

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 04/014 (Vorentwurf) - Wickrather Straße -

Stadtbezirk 4 Stadtteil Lörick

1. Örtliche Verhältnisse, Lage des Plangebietes

1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lörick und ist ca. 0,35 ha groß. Im Norden und Süden verläuft die Wickrather Straße. Im Westen liegt das Wohnhochhaus Grevenbroicher Weg Nr. 35, im Osten viergeschossiger Wohnungsbau. Das so definierte Plangebiet entspricht nahezu vollständig dem Flurstück Nr. 61 (Gemarkung Heerdt, Flur 6). Lediglich im Westen liegt eine kleine Teilfläche des angrenzenden Flurstücks Nr. 62 innerhalb des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein eingeschossiger, teilweise leerstehender Gebäudekomplex für Einzelhandel und Dienstleistung (Lörick-Karree). Im nordöstlichen Bereich besteht eine Tiefgaragenzufahrt. Der Gebäudekomplex bildet in seinem Zentrum eine kleine Platzfläche. Innerhalb des Flurstücks sind nördlich der Baukörper 8 und südlich 12 oberirdische Stellplätze angeordnet. Das Plangebiet ist vollständig mit baulichen Anlagen bebaut oder durch Wege- und Platzflächen versiegelt.

Entlang der westlichen Grenze besteht eine private Wegefläche, die in Teilen auf dem Nachbargrundstück liegt und den südlichen Abschnitt der Wickrather Straße mit dem nördlich gelegenen verbindet.

1.2 Umgebung

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befindet sich in direkter Umgebung mehrgeschossiger, überwiegend straßenbegleitender Wohnungsbau mit Satteldächern. Westlich des Flurstücks Nr. 61 besteht ein 10-geschossiges Wohnhochhaus (Grevenbroicher Weg Nr. 35) mit eingeschossigem Anbau im Süden.

Im näheren Umfeld befindet sich überwiegend dreigeschossiger, in Teilen auch viergeschossiger Wohnungsbau und verdichtete Einfamilienhausbebauung. Im weiteren Umfeld liegen die Gemeinschaftsgrundschule Lörick, der Hockey- und der Tennisclub Lörick.

1.3 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Wickrather Straße erschlossen. Die Wickrather Straße führt als Einbahnstraße, vom Grevenbroicher Weg südlich des angrenzenden Wohnhochhauses, hufeisenförmig auf den Grevenbroicher Weg nördlich des Wohnhochhauses zurück. Über den Grevenbroicher Weg ist eine direkte Anbindung

an die Hansaallee und damit an die Innenstadt sowie an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die U-Bahn Haltestellen Lohweg und Seestern gegeben. Die Haltestelle Lohweg bietet einen Anschluss an die Stadtbahnlinien U 74 (Görgesheide - Benrath) und U 76 (Krefeld - Düsseldorf Hauptbahnhof) und die Buslinien 805 (Handweiser - Lierenfelder Bahnhof), 828 (Belsenplatz - Stadthalle) und 863 (Universität Süd). Die Haltestelle Seestern bietet Anschluss an die Stadtbahnlinie U 77 (Richtung Holthausen über Hauptbahnhof) sowie ebenfalls an die Buslinien 828 und 863. Weiterhin besteht die Bushaltestelle Lotharstraße in der Oberlöricker Straße, die von der Buslinie 833 (Oberkassel - Neuss, Am Kaiser) angedient wird.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan (GEP 1999) ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

2.2 Bestehende Bebauungspläne

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 5179/03 aus dem Jahr 1964 setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet sowie Läden, private Stellplätze und eine Unterpflastergarage fest. Die zulässige Zahl der Geschosse wird für Läden mit einem und für das angrenzende Wohnhochhaus mit zehn Geschossen festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,3. Über Baulinien regelt der Bebauungsplan die Lage des Wohnhochhauses sowie die Lage der Baukörper des Lörick Karrees im Bezug zur südlich verlaufenden Wickrather Straße. Im übrigen Bereich des Plangebietes wird die Lage der Baukörper nur nachrichtlich dargestellt.

Für die umliegenden Bereiche sind über Bebauungspläne Wohngebiete festgesetzt.

2.3 Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt

Durch die Bebauungsplanänderung wird Baurecht für neuen Wohnungsbau geschaffen. Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF (HKW) findet in diesem Zusammenhang für das Plangebiet vollumfänglich Anwendung.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass und Ziel

Das Lörick-Karree ist ein Nahversorgungsstandort aus den 60er-Jahren. Er hat in den letzten Jahren stark an Bedeutung verloren. Der Standort wird durch den Leerstand der Hauptnutzung (Lebensmittelmarkt) geprägt und kann seine Funktion als Nahversorgungsstandort seit einigen Jahren nicht mehr hinreichend erfüllen.

Zur Auswahl einer geeigneten Konzeption für die Revitalisierung und Entwicklung des Standortes, die den städtebaulichen Entwicklungszielen für diesen Bereich gerecht wird, wurde im Jahr 2015 ein Gutachterverfahren durchgeführt. In der Jurysitzung vom 11.06.2015 wurde der Beitrag des Architekturbüros haas cook zemmrich | STUDIO 2050, Stuttgart, als erster Preisträger prämiert. Die Arbeit wurde als Grundlage für die weitere Ausarbeitung bestimmt. Gemäß den Vorgaben der Jury wurde das bauliche Konzept zwischenzeitlich weiterentwickelt. Hierbei wurde insbesondere die Gebäudeform, unter Beibehaltung der gefundenen Architektursprache, weiterentwickelt. Die Inhalte des Siegerentwurfes sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens soll die Grundlage für die Revitalisierung des Standortes geschaffen werden, so dass das Lörick-Karree seine Funktion als Nahversorgungszentrum wieder nachhaltig erfüllen kann. Zielstellung ist die Entwicklung von zwei einzelnen, mehrgeschossigen Baukörpern mit einer akzentuierten Dachsilhouette (Haus Nord und Haus Süd), mit Einzelhandels- und Gewerbeflächen sowie Wohnnutzung. Einzelhandel, Gastronomie sowie Dienstleistung sollen jeweils im Erdgeschoss entwickelt werden, im Haus Süd ein Lebensmittelmarkt. Zur Stärkung des Wohnstandortes sollen in diesem Haus auch Wohnnutzungen entwickelt werden. In den oberen Geschossen im Haus Nord wird die Realisierung von weiteren Dienstleistungsangeboten angestrebt.

3.2 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da das entwickelte städtebauliche Konzept auf der Basis des bislang bestehenden Baurechts nicht in der gewünschten Form umgesetzt werden könnte. Hierzu zählen insbesondere die Gebäudestellung und die Baukörperhöhen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die Planung erfolgt auch, um die Nahversorgung der Bevölkerung in Düsseldorf-Lörick sicherzustellen, die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu ermöglichen, die erforderliche Investitionssicherheit zu schaffen und um eine im Sinne der Innenentwicklung erwünschte Revitalisierung erreichen zu können.

3.3 Verfahren

Die geplante Bebauung entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5578/31, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet vorgesehen ist. Aufgrund der konkreten Realisierungsabsichten soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Da die vorliegende Planung die Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche zum Ziel hat, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geführt werden. Die erforderlichen planungsrechtlichen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB liegen vor:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, bei einer Plangebietsgröße von

- circa 3.500 m², weniger als 20.000 m² betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Es werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.
 - Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen.
 - Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Somit können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB, wie der Verzicht auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung, in Anspruch genommen werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird nicht verzichtet (freiwillige Beteiligung). Die relevanten Umweltbelange werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

3.4 Umweltaspekte

Im Rahmen der Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption wurden auch erste Umweltaspekte betrachtet. So wurden für die folgenden Themen erste Grundlagen-ermittlungen durchgeführt. Die vorläufigen Ergebnisse wurden in die Planung eingestellt.

Umweltmobilität

Um eine möglichst umweltverträgliche Abwicklung von motorisierten Verkehren zu ermöglichen, wird geprüft, ob ein Mobilitäts- und Parkraummanagement entwickelt werden kann. Bestandteile eines solchen Konzeptes könnten Car-Sharing, Stellplätze für Elektrofahrzeuge oder Elektrofahrräder, Parkraumbewirtschaftung u. ä. sein. Die Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

Artenschutz

Im Januar 2016 wurde, vorlaufend für die im Eigentum des Investors stehende Fläche, eine artenschutzfachliche Stellungnahme zur Artenschutzprüfung (ASP I) veranlasst. Eine Nutzung des Lörick-Karrees durch planungsrelevante oder andere, besonders geschützte Brutvogelarten ist nach einer Gebäudebegehung weitgehend auszuschließen. Allgemein häufige, europäische Brutvogelarten sind durch den Gebäuderückbau, auch während der Sommermonate, nicht betroffen. Die Gebäudeausstattung ist als Lebensstätte für die Zwergfledermaus nur wenig geeignet. Durch Verschließen weniger Spalten während der Winterruhe der Fledermäuse und der vorsichtigen, separaten Öffnung der Metallattika vor Beginn des Gebäuderückbaus wird gewährleistet, dass es nicht zum Eintreten von Verbots-tatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.

Grünflächen und Bepflanzung

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Flächen mit Bodenanschluss oder relevante Grünflächen. Für das Vorhaben wird eine Konzeption zur Grün- und Freiflächengestaltung erarbeitet.

Da die bestehende Tiefgarage mit Ihren Außenmauern und der Bodenplatte erhalten bleibt, ist nicht von einer Gefährdung der angrenzend bestehenden Grünkulisse

(insbesondere Bäume) auszugehen. Insoweit ist mit dem Vorhaben auch kein Verlust von Baumbestand verbunden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von nicht großflächigem Einzelhandel, gewerblichen, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen, Dienstleistung und Wohnnutzung geschaffen werden. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen sollen zulässig sein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Bereits in der Bestandssituation ist eine vollständige Versiegelung des Plangebietes gegeben, die umliegenden Flächen am Bestandsgebäude sind Bewegungsflächen. Jeweils an der Wickrather Straße ist, aufgrund der inneren Erschließungssystematik des Flurstücks, ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger- verkehre wie auch für den motorisierten Verkehr erforderlich.

Aufgrund der bestehenden Baulast sind 66 Stellplätze für das Flurstück Nr. 62 im Plangebiet vorzuhalten. Mit der Neuplanung sind auch die heute gegebenen Anforderungen für Tiefgaragen, Mieterkeller etc. zu berücksichtigen. Dies, aber auch der Grundstückszuschnitt und die Anforderungen an Bewegungsflächen, erfordern eine nahezu vollständige Unterbauung bzw. Versiegelung des Plangebietes. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll deshalb auf 1,0 festgesetzt werden.

Geschossfläche

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) soll an dem prämierten Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens orientiert werden. Bei der gegebenen Grundstücksgröße von ca. 3.220 m² und der vom prämierten Entwurf vorgeschlagenen Geschossfläche von ca. 6.200 m² soll die GFZ daher mit 2,0 festgesetzt werden.

Gebäudehöhe

Der prämierte Entwurf zeichnet sich insbesondere durch großmaßstäbliche Dächer und eine Dachform aus, die eine eigene Typologie ausbildet. Dadurch dienen sie als Mittler zwischen der großen Masse des Hochhauses und der umgebenden Wohnbebauung. Um den Entwurf entsprechend planungsrechtlich abzubilden, soll die gefundene, moderne Satteldachform durch die Festsetzung von Gebäudehöhen im Bebauungsplan abgebildet werden.

4.3 Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung ist durch die Wickrather Straße gesichert. Zur Entlastung der Wickrather Straße (Einbahnstraße) ist vorgesehen, die Tiefgarage zukünftig über eine Einfahrt im Süden und eine Ausfahrt im Norden zu organisieren. Kundenverkehre, wie auch der Parkverkehr für die 66 Stellplätze des angrenzenden Wohnhochhauses, können dann durch die Tiefgarage geführt und unmittelbar an den Grevenbroicher Weg angebunden werden. Die Umfahrung über die hufeisenförmige Wickrather Straße ist damit nicht mehr erforderlich. Die Planung berücksichtigt daher eine neue Zufahrtsrampe zur Tiefgarage von Süden und nur noch die Ausfahrt über die bestehende Rampe im Norden.

4.4 Stellplätze und Garagen

Die geplante Anordnung der Stellplätze wurde, auch vor dem Hintergrund einer neuen Rampe in die Tiefgarage, geprüft. Die überwiegende Zahl der erforderlichen Stellplätze soll unterirdisch vorgehalten werden, für die Tiefgarage sind 79 Stellplätze geplant. Jeweils im Norden und Süden an der Wickrather Straße sollen Parkstände vorgehalten werden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Eine Änderung der bestehenden Ver- und Entsorgungsstruktur ist nicht geplant.

5. Soziale Maßnahmen § 180 BauGB

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich, da im Plangebiet keine Wohnbebauung vorhanden ist.

6. Bodenordnende Maßnahmen

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

7. Kosten für die Gemeinde, städtebaulicher Vertrag

Für die Stadt sind mit der Planung keine Kosten verbunden. Es ist beabsichtigt, mit den Grundstückseigentümern einen städtebaulichen Vertrag zu schließen, der Regelungen zur Kostenübernahme enthält.