

Begründung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04 / 026

- Wettinerstraße / Lütticher Straße -

- Stadtbezirk 4 - Stadtteil Niederkassel –

Teil A - Städtebauliche Aspekte	3
1 Planungsanlass	3
2 Örtliche Verhältnisse	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes	3
2.2 Bestand	4
2.3 Umgebung	4
2.4 Verkehr und Erschließung	4
2.5 Infrastruktur	5
3 Gegenwärtiges Planungsrecht	5
3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen	5
3.2 Regionalplan	6
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.4 Landschaftsplan	7
3.5 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB	7
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte	7
4.1 Sanierungsgebiet	7
4.2 Denkmalbereichs- und Erhaltungssatzungen	7
4.3 Gewerbe- und Industriekernzonen	7
4.4 Rahmenplan Einzelhandel	8
4.5 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)	8
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
5.1 Vorlaufende Qualitätssicherung	8
5.2 Städtebauliches Konzept	9
5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung	10
5.4 Verkehrskonzept	10
5.5 Anpassung des Planungsrechts	10
6 Verfahren	11
Teil B – Kapitel Umweltbelange	12
7 Schutzgutbetrachtung	12

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

In Düsseldorf als Großstadt und Rheinmetropole besteht eine konstante Nachfrage nach Wohnraum in allen Preissegmenten. Da die Flächen zur Schaffung neuer Wohnangebote begrenzt sind, soll vermehrt die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich in Angriff genommen werden. Entsprechende Ziele und Grundsätze sind auch im Landesentwicklungsplan des Landes NRW formuliert.

Eine solche Innenbereichsfläche ist auch das vorliegende Plangebiet im Kreuzungsbereich Lütticher Straße / Wettinerstraße. Durch seine innerstädtische Lage im Stadtteil Niederkassel, eine gute örtliche und überörtliche Erschließung und die im Umfeld bereits vorhandene Wohnnutzung mit einem breiten Einzelhandels- und Gastronomieangebot sowie Kindertagesstätten, Schulen und Sportanlagen in der näheren Umgebung bietet sich die Fläche optimal für eine Nachverdichtung im Innenbereich gemäß den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB an.

Bis 2015 wurde auf der Fläche ein öffentliches Hallenbad betrieben, das jedoch wegen Baufälligkeit geschlossen werden musste. 2017 wurde die Bestandsbebauung zurückgebaut, seitdem liegt das Grundstück brach. Ca. 1,0 km westlich wird derzeit unmittelbar am Rheinufer an der Pariser Straße ein Schwimm-, Sport- und Stadtteilzentrum gebaut, das voraussichtlich Ende 2020 in Betrieb genommen wird. Aus diesem Grund ist ein Neubau als Ersatz des geschlossenen Hallenbades im Plangebiet nicht notwendig und die Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt werden.

In Zukunft ist im Plangebiet Wohnnutzung mit untergeordneter nicht störender Gewerbenutzung vorgesehen. Damit die städtebauliche Zielsetzung verwirklicht werden kann, ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes (Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Städtisches Hallenschwimmbad“) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) über die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 0,56 ha große Plangebiet befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Niederkassel. Es besteht aus der Parzelle Flurstück 379, Flur 14, Gemarkung Heerdt, mit einer Größe von 5.483 m² sowie einem Teil des Flurstücks 1040, Flur 14, Gemarkung Heerdt mit einer Größe von ca. 94 m². Es wird im Westen begrenzt

durch die Lütticher Straße, im Norden durch eine öffentliche Grünfläche, im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung an der Wettinerstraße und im Süden durch die Wettinerstraße.

Mit Höhen zwischen 34,60 m über NHN im Norden und 35,30 m über NHN im Süden sind die Plangebietsflächen im Bestand mit einer Differenz von ca. 0,70 m nur geringfügig bewegt.

2.2 Bestand

Auf der Fläche befand sich ein Hallenbad mit zugehörigen Nebenanlagen, das wegen Baufälligkeit 2015 geschlossen und 2017 zurückgebaut wurde. Das Grundstück wird zur östlich liegenden Nachbarbebauung, zur Grünfläche im Norden und teilweise zur Lütticher Straße im Westen durch eine niedrige Mauer sowie einen Zaun abgegrenzt.

Aufgrund des Rückbaus der Bestandsbebauung befindet sich im Plangebiet derzeit eine ca. 3 m tiefe Baugrube.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 9 Bäume, von denen 6 Bäume satzungsgeschützt sind.

2.3 Umgebung

Das direkte Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem kleinen Kinderspielplatz, die Wegebeziehungen zwischen der Lütticher Straße, der Schorlemerstraße und der Lewitstraße erlaubt und als Teil eines übergeordneten Grünzugs nach Osten eine Anbindung bis an das ca. 1,2 km entfernte Rheinufer darstellt.

2.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Lütticher Straße sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Ca. 700 m nördlich befindet sich die Auffahrt auf die B7 Brüsseler Straße Richtung Mönchengladbach bzw. Krefeld, Neuss und Köln sowie Richtung Düsseldorf Messe und Flughafen.

Auf Höhe des Plangebietes befindet sich an der Lütticher Straße die Bushaltestelle „Lanker Straße“ sowie südlicher in fußläufiger Entfernung der Belsenplatz mit Anbindung an zahlreiche Bus- und Stadtbahnlinien.

2.5 Infrastruktur

Südlich der Wettinerstraße befinden sich mehrere soziale Einrichtungen. Dazu gehören ein Altenheim, eine Feuerwache, eine Kirche sowie eine Kindertagesstätte, die derzeit durch einen Neubau ersetzt wird. Östlich liegt in ca. 200 m Entfernung die Bezirkssportanlage Oberkassel.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Der Landesentwicklungsplan des Landes NRW (LEP), veröffentlicht am 08.02.2017, stellt die Flächen des Plangebietes als Siedlungsraum entsprechend dem Stand der Regionalplanung vom 01.01.2016 dar.

Die im LEP formulierten Ziele und Grundsätze gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Nachfolgend aufgeführte Ziele und Grundsätze sind in diesem Planungsverfahren und für die städtebauliche Konzeption wesentlich:

6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. [...].“

6.1-2 Grundsatz Leitbild "flächensparende Siedlungsentwicklung"

Die Regional- und Bauleitplanung soll die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf "Netto-Null" zu reduzieren, umsetzen.

6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"

„Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. [...].“

6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung

„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.“

6.1-8 Grundsatz Wiedernutzung von Brachflächen

„Durch Flächenrecycling sollen Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dabei sollen isoliert im Freiraum liegende Flächen einer Freiraumnutzung zugeführt werden. Zu den Nachfolgenutzungen regionalbedeutsamer Brachflächen soll frühzeitig ein regionales Konzept erarbeitet werden. Im Hinblick auf die Wiedernutzung ggf. belasteter Brachflächen soll der Altlastenverdacht im Planungsprozess frühzeitig geklärt werden.“

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan (RPD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Stand Juli 2018) wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Die beabsichtigte Planung entspricht dem geltenden Regionalplan.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (Stand 03.04.2018) stellt die Flächen des Plangebietes als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ dar.

Die geplante Nutzung als Wohngebiet widerspricht der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, daher ist eine Änderung der Darstellung in Wohnbauflächen erforderlich. Da der Bebauungsplan als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Im Westen des Plangebietes wird eine ca. 94 m² große Teilfläche der bestehenden Grünanlage in den Geltungsbereich aufgenommen. Diese ist im Flächennutzungsplan bisher entgegen ihrer tatsächlichen Nutzung ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Um zu verhindern, dass die Fläche nach der Berichtigung des Flächennutzungsplanes als Reststück zwischen den Darstellungen Wohnbaufläche, Grünfläche und Verkehrsfläche verbleibt, wird die Fläche im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt und auf dem Wege der Berichtigung im Flächennutzungsplan in die Darstellung Grünfläche umgewandelt.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des seit November 1997 rechtskräftigen Landschaftsplanes Düsseldorf.

3.5 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1981 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5278/45. Dieser umfasst neben dem Plangebiet je ein Teilstück der Lütticher Straße, Lewitstraße, Wettinerstraße und Schorlemerstraße sowie die nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche und die nördlich an der Lewitstraße liegende Wohnbebauung.

Das Plangebiet wird als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Städtisches Hallenschwimmbad“ ausgewiesen. Die Lage des Hallenbades wird durch eine Baugrenze bestimmt. Zugelassen sind bis zu drei Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Sanierungsgebietes.

4.2 Denkmalbereichs- und Erhaltungssatzungen

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Denkmalschutzbereiches. Der Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Düsseldorf-Oberkassel vom 06. Mai 1992 endet ca. 150 m südlich an der Ecke Arnulfstraße / Quirinstraße.

4.3 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplan Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde vom Rat der Stadt am 13.12.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer der Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf. Die nächstgelegene Zone (Kategorie C – kleinteilige geschlossene Gewerbeareale) befindet sich ca. 1,50 km westlich.

4.4 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Einzelhandelszentrums. Ca. 250 m südlich befindet sich das Große Stadtteilzentrum „Luegallee“ mit überwiegend zentrenrelevanten Angeboten.

Im Plangebiet ist nichtstörendes Gewerbe in Form von einer untergeordneten Einzelhandelsfläche und einem Gastronomiebetrieb vorgesehen. Die maximale Verkaufsfläche soll insgesamt 200 m² nicht übersteigen. Es ist ein kleinerer Feinkostladen mit ca. 150 m² Verkaufsfläche und angegliederter Gastronomie vorgesehen.

4.5 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)

Im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (Sitzung 18.04.2018) wurde die Anwendung der Quotierungsregelung des Handlungskonzeptes Zukunft Wohnen im Rahmen des Bieterverfahrens für das städtische Grundstück Lütticher Straße 1 bestätigt. Gemäß der Quotierungsregelung, die durch den Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf am 28.04.2016 beschlossenen wurde, sollen 40 % des geplanten Wohnraums preisgebunden realisiert werden, davon 20 % öffentlich geförderter und 20 % preisgedämpfter Wohnungsbau. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat zudem im Rahmen der Ausschreibungskriterien zusätzliche Forderungen zum Wohnungsgemeinde innerhalb des öffentlich geförderten Wohnungsbaus beschlossen. Dementsprechend sind innerhalb des öffentlich geförderten Wohnungsbaus 15 Wohnplätze für Auszubildendenwohnen und 14 Wohnungen für Einzelpersonenhaushalte vorgesehen.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Vorlaufende Qualitätssicherung

Die Stadt Düsseldorf hat für die Veräußerung des ehemaligen Hallenbadgrundstückes 2018 ein Bieterverfahren ausgeschrieben, in dessen Rahmen von den Bietern

Konzepte für die zukünftige Wohnbebauung im Plangebiet zu erstellen waren. Dazu gehörten Aussagen zum Städtebau, zur Architektur und zum Nutzungskonzept.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat dazu am 18.04.2018 die maßgeblichen Rahmenbedingungen beschlossen, auf dessen Grundlage die Bewertung der eingereichten Gebote erfolgte (Vorlage 61/ 32/2018). Das Bieterverfahren startete mit der Veröffentlichung der Ausschreibung am 20.04.2018.

Auf Grundlage der bis zur Ausschreibungsfrist am 20.09.2018 eingereichten Kaufpreisvorstellungen sowie der eingereichten Entwurfs- und Nutzungskonzepte hat der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf in seiner Sitzung am 04.07.2019 den Verkauf des Grundstückes Lütticher Straße 1 an die „Landmarken Düsseldorf Lütticher Straße 1 GmbH“ beschlossen. Der Verkauf des Grundstücks erfolgte unter der Voraussetzung, dass der Entwurf realisiert wird.

Der Bebauungsplan wird daher auf Grundlage des ausgewählten Entwurfs erarbeitet und soll als Angebotsplan aufgestellt werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Der Entwurf sieht entlang der Lütticher Straße eine fünfgeschossige Bebauung zuzüglich eines vom Innenhof aus zurückspringenden Nichtvollgeschosses vor. Entlang der Wettinerstraße ist die Bebauung im westlichen Bereich ebenfalls fünfgeschossig, nach Osten wird sie um ein Geschoss auf vier Vollgeschosse reduziert, um einen verträglichen Anschluss an die Bestandsbebauung zu ermöglichen. Beide Gebäudeteile werden ebenfalls um ein von der Straßenseite aus zurückspringendes Nichtvollgeschoss abgeschlossen. Im Kreuzungsbereich springt der gesamte Baukörper zurück, um einen öffentlichen Quartiersplatz zu schaffen. Dieser wird durch eine achtgeschossige Eckbebauung auf der westlichen Seite städtebaulich betont.

Vom Platz aus kann durch einen zweigeschossigen Durchgang der hinter der Blockrandbebauung liegende Innenhof erschlossen werden. Hier liegen zwei weitere Gebäude mit je vier Vollgeschossen zuzüglich eines abschließenden Nichtvollgeschosses.

Das Konzept sieht eine Mischung verschiedener Nutzungen und Wohnungsgrößen vor. So sind neben Wohnungen mit drei bis vier Zimmern für Familien auch Wohnungen für Einpersonenhaushalte (14 Wohneinheiten) sowie Wohngemeinschaften für Auszubildende (15 Wohnplätze) vorgesehen.

Neben frei finanziertem Wohnraum ist auch ein Anteil von 20 % öffentlich geförderten sowie 20 % preisgedämpftem Wohnraum vorgesehen. Die Wohnungen für Einpersonenhaushalte und die Wohnplätze für Auszubildende sind Bestandteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Insgesamt umfasst die Planung 116 Wohneinheiten.

Ergänzt wird das Wohnangebot durch Gewerbeflächen in untergeordneter Größe am Rand des öffentlichen Platzes. Geplant ist hier die Ansiedlung eines kleineren Einzelhandelsbetriebes (geplant: Feinkostladen) sowie eines daran angegliederten Gastronomiebetriebes mit Außensitzbereich zur Belebung des Platzes. Des Weiteren ist im Plangebiet eine Großtagespflege vorgesehen.

5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung

Im östlichen Bereich des Innenhofes ist eine Spielfläche vorgesehen. Im Innenhof ist außerdem eine Gestaltung mit Grünelementen, Wasserflächen und Sitzelementen geplant. Nach Norden schließt die Hoffläche an die öffentliche Grünfläche an.

Die öffentliche Grünfläche stellt als Teil eines übergeordneten Grünzugs nach Osten eine Anbindung bis an das ca. 1,2 km entfernte Rheinufer dar.

Die Wegeführung von der Lütticher Straße über den Innenhof zur öffentlichen Grünfläche soll über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

5.4 Verkehrskonzept

Die Erschließung der außenliegenden Baukörper erfolgt von der Lütticher Straße oder der Wettinerstraße. Die beiden innenliegenden Baukörper werden über den Fußweg im Innenhof erschlossen, der gleichzeitig auch als Feuerwehrezufahrt dient. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine gemeinsame Tiefgarage unter dem gesamten Plangebiet vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von der Lütticher Straße aus nördlich der vorhandenen Bushaltestelle. Vorgesehen ist außerdem ein Mobilitätskonzept mit verschiedenen Sharing-Angeboten.

5.5 Anpassung des Planungsrechts

Da das Plangebiet im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Städtisches Hallenschwimmbad“ ausgewiesen ist, muss das Planungsrecht geändert werden.

Der Bebauungsplan soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO aufgestellt werden. Im weiteren Verfahren werden unter anderem Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

6 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen, wie z.B. die Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich und eine Größe der zulässigen Grundfläche innerhalb des Plangebietes von weniger als 20.000 m² sowie die Nichterfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung sind für den vorliegenden Bebauungsplan gegeben.

Der Bebauungsplan wird dementsprechend ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt und eine zusammenfassende Erklärung ist ebenfalls nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Im ersten Verfahrensschritt wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Teil B – Kapitel Umweltbelange

7 Schutzgutbetrachtung

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Umweltbelange darzulegen und in den planerischen Abwägungsprozess einzustellen.

Im weiteren Verfahren wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut betrachtet und beschrieben. Es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

Dazu werden voraussichtlich die folgenden Gutachten erarbeitet:

Verkehr

Schalltechnische Untersuchung

Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I)