

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5178/54

- Gatzweiler Gelände -

in grüner und violetter Farbe

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Stadtbezirk 4 Stadtteil Heerdt

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5178/54 - Gatzweiler-Gelände.

1.2 Bestand

Im Änderungsbereich befindet sich zurzeit im Osten eine begrünte Wallanlage, die die nördlich angrenzenden Baugrundstücke von der heutigen Viersener Straße abschirmt. Im westlichen Teil des Änderungsbereiches liegen Brachflächen, die der stillgelegten Bahnstrecke vom ehemaligen Güterbahnhof Oberkassel zuzuordnen sind.

1.3 Verkehr

Auf der alten Bahntrasse und dem östlichen Teil der Viersener Straße ist die Basisstraße geplant, die das Plangebiet künftig am nördlichen Rand durchqueren wird. Näheres dazu wird in Kapitel 2.3 erläutert.

2. Bisheriges Planungsrecht

2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 5178/54 wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (FNP- Änderung Nr. 72 Gatzweiler / Viersener Straße). Im aktuellen Flächennutzungsplan sind im Bereich der geplanten Basisstraße Straßenverkehrsflächen, nördlich der Basisstraße Gewerbegebiete, im Bereich der ehemaligen Brauerei Kerngebiete und im Bereich der Wohnbebauung an der Neuweker Straße Wohnbauflächen dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Festsetzungen in einfachen bzw. qualifizierten Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 5178/54, der dieser Änderung zugrunde liegt, ist seit dem 08.07.2006 rechtskräftig. Er setzt für den Änderungsbereich Verkehrsfläche fest.

2.3 Rahmenplanungen und weitere Planungen

Großräumiges Verkehrskonzept für den Stadtbezirk 4

Auf der ehemaligen Bahntrasse am Nordrand des Plangebietes ist die so genannte „Basisstraße“ geplant. Diese soll als leistungsfähige Verbindung den Seestern mit der Böhlerstraße verbinden. Mit Hilfe der Basisstraße kann das durch die geplanten städtebaulichen Entwicklungsgebiete zu erwartende Verkehrsaufkommen ohne Mehrbelastung des Seesternes und der Hansaallee aufgefangen werden. Die zusätzlichen Verkehre werden auf kurzem Wege über den Heerdter Lohweg auf die Brüsseler Straße (B7) dem übergeordneten Straßennetz zugeleitet.

Der geplante vierspurige Ausbau wurde im Bebauungsplan Nr. 5178/54 bereits weitgehend gesichert. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind lediglich kleinere Anpassungen an die aktuelle Ausbauplanung erforderlich (vgl. Kapitel 4).

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Lörrick. Die Bestimmungen der Wasserschutzzonen- Verordnung zum Schutz des Grundwassers sind zu berücksichtigen.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Anpassung der Verkehrsfläche der „Basisstraße“ im Norden des Plangebietes.

Im Ursprungsplan wurde die Straßenverkehrsfläche gemäß dem Verkehrskonzept Heerdt noch mit einer Breite von 24,5m festgesetzt. In der Straßenverkehrsfläche mit enthalten war ein am nördlichen Straßenrand geplanter Grünstreifen.

Zwischenzeitlich wurde mit dem Grundstückseigentümer vereinbart, diesen Grundstücksteil nicht an die Stadt Düsseldorf zu veräußern. Für das Beibehalten der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Breite der Straßenverkehrsfläche gibt es somit keinerlei Erfordernis mehr. Um den betreffenden Grundstückseigentümer nicht unnötigerweise in seinen Eigentumsrechten einzuschränken, wird die Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan entsprechend zurückgenommen. Dies ermöglicht eine geringfügig bessere bauliche Ausnutzbarkeit der nördlich angrenzenden Grundstücke gegenüber den Festsetzungen im Ursprungsplan.

An dem bisher geplanten Ausbau der Straße mit ihren Fahrspuren, Geh- und Radwegen ändert sich durch diese Maßnahme nichts. Bisher war auf der gesamten Nordseite der Basisstraße ein ca. 2m tiefer öffentlicher Grünstreifen zwischen den Geh- und Radwegen und den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Dieser Grünstreifen bleibt erhalten, auch wenn er nunmehr teilweise von einem privaten Eigentümer bepflanzt und erhalten werden wird. Dies wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wurde geprüft, ob sich die Verschiebung der Straßenmitte auf die Bebaubarkeit der südlich der Basisstraße gelegenen Grundstücks auswirkt. Dies ist nicht der Fall. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude auf dem betreffenden Grundstück wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5178/54 bereits verbindlich festgesetzt. Trotz der Verringerung einer theoretisch möglichen maximalen Abstandfläche um 1m ist das volle Ausschöpfen aller festgesetzten Bauhöhen weiterhin möglich.

Die im Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsfläche wird auf einer Länge von ca. 300m um 2m in eine nicht über- und unterbaubare private Grundstücksfläche mit Pflanzgebot umgewandelt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da der betreffende Grundstückstreifen trotz wechselnder Eigentumsverhältnisse nach wie vor begrünt werden soll, so wie es auch schon im Ursprungsplan bzw. in der Ausbauplanung vorgesehen ist.

4. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Baugebiete (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB/ i. V. m. BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche ein Streifen von ca. 300m Länge und 2m Tiefe als Baugebiet festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung Rechnung getragen, die bisherige öffentliche Verkehrsfläche in eine private Grundstücksfläche umzuwandeln.

Im westlichen Teil dieses Streifens wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Dies entspricht den Festsetzungen des in diesem Bereich nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 5178/056 „Südlich Hansaallee“.

Im Osten dagegen wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Für die nördlich angrenzenden Baugrundstücke existiert kein Bebauungsplan mit Baugebietsfestsetzungen. Die bestehende Bebauung wurde nach § 34 BauGB genehmigt. Die dortige Bebauung auf den Flurstücken 119, 121, 123 und 125 der Flur 30, Gemarkung Heerdt entspricht von der Nutzungsart (Büronutzung) einem eingeschränkten Gewerbegebiet.

Auf Nutzungsausschlüsse zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Immissionen, zum Ausschluss von Einzelhandel u. Ä. wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung verzichtet, da hier laut textlicher Festsetzungen jegliche bauliche Nutzung ausgeschlossen ist (siehe unten).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für den Misch- bzw. Gewerbegebietsstreifen wird festgesetzt, dass eine Über- bzw. Unterbauung unzulässig ist. Dies entspricht dem bereits eingangs erwähnten Ziel, hier einen Grünstreifen zwischen den Fuß- und Radwegen der Basisstraße und den nördlich angrenzenden Bauflächen anzulegen.

Um die für die Erschließung der nördlich des Grünstreifens geplanten Bürogebäude erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zu ermöglichen, werden hier Zugänge, Zu- und Vorfahrten ausnahmsweise zugelassen (Violetteintragung).

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Nordwesten des Plangebietes entspricht die Ausbauplanung der Basisstraße nicht mehr dem Stand von 2006, als der ursprüngliche B-Plan Nr. 5178/54 rechtskräftig wurde. Im Ursprungsplan ist noch eine Straßenbegrenzungslinie entlang der kompletten nördlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt. In der nun vorliegenden Ausbauplanung ist der Kreuzungsbereich mit dem Heerdtter Lohweg größer dimensioniert, so dass die geplante Straßenverkehrsfläche hier über den Geltungsbereich hinausgeht. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 5178/056 „Südlich Hansaallee“ wurde dieser Ausbaustand bereits berücksichtigt. Dort wurde der betreffende Teil der Basisstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Entsprechend wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung derjenige Teil der Straßenbegrenzungslinie aufgehoben, an den sich die Verkehrsfläche des B-Planes 5178/056 „Südlich Hansaallee“ anschließt.

4.3 Fläche für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf dem neuen Baugebietsstreifen wird eine Fläche für Bepflanzung und deren Erhaltung festgesetzt.

Hinweis: Die festgesetzten 25 m² Pflanzfläche je Baumpflanzung entsprechen bei 2 m Tiefe einem Baumabstand von ca. 10 - 12 m. Eine gruppenweise Anordnung der Bäume ist jedoch ebenfalls möglich.

Aufgrund einer Anregung aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde die Textfestsetzung dahingehend ergänzt, dass die Begrünung dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen ist (Violetteintragung).

5. Kosten für die Gemeinde

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 08.07.2010

61/12- B- 5128/54
Düsseldorf, 09.07.2010

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
im Auftrag

