

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan- Vorentwurf Nr. 5177/044

- Südlich Greifweg II -

Stadtbezirk 4 Stadtteil Oberkassel

1. Örtliche Verhältnisse

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. Das Gelände ist weitgehend eben. Das Grundstück Schanzenstraße 90 (ehemaliges Staatliches Umweltamt Düsseldorf) liegt nach dem Abriss des Gebäudes brach. Das Grundstück Greifweg 164 bis 168 wird derzeit mit Wohn- und Bürohäusern neu bebaut. Die übrigen Grundstücke sind bebaut und durch eine Nutzungsstruktur von Gewerbe, Büros, Dienstleistungen und Wohnen geprägt. Die überwiegenden Flächenanteile der bebauten Grundstücke sind durch Gebäude sowie Erschließungsflächen überbaut und versiegelt bzw. teilversiegelt. Lediglich die Grundstücke zu den Wohnhäusern Greifweg 90 und 92 sind nicht größtenteils versiegelt.

An beide Straßen (Schanzenstraße, Greifweg) angrenzende Grundstücke sind über die Schanzenstraße erschlossen. Einige wenige Grundstücke (z.B. Greifweg 162, 88-92) sind nur über den Greifweg erreichbar. Der Greifweg ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur für den Anlieger- und Radverkehr geöffnet.

Die Schanzenstraße ist auf der Höhe des Grundstückes Schanzenstraße 96 für den motorisierten Verkehr durch Poller abgesperrt, so dass die Erschließung der Grundstücke westlich dieser Poller nur über die Zufahrt vom Heerdter Dreieck/ Brüsseler Straße erfolgen kann. Damit soll der Durchgangsverkehr aus dem Wohnviertel an der Schanzenstraße herausgehalten werden.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Bereits 2006 wurde mit der 108. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung im Flächennutzungsplan u.a. im Plangebiet von Kerngebiet in Wohnbauflächen geändert.

Bebauungsplan

Der gültige qualifizierte Bebauungsplan Nr. 5177/037 aus dem Jahre 1968 setzt als Nutzungsart Gewerbegebiet (GE) fest.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse, und die Grundflächenzahl auf 1,2 begrenzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen mit einem Abstand von 10 m zur Schanzenstraße und ohne Abstand zur Straßenverkehrsfläche des Greifweges festgesetzt.

Vorkaufsrecht

Für den gesamten Geltungsbereich gilt eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht vom 06.03.1992 gemäß § 25 BauGB.

Flugsicherung

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf-International, innerhalb des 6 km Halbmessers um den Flughafenbezugspunkt.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des für den Einzugsbereich des durch die Stadtwerke Düsseldorf AG betriebenen Wasserwerkes Lörick ausgewiesenen Wasserschutzgebietes (Wasserschutzzone III).

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die gewerbliche Nutzung durch Handwerksbetriebe und störende Gewerbebetriebe wie z.B. eine Schrottverwertung sind im Plangebiet in den letzten Jahren zugunsten von Büro-, Dienstleistungsnutzungen und Wohnen größtenteils zurückgedrängt worden. Südlich der Schanzenstraße wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 5177/042 - Südlich Schanzenstraße - eine an das Gewerbegebiet heranrückende Wohnbebauung realisiert. Für den östlichen Bereich des angrenzenden ehemaligen Güterbahnhofes Oberkassel

wurde bereits ein Bebauungsplan zur Entwicklung von Wohnen, Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Einzelhandel aufgestellt. Für den westlichen Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes Oberkassel wurde ein Rahmenplan beschlossen, der dort ebenfalls überwiegend Wohngebiete sowie teilweise Kerngebiet vorsieht.

Die ehemaligen Gewerbegebietsgrundstücke zwischen Greifweg und Schanzenstraße im östlichen Abschnitt wurden mit dem seit dem 07.05.2011 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5177/043 - Südlich Greifweg - einer Wohn- und Mischgebietsnutzung zugeführt.

Eine weitergehende ausschließlich gewerbliche Entwicklung ist aufgrund der bevorzugten Lage im Umfeld des Stadtteilzentrums Luegallee und der angestrebten Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes Oberkassel nicht zu erwarten. Weitere störende gewerbliche Nutzungen wären aufgrund der umliegenden vorhandenen und eingestreuten Wohnnutzungen mit gegenseitigen Beeinträchtigungen (Unverträglichkeiten) verbunden. Auf dem Grundstück Schanzenstraße 96-98 entstehen nach Stilllegung der dort ansässigen Betriebe derzeit weitere Wohnhäuser (Fertigstellung Anfang 2012). Das Grundstück Schanzenstraße 90, auf dem das Staatliche Umweltamt stand, liegt brach. Auch für dieses Grundstück besteht eine starke Nachfrage nach Wohnen. Die über den Greifweg erschlossene Schreinerei (Greifweg 88) wurde zum Ende des Jahres 2011 aufgegeben. Die Lärmemissionen der bestehenden Schreinerei auf dem Grundstück Greifweg 162 wurden im Rahmen der Errichtung der Wohnhäuser Schanzenstraße 96-98 durch Lärmschutzmaßnahmen auf ein wohnverträgliches Maß reduziert. Damit sind dort nur noch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Aufgrund des Defizits an Wohnbauflächen im zentral gelegenen Stadtteil Oberkassel (siehe Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+, Stadt Düsseldorf), wie aber auch aufgrund der Revitalisierung des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes und dem damit verbundenen Entwicklungsdruck auf umliegende Bereiche, ist es dringend erforderlich eine städtebauliche Steuerung in Richtung Wohnen für das Plangebiet vorzunehmen. Der gültige Bebauungsplan Nr. 5177/037 aus dem Jahre 1968 setzt dort als alleinige bauliche Nutzungsart Gewerbegebiet fest und entspricht damit nicht der heutigen städtebaulichen Zielsetzung.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 5177/044 sollen mit der Ausweisung von Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) zukünftig nur noch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig sein.

Von Ost nach West soll durch eine Nutzungszonierung von Allgemeinem Wohngebiet über Mischgebiet zum Gewerbegebiet (eingeschränkt) auf die vorhandene Struktur und die Situation in direkter Lage am Verkehrsknotenpunkt Heerdter Dreieck Rücksicht genommen und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Verkehrslärm möglichst ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Umbaus des Heerdter Dreiecks wird auch der Anschluss der Schanzenstraße und des Greifweges an den Knotenpunkt Prinzenallee/Viersener Straße (Basisstraße) umgebaut. Zukünftig mündet nur die Schanzenstraße direkt in den Knotenpunkt am Heerdter Dreieck. Der Greifweg wurde bereits durch die Neuanlage einer Querspange auf dem Grundstück Greifweg 174 an die Schanzenstraße angeschlossen. Der bisherige Anschluss des Greifweges an die Schanzenstraße wird für den KFZ-Verkehr abgebunden. Der Greifweg bleibt im Bereich des Plangebietes als Anliegerstraße sowie Fuß- und Radweg bestehen. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 5177/037 im Jahre 1968 bereits vorgesehene, aber bisher nicht umgesetzte Verbreiterung der vorhandenen Verkehrsfläche des Greifweges auf 8,5 m wird im Bereich der geplanten Parkanlagen BelsenPark (öffentliche Grünfläche) zurückgenommen und dem Baugebiet zugeschlagen. Westlich der Parkanlage ist ein weiterer Ausbau des Greifweges im Zuge dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Die Erschließung der neuen Bebauungen soll ausschließlich über die Schanzenstraße erfolgen. Eine eventuelle Verbreiterung und Umgestaltung dieser Straße soll erst erfolgen, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung auf dem nördlich angrenzenden Gelände des Güterbahnhofes (westlicher Teil) geschaffen wurden.

Die Bebauungsstruktur besteht aus einer aufgelockerten Bebauung in offener Bauweise mit drei- und viergeschossigen Gebäuden, jeweils mit Staffelgeschoss. An der Westspitze, in direkter Lage zum Heerdter Dreieck ist ein 7-geschossiger Hochpunkt als Büro- und Geschäftshaus vorgesehen. Die Höhe dieses Gebäudes soll zwischen der bestehenden Bebauung (u.a. Vodafone Campus mit 18 Geschossen), den durch den Rahmenplan ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel Teil II nördlich des Greifweges vorgesehenen Gebäuden (5 bis 12 Geschosse) sowie den geplanten viergeschossigen Gebäuden (4 Geschosse plus Staffelgeschoss) im Plangebiet vermitteln.

4. Umweltbelange

Angaben in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad (im Sinne von

§ 2 Abs. 4 BauGB) der vorgesehenen Umweltprüfung erfolgen noch.

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5177/044 - Südlich Greifweg II -

Übersichtsplan

