass diese den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sind. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Stadtbahn entlang der Hansaallee und eine Bushaltestelle an der Willstätterstraße unmittelbar an der Grenze des Plangebietes.

Wesentliches Element des freiraumplanerischen Konzeptes ist die Begrünung der Gemeinschaftsanlagen im Blockinnenbereich, die mit den umliegenden Freiräumen des Gebiets VIERZIG549 vernetzt werden. Das städtebauliche Konzept stellt hierzu sicher, dass Durchgangsverkehre im Innern des Plangebiets ausgeschlossen werden. Die Freibereiche im Blockinnenbereich erhalten eine hohe gestalterische Qualität. Ein baumbestander „Boulevard“ prägt den Straßenraum der Romy-Schneider-Straße. Darüber hinaus ist im Plangebiet die Begrünung der geplanten Flachdächer geplant.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob das Plangebiet künftig eine fußläufige Verbindung und Zugänglichkeit auf eine neu anzulegende öffentliche Grünfläche angrenzend zum Friedhof Heerdt erhalten kann. Im Zuge der Planung einer Gasstation im Bereich stadteigener Liegenschaften an dem zur Willstätterstraße ausgerichteten Teil des Friedhofs, eröffnet

sich künftig die Option, die zurzeit noch geschlossene Zugangsmöglichkeit für die Allgemeinheit zu öffnen.

Im Zuge der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes wurde aufgrund der Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbebetrieben frühzeitig geprüft, ob relevante Geräusche auf die geplanten Wohnnutzungen einwirken (Schalltechnische Bewertung der städtebaulichen Planung an der Willstätterstraße 12 in Düsseldorf; Fa. Peutz; Februar 2019). Unter Berücksichtigung der von den angrenzenden Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen wurde festgestellt, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei den geplanten Gebäudeformen eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen oder Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm werden insoweit nicht erforderlich. Darüber hinaus wurden die Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm überprüft. Im Ergebnis wirken Verkehrsgeräusche von der Willstätterstraße auf den daran angrenzenden Gebäuderiegel ein. Die hierdurch entstehenden Anforderungen an den Lärmschutz (Schalldämmung von Außenfassaden, Grundrissorientierung) lassen sich erfüllen und werden im weiteren Planverfahren konkretisiert.

4. **Umweltbelange**

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 i.V.m. § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht abgesehen.

Die Umweltbelange in Form der Schutzgutbetrachtung werden im weiteren Verfahren im Kapitel Umweltbelange betrachtet.

Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurde bereits die Lärmsituation untersucht:

- Schalltechnische Bewertung der städtebaulichen Planung an der Willstätterstraße 12 in Düsseldorf (Fa. Peutz; Februar 2019)