

B e g r ü n d u n g

zum Vorentwurf Bebauungsplanes Nr. 5275/023

- Nördlich Plockstrasse -

Stadtbezirk 3

Stadtteil Hamm

1. Örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst Grundstücke der Gemarkung Hamm und Unterbilk mit einer Gesamtfläche von ca. 4,8 ha.

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen der Bahnlinie Neuss - Düsseldorf HBF im Norden, der Plockstraße im Süden und Westen sowie der Völklinger Straße im Osten. Das Plangebiet wird heute im westlichen Bereich gewerblich von der QVC Deutschland GmbH und im östlichen Teil von zwei Dauerkleingartenanlagen genutzt. Im westlichen Bereich befindet sich an der Völklinger Straße eine Pumpstation.

Die Nachbarschaft des Plangebietes ist geprägt durch Bürostandorte. In der näheren Umgebung befinden sich darüber hinaus östlich der Völklinger Straße Gewerbeansiedelungen und westlich des Plangebietes im Bereich der Hammer Dorfstraße Wohnungsbau.

Das Plangebiet erstreckt sich in seiner Ost-West Ausdehnung über eine Länge von ca. 530 m und in Nord-Süd Ausdehnung von ca. 90 m. Das Gelände ist annähernd eben und liegt etwa niveaugleich zur heutigen Plockstraße. Im Norden befindet sich der Bahndamm.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Plockstraße. Zusätzlich existiert noch eine fußläufige Erschließung entlang des Hemmersbachwegs. Im Nord-Osten des Plangebietes befindet sich die S-Bahnhaltestelle Völklinger Straße.

2. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Westen als Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten im Osten des Plangebietes dar.

Der ein rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5275/16 aus dem Jahre 1989 setzt Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung städtischer Fuhrpark im Westen und Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten im östlichen Teil fest.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Seit 2001 ist der Teleshoppingsender QVC Deutschland GmbH an der Plockstraße ansässig. Der überaus erfolgreichen und expandierenden Geschäftsentwicklung soll durch eine Erweiterung des Firmenstandortes entsprochen werden. Voraussetzungen für die Firmenerweiterung an dieser Stelle ist die Verlagerung der an das QVC-Gelände angrenzenden Kleingartenanlagen.

Die Plockstraße ist die Haupteinfahrstraße für den Hafen und bildet die vorgelagerte Eingangssituation zum Medienhafen. Damit bietet das Areal die richtigen Standortqualitäten für den Teleshoppingsender.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dazu dienen, eine bedarfsorientierte und stadträumlich sinnvolle Steuerung der Dienstleistungs- und Medienentwicklung zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang soll der vorhandene Medienstandort an der Plockstraße weiterentwickelt werden, um so zwischen den Nutzungen im Hafen und den Landesbauten zu vermitteln.

Der zu überplanende Bereich stellt eine innerörtliche Flächenreserve dar, dessen Bebauung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist, da eine Innenverdichtung an dieser

Stelle das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unterstützt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die städtebaurechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung einer gewerblichen Bebauung geschaffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.

Außerdem wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass im Gewerbegebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluss dieser zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird damit begründet, die beabsichtigte Bebauung mit ihrem vorwiegenden nichtstörenden gewerblichen Nutzung und dem Büro- und Dienstleistungscharakter zu schützen. Die Errichtung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich würde zu einem Trading-Down-Effekt führen. Bei Tankstellen ist die verkehrliche Erschließung über die Plockstraße nicht gewährleistet. Die Errichtung von sportlichen Anlagen widerspricht den Planungszielen für das Gebiet, das maßgeblich durch die QVC Deutschland GmbH geprägt wird. So liegt der Schwerpunkt der Nutzung heute zwischen nichtstörendem Gewerbe - QVC als Produktionsstandort im Medienbereich - und Büro- und Dienstleistungs-nutzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung im Planbereich wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 2,4 festgesetzt.

Diese Festsetzung wird ergänzt durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse, die auf fünf im westlichen und zehn Vollgeschosse im östlichen Plangebiet begrenzt wird.

Die getroffenen Festsetzungen werden als geeignet erachtet, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet ausreichend zu gewährleisten. Sie stellen eine städtebauliche Grundkonzeption dar, die im weiteren Planverfahren konkretisiert wird.

So soll an der Ecke Völklinger Straße/ Plockstraße eine markante Bebauung als Zeichen für den Hafeneingang entstehen, die sich jedoch dem Stadttor unterordnen soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt.

Sie gehen von Baufeldern aus, die in den Zwischenbereichen ausreichend Platz für Durchlüftungsschneisen gewährleisten.

Es gibt keine Festsetzung bezüglich der Bauweise, um eine bedarfsgerechte Entwicklung des Standortes gewährleisten zu können.

Die festzusetzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen im Zuge des weiteren Planverfahrens definiert werden.