

Begründung
zum Bebauungsplan- Vorentwurf Nr. 09/014
- Benrodestraße / Marbacher Straße -
- Stadtbezirk 9 - Stadtteil Benrath -

| | |
|---|----|
| Teil A - Städtebauliche Aspekte | 3 |
| 1 Planungsanlass | 3 |
| 2 Örtliche Verhältnisse..... | 3 |
| 2.1 Beschreibung des Plangebietes..... | 3 |
| 2.2 Bestand | 3 |
| 2.3 Umgebung | 4 |
| 2.4 Verkehr und Erschließung..... | 4 |
| 2.5 Infrastruktur | 5 |
| 2.6 Grünstrukturen | 5 |
| 3 Gegenwärtiges Planungsrecht | 5 |
| 3.1 Regionalplan..... | 5 |
| 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)..... | 5 |
| 3.3 Landschaftsplan | 6 |
| 3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB..... | 6 |
| 4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte..... | 7 |
| 4.1 Sanierungsgebiet | 7 |
| 4.2 Denkmalsbereichs- und Erhaltungssatzungen | 7 |
| 4.3 Gewerbe- und Industriekernzonen | 7 |
| 4.4 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW) | 7 |
| 5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes | 8 |
| 5.1 Städtebauliches Konzept | 8 |
| 5.2 Freiraumkonzept | 9 |
| 5.3 Verkehrskonzept | 10 |
| 5.4 Anpassung des Planungsrechts..... | 10 |
| 6 Inhalt des Bebauungsplans | 10 |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 6.3 Baugrenzen..... | 11 |
| 7 Verfahren..... | 11 |
| 7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB | 11 |
| 8 Soziale Maßnahmen..... | 11 |
| 9 Kosten für die Gemeinde | 11 |

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Die Gebäude des Schulstandortes an der Wimpfener Straße / Hospitalstraße mit dem Schloß-Gymnasium und der städtischen Realschule Benrath weisen einen sehr hohen Sanierungsbedarf auf.

Durch die Verlagerung des Schulstandortes an die Benrodestraße / Marbacher Straße besteht die Chance, einen neuen modernen Schulcampus zu entwickeln. Aus schulorganisatorischer Sicht kann dann übergangslos von einem an den anderen Standort nach Fertigstellung der neuen Gebäude gewechselt werden.

Belastende Sanierungen im Bestand oder teure Zwischenlösungen für eine zeitweise Verlagerung der Schulen entfallen.

Aus städtebaulicher Sicht kann das derzeit brachliegende Gelände an der Benrodestraße / Marbacher Straße im Sinne der Innenentwicklung neuen Nutzungen zugeführt werden. Die freiwerdende Fläche an der Wimpfener Straße soll im zweiten Schritt städtebaulich neu entwickelt werden.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 3 ha große Plangebiet liegt im westlichen Teil des Düsseldorfer Stadtteils Benrath. Das Gebiet wird im Norden durch ein Industriegebiet sowie im Süden durch die Benrodestraße, im Osten durch die Marbacher Straße und anliegende Logistikbetriebe und im Westen durch eine weitere gewerbliche Anlage, begrenzt. Das Plangebiet liegt in der Schnittstelle zwischen dem Zentrum Benrath und dem nördlich und westlich angrenzenden Industrie- und Gewerbegebieten.

2.2 Bestand

Das Plangebiet wurde zuvor durch eine Papierfabrik und als Logistikfläche genutzt und liegt derzeit brach. Die erste dokumentierte Kartierung aus dem Jahr 1922 stellt die Papierfabrik der Firmen Kabel und Jagenberg dar. Die Fabriken wurden bis 1938 an diesem Standort betrieben. Erst in den 1970er Jahren wurde das Gebiet für die neue Nutzung der Spedition Lasse umstrukturiert. Die Bestandsbebauung wurde schon vor längerer Zeit leergezogen und hat seitdem keine Nutzung mehr.

2.3 Umgebung

Das als Industriegebiet ausgewiesene nördlich und westlich angrenzende Gebiet ist durch großflächige Industrie und Gewerbehallen geprägt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind weitgehend versiegelt. Von den verschiedenen gewerblichen Tätigkeiten gehen Geruchs- und Geräuschemissionen aus, die die Nutzbarkeit des Plangebietes beeinflussen.

Die östlich an das Gebiet angrenzende gewachsene Stadtstruktur Benraths ist von einer Blockrandbebauung geprägt. Südlich und entlang der Benrodestraße bilden Gebäude unterschiedlichsten Baualters eine drei- bis fünfgeschossige Blockrand- und Zeilenbebauung. An der Marbacher Straße befinden sich zwischen der straßenständigen Bebauung entlang der Kappeler Straße und Benrodestraße verschiedene gewerbliche Betriebe.

Im weiteren Umfeld löst sich die geschlossene Straßenrandbebauung in eine drei- bis fünfgeschossige offene Blockrandbebauung auf.

2.4 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Benrodestraße und über die Marbacher Straße. Diese Straßen binden das Gebiet an das städtische Straßennetz mit Anschluss an die Bonner Straße und die Kappeler Straße und im weiteren Verlauf über die Münchener Straße an das überörtliche Netz an.

Eine gute regionale und überregionale verkehrliche Erreichbarkeit ist auch über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben. Das Plangebiet liegt in Nähe zu den Stadt-Bahnhaltestellen Schöne Aussicht und Kappeler Straße. Die Bushaltestellen Benrodestraße im Südosten und Wimpfener Straße im Nordosten ergänzen das Angebot. Mit dem ÖPNV besteht eine sehr gute Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt und den Hauptbahnhof sowie nach Süden in Richtung Leverkusen und Köln. Zudem befindet sich eine Haltestelle des Rhein-Ruhr-Express (RRX) am Bahnhof Benrath, weiter im Osten.

Durch die Fuß- und Radwege sind zudem das Rheinufer und weitere großzügige Grünflächen des Stadtteils sehr gut zu erreichen. Den Anschluss erreicht das Plangebiet hierbei über die Benrodestraße, die dem Bezirksnetz zuzuordnen ist. Mit Anschluss an die Bonner Straße ist das Plangebiet in direkter Reichweite zum Radhauptnetz (RHN) der Stadt Düsseldorf. Abgerundet wird das Radverkehrsnetz über die Münchener Straße, etwas nördlich des Plangebietes und die Schlossallee, in

östlicher Richtung, die als Radschnellweg (RSW) ausgewiesen sind. Somit ist das Plangebiet an die örtlichen Radverkehrswege angebunden.

2.5 Infrastruktur

Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich Einrichtungen der täglichen Versorgung, Dienstleistungen wie Apotheken und gastronomische Betriebe. In Benrath stehen Kitas, Grundschulen sowie weiterführende Schulen zur Verfügung. Umfängliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in ca. 2 km Entfernung im Zentrum Benraths.

2.6 Grünstrukturen

In näherer Umgebung des Plangebietes befinden sich mit dem Rheinufer und dem Benrather Schlosspark, mit Schloss Benrath und Kopf- sowie Schlossweiher, größere grünräumliche Strukturen mit Aufenthaltsqualität. Zu diesen zählen auch der Sportpark und das Familienbad Niederheid, nördlich der Münchener Straße, nordwestlich des Plangebietes.

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der industriellen Vornutzung gering. Auf dem Grundstück befinden sich einige mittelgroße Laubbäume. Die Benrodestraße ist in diesem Bereich durch eine derzeit lückenhafte, aber erhaltenswerte und geschützte Allee gesäumt. An der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich einzelne Baumstrukturen.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet überwiegend als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Lediglich ein untergeordneter Bereich im Norden des Plangebietes ist dem sich anschließenden gewerblich-industriellem Bereich zuzuordnen. Durch die Nachbarschaftslage von Wohn- und Gewerbenutzung sind besondere Belange des Immissionsschutzes zu beachten.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan (FNP) ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet dargestellt. Die Darstellung für den südöstlichen Teil des Plangebietes ist Wohnbaufläche. Durch das Plangebiet führt eine unterirdische Gasversorgungsleitung, die sich nicht mehr in Nutzung befindet. Da der

Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Teilraum D „Rheinaue“ des Landschaftsplanes Düsseldorf mit in Kraft getretener 4. Änderung zum 19.12.2020. Angrenzend an das Rheinufer südlich des Plangebietes liegt somit ein Landschaftsschutzgebiet. An der Benrode- sowie Marbacher Straße ist zudem eine Baumreihe ausgewiesen und muss bei der Planung der neuen Nutzungen berücksichtigt werden.

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

Das Plangebiet liegt in den Geltungsbereichen von drei rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Der Fluchtlinienplan Nr. 6070/044 vom 08.07.1953, der den Fluchtlinienplan Nr. 5970/016 vom 01.08.1938 im Bereich des Plangebietes überlagert, definiert die Abgrenzungen zu der Benrodestraße und Marbacher Straße sowie den Verlauf der Gasfernleitung.

Der Bebauungsplanes Nr. 6070/050 der Stadt Düsseldorf vom 12.12.1964, mit Änderung zum 01.04.1989, weist ein Gewerbegebiet (GE) aus. Die zulässige GRZ ist mit 0,6, die GFZ mit 1,6, festgesetzt und erlaubt drei Vollgeschosse. Im Bereich des Plangebietes überlagert dieser Plan den Fluchtlinienplan Nr. 6070/044.

Der Text-Bebauungsplan für den Stadtbezirk 9 (hier GE 2) vom 28.08.1982, mit Änderungen zum 28.11.2005 und Teilaufhebung vom 03.01.2022 außerhalb des Plangebietes, legt für diesen Bereich im GE 2 eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,6 und die Anzahl der Vollgeschosse auf drei fest. Außerdem fällt ein Teilbereich unter die Geltung des WA 23. Für dieses Gebiet gelten eine GRZ von 0,4 und eine maximale Bebauungstiefe von 14,0 m. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist auf drei, mit Ausnahme den Hausnummern Benrather Schloßallee 35 – 39 auf vier Vollgeschosse, festgesetzt. Außerdem ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässt. Im Bereich des Plangebietes überlagert dieser Plan den Fluchtlinienplan Nr. 6070/044. Sowohl für das Gebiet WA 23 als auch das Gebiet GE 2 gilt ein Hinweis für die Fluchtlinienpläne Nr. 5970/11 und Nr.5970/20, die außerhalb des Plangebietes liegen.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in dem von der Stadt Düsseldorf beschlossenen Sanierungsgebiet Benrath.

4.2 Denkmalbereichs- und Erhaltungssatzungen

Das Plangebiet ist nicht vom Denkmalschutz betroffen. Jedoch stehen entlang der Benrodestraße zwischen den Hausnummer 46 und 88 mehrere Gebäude unter Denkmalschutz. Ebenso verhält es sich entlang der Marbacher Straße mit mehreren unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden. Das Plangebiet ist somit frei von denkmalschützerischen Belangen.

4.3 Gewerbe- und Industriekernzonen

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

Das Plangebiet liegt in keiner ausgewiesenen Kernzone, grenzt jedoch an eine Kernzone der Kategorie A an. Die Flächen dieser Kategorie sollen für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe gesichert und erhalten werden.

4.4 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept Wohnen beschlossen, dessen Ziel es ist, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen.

Abweichend vom aktuellen Beschluss des Rates zur Weiterentwicklung des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN:DÜSSELDORF (HKW) 2022 soll dieses Projekt auf Basis des Ratsbeschlusses zur Anpassung und Konkretisierung der Quotierungsregelung des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 2020 realisiert werden, wonach insgesamt 40 % der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Segment realisiert werden müssen. Davon sollen mind. 20 %

öffentlich geförderter Wohnungsbau und mind. 10 % preisgedämpfter Wohnungsbau sein, weitere 10 % können entweder als öffentlich geförderter oder preisgedämpfter Wohnungsbau ausgebildet werden.

Hintergrund ist, dass das Konzept zur Neustrukturierung der beiden Schulstandorte im Sinne eines infrastrukturellen Social>Returns auf Grundlage des bisher geltenden Ratsbeschlusses von 2020 konzeptioniert wurde.

Es ist beabsichtigt, durch die gemäß Ratsbeschluss von 2020 mögliche Anrechenbarkeit der Seniorenpflegeeinrichtung die Quotierung zu erfüllen. Dies wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliches Konzept

Durch die politisch beschlossene Verlagerung von zwei derzeit in der Nähe ansässigen Schulen (städtische Realschule Benrath und Schloß-Gymnasium Benrath) besteht die Möglichkeit, das seit längerem brachliegende innerstädtische Areal städtebaulich neu zu ordnen. Neben der schulischen Nutzung ist die Errichtung einer Seniorenpflegeeinrichtung und zusätzlicher Wohnungsbau geplant.

Das Plangebiet liegt in der Schnittstelle zwischen dem Zentrum Benrath und dem westlich angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet. Die neue städtebauliche Struktur sichert ein verträgliches Miteinander und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Die geplanten Schulgebäude bilden mit ihrer geschlossenen Bebauung Richtung Norden und Westen einen wirksamen Lärmschutz und sichern eine qualitätsvolle Entwicklung auf dem Gesamtareal. Die Seniorenpflegeeinrichtung mit ihrer U-förmigen Gebäudestruktur ist in Fortführung der Straßenrandbebauung an der Benrodestraße geplant. Der zusätzliche Wohnungsbau befindet sich in Verlängerung der Marbacher Straße und bildet ein Pendant zu der bestehenden Bebauung an der Benrodestraße.

Die Planung berücksichtigt somit konsequent die Anforderungen aus den schalltechnischen Gegebenheiten (insbesondere Gewerbelärm durch Betrieb im Norden) und fügt sich städtebaulich sinnvoll in die bestehende Stadtstruktur ein.

Die einzelnen Gebäude sollen sich in der Höhenentwicklung an der bestehenden Bebauung im umliegenden Plangebiet orientieren. Die zwischen dem Gymnasium und der Realschule angeordnete Vierfachhalle komplettiert die angrenzenden

Unterrichtsgebäude im Verlauf und sichert die schalltechnisch notwendige geschlossene Bebauung. Die Wohnbebauung ist viergeschossig mit Staffelgeschoss. Die Seniorenpflegeeinrichtung sieht zur Benrodestraße eine Fünfgeschossigkeit vor, die sich zum Innenbereich hin abtreppt.

Der Innenbereich des Plangebietes ist weitgehend den Schulhöfen vorbehalten. Zur Erweiterung der schulischen Freiraumnutzung sind auch Teile der Schuldächer als Freiraum nutzbar. Der Außenbereich der Seniorenpflegeeinrichtung öffnet sich in Richtung Schulhof. Die privaten Freibereiche des Wohnungsbaus orientieren sich in Richtung Süden zu der bestehenden Wohnbebauung entlang der Benrodestraße.

Es sind etwa 120 Pflegeplätze für das Seniorenpflegeheim und Wohnungen in unterschiedlicher und bedarfsgerechter Größe auf ca. 11.000 m² BGF für die Wohnbebauung vorgesehen.

5.2 Freiraumkonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, zwischen der geplanten Bebauung qualitätsvolle Grün- und Freiraumstrukturen zu ermöglichen. Neben den Freiflächen im Bereich der Seniorenpflegeeinrichtung und dem Wohnungsbau an der Marbacher Straße wird das Gebiet durch die schulischen Außenflächen geprägt. Am Eingang eines jeden Gebäudeteils wird eine Vorplatzsituation geschaffen. Von hier aus können sowohl das Gebäude als auch der Schulhof direkt erschlossen werden. Jede Schulform erhält einen eigenen und abgetrennten Schulhof. Dieser kann grundlegend in drei Zonen gegliedert werden: Freifläche, überdachter Bereich und Dachfläche. Die ebenerdigen Schulhöfe bieten ruhige Zonen, die Schulhofflächen auf dem Dach haben den Schwerpunkt Sport und Bewegung. Die Teilung der Schulhöfe in zwei Ebenen stellt kurze Wege sicher und ermöglicht zugleich die räumliche Trennung verschiedener Nutzungen.

Ziel ist auf dem heute weitgehend versiegelten Plangebiet den Versiegelungsgrad auf ein Minimum zu reduzieren und einen hohen Anteil begrünter und bepflanzter Flächen zu realisieren. So sollen aufgrund einer sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und im Zuge der Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes die notwendigen PKW-Stellplätze auf ein Minimum reduziert werden, wogegen eine möglichst große Anzahl an Fahrradstellplätzen geplant ist. Auf dem ebenerdigen Schulhof gliedern Grüninseln und Baumpflanzungen die befestigten Schulhofflächen. Durch die Fassadenbegrünung der Vierfachsporthalle und der Begrünung von Dachflächen wird ein weiterer stadttökologischer Beitrag geleistet. Die notwendigen Technikaufbauten auf den Dächern werden mit Photovoltaikerelementen überdacht.

5.3 Verkehrskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz. Durch die integrierte Lage des Plangebietes ist die Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer, für Nutzer des ÖPNVs und für den PKW-Verkehr gleichermaßen gegeben. Den besonderen Anforderungen im Hinblick auf Hol- und Bringverkehre für die Schulen wird nicht zuletzt durch ein im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans zu erarbeitenden Mobilitätskonzepts Rechnung getragen. Zur inneren Erschließung wird lediglich ein autofreier Weg, der die Mehrzweckhalle erschließt, neu errichtet. Diese Wegebeziehung ist an die Benrodestraße angebunden.

Für den ruhenden Verkehr stehen den Schulen entlang der Grundstücksgrenzen Stellplätze für PKWs und Fahrräder zur Verfügung. Ergänzend ist eine von der Marbacher Straße erschlossene Tiefgarage geplant. Die Stellplätze für die Seniorenpflegeeinrichtung werden von der Benrodestraße aus bedient und sind an der westlichen Gebäudekante geplant. Der private Wohnungsbau wird seinen Stellplatzbedarf incl. der notwendigen Besucherparkplätze in einer Tiefgarage, erschlossen über die Marbacher Straße, decken.

5.4 Anpassung des Planungsrechts

Das bestehende Planungsrecht, welches größtenteils über den Bebauungsplan Nr. 6070/050 und den Bebauungsplan-Text geregelt wird, muss für die zukünftige Nutzung angepasst werden. Hierfür wird ein angebotsbezogener Bebauungsplan erstellt. Dieser greift die neuen Aspekte der geplanten Nutzungen auf und bereitet die Grundlage für weitere detailliertere Planungen.

Voraussichtlich wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich werden.

6 Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Ein wesentliches städtebauliches Entwicklungsziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von einem Schulstandort sowie Wohnnutzungen und Seniorenpflegeeinrichtung als Revitalisierungsmaßnahme der ehemals gewerblich-industriell genutzten Brachfläche im Stadtteil Benrath.

Die Festsetzungen nach der Art der baulichen Nutzungen werden im weiteren Verfahren geprüft und bestimmt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes durch die Festsetzungen von entsprechenden Grundflächenzahlen (GRZ), Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen vordefiniert. Diese Festsetzungen soll den sparsamen Umgang mit der Fläche sowie eine angemessene Innenentwicklung des Plangebietes sichern. Im weiteren Verfahren wird über die Maßfestsetzung die Dichte des Quartiers planungsrechtlich gesteuert.

6.3 Baugrenzen

Die Grundform der im städtebaulichen Entwurf dargestellten Gebäude soll im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gesichert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen der geplanten Wohnbebauung und Seniorenpflegeeinrichtung werden im Hinblick auf ihre architektonische Umsetzbarkeit im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren mit einer gewissen Flexibilität festzusetzen sein.

Diese Festsetzungen werden im weiteren Verfahren näher konkretisiert und in Korrespondenz mit dem städtebaulichen Entwurf detaillierter abgestimmt.

7 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB

8 Soziale Maßnahmen

Der Bebauungsplan wird sich nicht nachteilig auf Wohn- oder Arbeitsverhältnisse auswirken. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9 Kosten für die Gemeinde

Zur Sicherung und Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen sowie der Umsetzung des HKW wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen werden.