



Bebauungsplan G 217

„Wohngebiet Düsseldorf Straße“ - Ortsteil Elsen

Stadt Grevenbroich

Anlass

Vor dem Hintergrund der Wohnungsbedarfsanalyse des Rhein-Kreis Neuss und der darin prognostizierten positiven Wohnraumentwicklung und zukünftigen Wohnungsbedarfe ist es Ziel der Stadt Grevenbroich das Wohnflächenangebot weiterzuentwickeln. Die Firma Lackfabrik Walter Schäfer wird in den kommenden Jahren aus Alters- und Strukturgründen ihre Betriebsstätte aufgeben. Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 wird in diesem Zusammenhang die Errichtung von Wohngebäuden auf derzeit gewerblich genutzten Flächen ermöglicht, ähnlich wie bereits südwestlich des Standorts entlang der Von-Arnim-Straße im Rahmen der zweiten Änderung geschehen.

Geschichte

1919 gründete Walter Schäfer ein Unternehmen zur Herstellung von Farben, Lacken und anderer chemischer Produkte. Seit 1938 befindet sich die Lackfabrik am heutigen Standort auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Familie Cohnen. Nach Ende des Zweiten Weltkriegs musste die Fabrik zwischenzeitlich zur Seifenproduktion und zur Bohnerwachsherstellung umgenutzt werden. 1964 trat Dieter Kröowski in die Lackfabrik Schäfer ein und führte seit 1996 als Inhaber das Handelsgeschäft allein fort.

Aktuelle Situation

Der Planungsstandort liegt nahe des nordwestlichen Siedlungsrandes im Stadtteil Grevenbroich-Elsen entlang der Düsseldorf Straße. Als ehemaliger Standort einer Lackiererei weist das rund 0,37 ha große Grundstück einen industriellen Charakter auf. Die Gebäude – ein größeres zweigeschossiges Gebäude sowie mehrere Werkstätten und Garagen – sind über eine lange Hofeinfahrt von der Düsseldorf Straße her zugänglich. Der Nutzung entsprechend ist, neben einem kleinen Gartenbereich, fast die komplette Fläche versiegelt.

Räumlich wird der Geltungsbereich im Nordwesten durch die Düsseldorf Straße und im Nordosten durch das Betriebsgelände eines Autohauses begrenzt. Im Osten, Süden und Südwesten grenzen kleinteilige Wohnbebauungen und deren Gartenflächen an. Ein in unmittelbarer Nähe errichteter Nahversorgungsstandort stärkt den Charakter als Wohnstandort.

Regionalplan

Der mit Bekanntmachung vom 13.4.2018 wirksame Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar. In den Zielsetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und ist aus den Zielen der Raumordnung entwickelt.

Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Großteil als Gemischte Bauflächen (M) dar, im Südosten liegt ein kleiner Teil auch im Bereich von Wohnbauflächen. Weiterhin befinden sich im Bereich der Gemischten Bauflächen das Autohaus, der Nahversorger sowie die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans sowie dessen zweiten Änderung errichteten Gebäude der Allgemeinen Wohnnutzung.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans W 134 entspricht den Zielen des Flächennutzungsplans und steht nicht im Gegensatz zu den bestehenden Nutzungen.

Bebauungsplan

Die Planungen befinden sich im Geltungsbereich des seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplans 134, der auf den zu beplanenden Flächen eine Gewerbenutzung vorsieht. Damit wird eine dritte Änderung erforderlich. Auf den südwestlich angrenzenden Flurstücken 167, 168 und 212 ist Mischnutzung ausgewiesen, weitere ursprünglich zur Mischnutzung ausgewiesene Flächen wurden in der zweiten Änderung bereits der Wohnnutzung zugeführt. Das Plangebiet ist 3.745 m² groß.

Beschreibung des Vorhabens

Es wurden unterschiedliche Bebauungsplankonzepte entwickelt, um je nach Bedarf an Wohnformen und entsprechenden Häusertypen mögliche Varianten aufzuzeigen:

- **Variante A** sieht die Errichtung von 3 Wohngebäuden vor. Dabei handelt es sich um 3 Geschosswohnungsbauten mit 2 Geschossen und Staffelgeschoss, um sich in die umgebende Bebauung einzufügen. Der Stellplatzbedarf der nördlichen Bebauung wird mittels einer ebenerdigen Parkplatzanlage mit Stellplätzen und Garagen gedeckt. Die Wohnungen im hinteren Bereich werden durch die Stichstraße erschlossen und verfügen über Stellplätze und Garagen verfügen.
- **Variante B** entspricht größtenteils Variante A, lediglich das Stellplatzangebot im mittleren Bereich unterscheidet sich voneinander. Mittels einer Tiefgarage wird hier der Stellplatzbedarf der Zeilenbebauung zur Düsseldorfer Straße hin gedeckt. Dadurch besteht die Möglichkeit, die darüberliegende Fläche als Grün- oder Spielfläche zu nutzen.
- **Variante C** sieht die Errichtung unterschiedlicher Häusertypen vor. Bei den 3 Wohngebäuden handelt es sich um Geschosswohnungsbau entlang der Düsseldorfer Straße, um eine Reihenhausbebauung im mittleren Bereich sowie um eine Doppelhaushälfte im hinteren südlichen Teil des Plangebiets. Der Stellplatzbedarf wird entsprechend Variante A mittels einer ebenerdigen Parkplatzanlage mit Stellplätzen und Garagen im Norden gedeckt. Die Wohnungen im hinteren Bereich werden durch die Stichstraße erschlossen und sollen über Stellplätze und Garagen verfügen, sodass auch deren Stellplatzbedarf nachgewiesen werden kann.

Der Bebauungsplan soll so offengehalten werden, dass die drei aufgezeigten Varianten alternativ umgesetzt werden können. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Höhen und Dachformen stellen sicher, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zur Umsetzung kommt.

Düsseldorf, im Januar 2022

stadtraum Architektengruppe

Dipl. Ing. Bernd Strey & Dipl. Ing. Martin Rogge

Architekten & Stadtplaner