

# **Begründung**

## **Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/020**

### **- Heerdterhof-Garten -**

#### **Stadtbezirk 4      Stadtteil Heerdt**

## **1. Örtliche Verhältnisse**

### **1.1 Bestand**

Das Plangebiet (= Geltungsbereich des Bebauungsplanes) umfasst eine Fläche von rd. 15,6 ha und weist eine gering ausgeprägte Topographie auf. Der südliche Bereich des Plangebietes ist durch den Albertussee und die daran angrenzenden Grünräume geprägt. Westlich des Sees befindet sich die als »Heerdterhof-Garten« bekannte öffentliche Grünfläche, östlich grenzt ein Teilbereich des Friedhofs Heerdt – der Hauptteil befindet sich westlich der Schiessstraße – an den Albertussee. Der See ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich, wird jedoch durch einen Angelsportverein in Anspruch genommen.

Das nördliche Plangebiet wird vorwiegend baulich genutzt. Hier befinden sich zwei Gebäudekomplexe, die vorwiegend eine Büronutzung aufweisen. Der östliche Gebäudekomplex, der unmittelbar an den Heerdter Lohweg angrenzt, ist der sog. »Albertusbogen«; ein bis zu siebengeschossiger Bürokomplex aus dem Jahr 1996 mit rund 33.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und eigener Tiefgarage mit 640 Stellplätzen.

Der »Albertusbogen« bietet Büroflächen unterschiedlicher Größe zur Miete an und wird dementsprechend von unterschiedlichen Unternehmen genutzt. Hieran westlich schließt sich ein weiteres Bürogebäude, Baujahr 1990, an. Dieses Gebäude besitzt vier Geschosse plus Dachgeschoss und wurde mit rund 37.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschosfläche (BGF) als Büro im Park und als repräsentativer Zweckbau für die Firma Horten und deren damalige Bedürfnisse entwickelt. Derzeit sind große Teile des Gebäudes an unterschiedliche Unternehmen sowie eine Kindertagesstätte vermietet. Die zugehörige Stellplatzanlage mit circa 400 Stellplätzen befindet sich westlich des Bürogebäudes und erstreckt sich bis zur Schiessstraße.

Das nördliche Plangebiet ist aufgrund seiner Vorprägung bereits zu großen Teilen versiegelt. Entlang der privaten Verkehrsfläche »Am Albertussee« befindet sich eine straßenbegleitende Gehölzreihe mit raumgliedernder Wirkung. Die Stellplatzanlage wird ebenfalls durch vorhandene Gehölze gegliedert sowie nahezu komplett umfasst. Südöstlich des ehemaligen Bürostandortes der Firma Horten befinden sich der Außenbereich der Kindertagesstätte sowie eine parkartige Struktur (sogenannter Skulpturenpark), welche südlich in eine öffentliche Parkanlage, dem sogenannten »Heerdterhof-Garten«, übergeht.

Das weitere Umfeld des Plangebiets weist unterschiedliche Nutzungen auf. Entlang der Willstätterstraße im Norden befindet sich eine Vielzahl gewerblicher Flächen mit überwiegend hallenartiger Bauweise. Das Erscheinungsbild der Schiessstraße ist dominiert von gewerblichen Nutzungen. Südlich der B 7 befindet sich vorwiegend Wohnnutzung, die in Richtung Nikolaus-Knopp-Platz in eine gemischte Nutzung übergeht. Östlich des Heerdter Lohwegs existieren sowohl Bereiche mit gewerblicher Nutzung als auch Wohnnutzung. Neben diesen baulichen Strukturen ist das nähere Planungsumfeld jedoch auch durch den angrenzenden Friedhof Heerd mit seinem attraktiven Baumbestand im Westen sowie einer begrünten Freifläche östlich des Heerdter Lohwegs geprägt.

## **1.2 Verkehr**

Die Erschließung der baulichen Nutzungen im Plangebiet erfolgt über den Heerdter Lohweg. Von hier aus führt ein befahrbarer Privatweg (»Am Albertussee«) bis zur

westlich angeordneten Stellplatzanlage. Über den Heerdter Lohweg sind die Hapterschließungsstraßen Hansaallee und Pariser Straße (L 392) erreichbar. Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Brüsseler Straße (B 7). Es ist geplant, eine neue Anschlussstelle am Heerdter Lohweg zu errichten, sodass dieser künftig als Verteiler fungieren und die Hansaallee sowie die Pariser Straße (L 392) mit der B 7 verbinden wird. Der planfeststellungsersetzende Bebauungsplan Nr. 04/005, der dies planungsrechtlich sichert, ist seit dem 13.08.2016 rechtskräftig.

Es befinden sich drei Bushaltestellen (Friedhof Heerdt, Schiess-Straße und Viersener Straße) im direkten Umfeld des Plangebietes. Die Stadtbahnhaltestellen Dominikus-Krankenhaus, Nikolaus-Knopp-Platz, Lohweg und Löricker Straße sind fußläufig vom Plangebiet aus erreichbar. Sie bieten Anschluss an die Linien U 74, U 75, und U 76. Von den Stadtbahnhaltestellen ist das Stadtzentrum in circa 12 Minuten zu erreichen. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof mit Bus und Bahn beträgt circa 15 Minuten.

Das Plangebiet ist an das örtliche Radwegenetz angeschlossen. Nördlich des Albertussees verläuft eine Route des Bezirksnetzes. Der Heerdter Lohweg ist Teil des Radhauptnetzes der Landeshauptstadt Düsseldorf. In wenigen Fahrminuten sind zudem die Freizeitrouten entlang des Rheins erreichbar.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **2.1 Übergeordnete Planung**

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als »Allgemeiner Siedlungsbereich« (ASP) dargestellt. Die Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf wird der nördliche, baulich genutzte Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für den südlichen, un bebauten Bereich – mit Ausnahme des Albertussees – besteht eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage (östlicher Teilbereich) beziehungsweise Friedhof (westlicher

Teilbereich). Der Albertussee ist als Wasserfläche dargestellt. Die Planung eines Wohnquartiers im nordwestlichen Bereich des Plangebietes lässt sich nicht aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche entwickeln. Dementsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorzunehmen. Im Übrigen stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit der Planung überein.

## **2.2 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 5078/21 aus dem Jahr 1989. Darin ist der südliche Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die sich in zwei Bereiche (»Grünanlage mit Wasserfläche und Zubehörbauten« sowie »Friedhof mit Zubehörbauten«) gliedert. Für den nördlichen Geltungsbereich wird eine Festsetzung als Gewerbegebiet getroffen. Innerhalb des Gewerbegebietes sind maximal fünf Vollgeschosse plus Dachgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,5 festgesetzt, die Geschossflächenzahl auf 1,5. Zudem wird als Dachform das Satteldach vorgeschrieben. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die ein großzügiges Baufenster für das gesamte Gewerbegebiet bilden. Eine Richtfunkstrecke der deutschen Bundespost wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 04/020 wird der rechtskräftige Bebauungsplan 5078/21 außer Kraft treten.

## **2.3 Informelle Planungsinstrumente**

### **STEK 2020+**

Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat im Jahr 2009 ein Stadtentwicklungskonzept (STEK) aufgestellt, anhand dessen die räumliche Stadtentwicklung in den nächsten Jahrzehnten ausgerichtet werden soll. Das zentrale Ziel des Konzeptes ist die Bereitstellung eines städtebaulichen Orientierungsrahmens für die Stadtentwicklung der Landeshauptstadt. Hintergrund der Erarbeitung des STEK 2020+ war die Tatsache, dass die Flächenpotentiale des Flächennutzungsplanes von 1992 nahezu ausgeschöpft waren. Dies galt nicht nur für den Wohnungsbau, sondern auch für gewerbliche und industrielle Bauflächen. Daher wurde eine wachstumsorientierte

Ermittlung der künftigen Bedarfe im Wohnungs-, Gewerbe- und Bürobau notwendig. Die Prognosen sind auf das Jahr 2020 ausgerichtet und weisen eine klare Wachstumstendenz und somit einen hohen Bedarf an Bauflächen für Düsseldorf auf.

Das erklärte Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung ist es, den Bedarf an Bauflächen durch Nachverdichtung im Innenbereich zu decken (Leitbild: »Innen- vor Außenentwicklung«). Die größten Potentiale stellen hierbei vor allem die durch Umstrukturierungsprozesse freigewordenen Konversionsflächen dar. Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sollten durch die Anlage von Grün- und Freiflächen sowie die Ansiedlung von quartiersbezogenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen ergänzt werden und so letztendlich auch zu einer Aufwertung der umliegenden Quartiere führen.

### **ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF – Ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt**

Seit 2013 existiert für die Landeshauptstadt Düsseldorf ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt, welches verbindliche Lösungen und Maßnahmen aufzeigt, um allen Bürgerinnen und Bürgern attraktiven Wohnraum in allen Preissegmenten anbieten zu können. Zudem sollen zukünftig Wohnstandorte und Arbeitsstätten nachhaltig verknüpft werden, sodass regionale Synergieeffekte genutzt werden können. Basierend auf einer umfassenden Analyse des Wohnungsmarktes wurden insgesamt 32 Maßnahmen entwickelt, die die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes der Landeshauptstadt Düsseldorf bestimmen werden.

Zu einem der wesentlichsten Maßnahmen zählt die Unterstützung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Düsseldorfer Modell). Dies geschieht insbesondere durch die Festlegung von verbindlichen Grundsatzregelungen für die zu erzielenden prozentualen Anteile an öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungen bei Neubauvorhaben. Somit sind insgesamt 40% der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren. Dabei muss der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus mindestens 20% betragen, dieser kann jedoch auch auf bis zu 30% erhöht werden. Der Anteil des preisgedämpften Wohnungsbaus muss mindestens 10% betragen und kann

entsprechend bis auf 20% erhöht werden. Hierbei werden Angebote, die für höchstens 9,85 Euro/m<sup>2</sup> vermietet oder für höchstens 2.500 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Tiefgaragen-Stellplatz) als Eigentum veräußert werden, als preisgedämpfter Wohnungsbau bezeichnet. Unter gewissen Voraussetzungen können gemeinschaftliche Wohnformen (Baugemeinschaften und Wohngruppen) als preisgedämpfter Wohnungsbau angerechnet werden. Für den geförderten Mietwohnungsbau gelten die Bestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen der öffentlichen Wohnraumförderung.

### **3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Planungsanlass und -ziel**

Die PANDION Real Estate GmbH hat die zur Bebauung vorgesehenen Flächen Mitte 2018 von der Metro AG erworben und plant in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Düsseldorf ein Projekt zur städtebaulichen Neuordnung des nordwestlichen Plangebietes (ehemaliges Horten-Bürogebäude sowie zugehörige Stellplatzanlage). Die anhaltende positive Entwicklung des Stadtteils Heerdt sowie die Lage des Grundstücks im direkten Umfeld der Grünanlagen des »Heerderthof-Gartens« und des Albertussees, die guten Einkaufsmöglichkeiten, die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und zuletzt die derzeit nicht optimale Ausnutzung des circa 42.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks führten zu der Überlegung für das Grundstück eine alternative Nutzung zu realisieren. Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers, das unterschiedliche Wohnformen mit einer hohen Wohnqualität für verschiedene Zielgruppen anbietet. Die Nutzungen der übrigen Bereiche des Plangebietes (»Albertusbogen«, »Heerderthof-Garten«, Teilbereich des Friedhofs Heerdt sowie Albertussee) werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich gesichert beziehungsweise weiter qualifiziert. Das städtebauliche Konzept kann auf Grundlage des bestehenden Baurechtes nicht umgesetzt werden. Grund ist insbesondere die abweichende Art der baulichen Nutzung. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist erforderlich.

### **3.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen**

Die Planung beruht auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes, das zuletzt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS) am 16.01.2018 mit einem Ergebnisbericht zur Kenntnis gegeben wurde. Den mit der Auslobung verbundenen Rahmenbedingungen wurde in der Sitzung des APS am 21.06.2017 zugestimmt. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurden von den teilnehmenden Architektur- und Planungsbüros unterschiedliche Lösungsansätze für die Entwicklung eines Wohnquartiers im Plangebiet erarbeitet. Bei der Preisgerichtssitzung am 16. November 2017 wurden die Preisträger ermittelt. Der 1. Preisträger, blauraum Architekten aus Hamburg in Zusammenarbeit mit GREENBOX Landschaftsarchitekten aus Köln, wurde mit der weiteren Planung beauftragt.

Das städtebauliche Konzept des Preisträgers überzeugt durch seine Klarheit und gebäudetypologische Vielfalt. Es wird ein vielfältiges unverwechselbares Wohnquartier entwickelt, das sich nach Süden zum Albertussee mit Solitärgebäuden öffnet. Dem Wohngebiet wird eine größtmögliche Beziehung zum Wasser ermöglicht und das Café mit Sommerterrasse am Albertussee unterstützt dies in idealer Weise. Gemäß dem Preisgerichtsprotokoll sollen bei der Weiterentwicklung des Siegerentwurfes folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Den nach Süden offenen zwei U-Blöcken im Osten des Wohngebietes soll durch Öffnung der blockierenden Bebauung und der Anlage von Freifläche eine bessere Beziehung zum See ermöglicht werden.
- Verbesserung des Schallschutzes gegen Gewerbelärm nach Norden durch Erweiterung der Randbebauung.
- Die Bebauung im 3. Bauabschnitt liegt im übergeordneten Grünzug und ist nicht vorstellbar.
- Die Raumzonierung von privatem und gemeinschaftlichem Freiraum soll eindeutiger herausgearbeitet werden.
- Verankerung der sozialen Durchmischung innerhalb des gesamten Quartiers muss im Konzept verankert werden.
- Interimslösung für die Stellplätze im 1. Bauabschnitt ist erforderlich.

Im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens wurde der Siegerentwurf unter Berücksichtigung dieser Aspekte weiter qualifiziert und in Teilbereichen mehrere Varianten erarbeitet. Diese zeigen Lösungsansätze auf, wie die im Rahmen des Preisgerichtes bemängelten Aspekte des Entwurfes verbessert werden können.

Dabei wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf und dem Vorhabenträger eine Variante ausgewählt und für das weitere Verfahren vertieft ausgearbeitet.

### **3.3 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines abwechslungsreichen Wohngebietes mit ca. 640 Wohneinheiten (bei 100 m<sup>2</sup> BGF/Wohneinheit) vor. Das Plangebiet gliedert sich dabei in zwei Bereiche, die sich in ihrer städtebaulichen Form unterscheiden. Der westliche Bereich reicht von der Schiessstraße bis zur geplanten Stichstraße in Nord-Süd Richtung. Daran schließt der östliche Bereich an, der sich bis zur zweiten Stichstraße und dem angrenzenden »Albertusbogen« erstreckt.

Im westlichen Bereich öffnet sich die Bebauung von einer straßenbegleitenden Randbebauung im Norden (vorwiegend sechs Geschosse bis maximal sieben Geschosse) über einer Gruppe von höheren Solitärgebäuden (mindestens fünf bis maximal acht Geschosse) nach Süden zum Albertussee hin. Die solitäre Bebauung wird durch eine feingliedrige Aufteilung der Freiräume mit unterschiedlichen Nutzungen ergänzt. Es entsteht hierdurch ein unverwechselbares Quartier, das sich auf die Qualität des Areals bezieht und allen Wohnungen eine Beziehung zum Wasser erlaubt.

Im östlichen Bereich ermöglichen zwei u-förmige Gebäude (sechs bis sieben Geschosse), drei Punkthäuser (zwei fünfgeschossige und ein achtgeschossiger Bau) und ein Gebäuderiegel mit sieben Geschossen eine urbane Wohnumgebung. Die Punkthäuser nehmen den Rhythmus des westlichen Bereichs auf und führen die städtebauliche Idee fort. In Kombination mit den nördlich angrenzenden u-förmigen Gebäuden werden attraktive Wohnbereiche geschaffen, gleichzeitig erlauben Öffnungen entlang der südlichen Gebäude Blickbeziehungen zum Albertussee und den angrenzenden Grünräumen. Darüber hinaus wird zwischen den beiden u-förmigen Gebäuden ein Quartiersplatz ausgebildet, der als zentraler Begegnungsort für den östlichen Bereich des Quartiers fungieren soll.

Im Plangebiet werden zwei Kindertagesstätten mit rund 200 Betreuungsplätzen entstehen. Eine Einrichtung ist im westlichen Bereich (voraussichtlich im Gebäuderiegel entlang der Schiessstraße) und eine weitere im östlichen Bereich (voraussichtlich im südöstlichen Gebäuderiegel) vorgesehen. Die dazugehörigen Außenbereiche passen sich in die übrige Freiraumplanung ein. Die Planung der Kindertagesstätten befindet sich aktuell in Abstimmung mit dem Jugendamt der Landeshauptstadt Düsseldorf. Gegebenenfalls kann es noch zu Änderungen etwa bezüglich der Lage der Kindertagesstätten oder der Anzahl der Betreuungsplätze kommen.

Aufgrund der Mischung verschiedener Wohnformen und Gebäudetypologien, der besonderen Lage am Albertussee sowie der Integration von Kindertagesstätten wird ein qualitativ hochwertiges, lebendiges und urbanes Quartier entstehen. Hiermit wird in zentraler Lage von Heerdt ein wichtiger Impuls zur Entwicklung des gesamten Stadtteils, hin zu einem attraktiven Wohnstandort, gegeben.

### **Freiraumkonzept und Wegeführung**

Der die Bebauung umgebende Freiraum ist durch einen Wechsel von gemeinschaftlichen und privaten Freiräumen geprägt. Die Wohnbereiche sind (mit Ausnahme der beiden Stichstraßen) autofrei gestaltet und bieten somit eine hohe Aufenthaltsqualität für Wohnbevölkerung sowie Besucher. Die in ihrer Form sehr verschiedenen Flächen bilden einzelne »Schollen« mit unterschiedlichen Nutzungen wie Sport- und Spielflächen, Privatgärten, Außenfläche für eine Kindertagesstätte oder Quartiersplätze. Hierdurch entstehen abwechslungsreiche Kommunikations- und Verweilorte sowie Bewegungsmöglichkeiten für unterschiedlichen Nutzergruppen und verschiedene Generationen.

Der weitgehende Erhalt des Baumbestandes ist beabsichtigt, wobei im Bereich der heutigen Bebauung und der Stellplätze teilweise Baumstandorte nicht erhalten werden können. Ein Ersatz durch Neupflanzungen und Begrünungsmaßnahmen wird angestrebt. Im südlichen Bereich rund um den Albertussee soll durch Auslichtungen

sowie gezielte Neupflanzungen eine Offenheit und Durchlässigkeit erreicht werden, ohne den grünen Charakter des Quartiers zu gefährden.

Grundsätzlich erfolgt eine Orientierung in Richtung Süden, wo der Freiraum des Quartiers in den angrenzenden Grünraum des »Heerdterhof-Gartens« und die Wasserflächen des Albertussees übergeht. Die städtebauliche Struktur lässt dabei eine Durchlässigkeit zu, die fußläufige Querungen ermöglicht. Diese Quartiersdurchwegungen erlauben eine Verbindung zum Albertussee und den angrenzenden Grünräumen. Dabei entstehen Sichtachsen und Durchblicke zum See – sowohl aus den Wohnungen selbst, als auch aus den zugehörigen Freiräumen – Rechnung getragen. Den Schnittpunkt zwischen dem Quartier im Norden und dem Freiraum im Süden stellt die »Seepromenade« dar, die in Ost-West-Richtung verläuft und die Erschließung des südlichen Freiraums für Bewohner und Besucher darstellt.

Der Albertussee soll punktuell eine Öffnung für die Allgemeinheit erfahren. Mit Hilfe einer Terrasse und eines »Seestrands« wird etwa in der Quartiersmitte ein Zugang zum See ermöglicht und die Wasserfläche erfahrbar. Die Böschungen sollen in diesem Bereich flach gestaltet werden, um Verletzungsrisiken zu minimieren. In den übrigen Bereichen ist ein Zugang zum Wasser aufgrund der steilen Böschung nicht möglich. Die Erlebbarkeit des Sees wird stattdessen durch einen den See umrundenden Gehweg ermöglicht, der Blickbeziehungen zum Wasser und der neu entstehenden Bebauung erlaubt. Der Gehweg soll auch über den im Plangebiet befindlichen Teilbereich des Heerdter Friedhofs führen, der an dieser Stelle eine Öffnung erfahren soll.

Der »Heerdterhof-Garten« soll eine weitere Aufwertung erfahren. Neben einem neuen Wegenetz sollen Spiel- und Sportangebote die Nutzungsmöglichkeiten dieser Grünfläche erweitern. Vorgesehen sind neben einem Spielplatz und einer Spielwiese auch ein Bolz- und Skateplatz im südöstlichen Bereich der Grünfläche.

### **Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Straße »Am Albertussee«. Diese soll bis zur Schiessstraße verlängert werden, weshalb künftig sowohl eine Zu- und Abfahrt aus Richtung Westen, über die Schiessstraße kommend, als auch aus Richtung Osten, über den Heerdter Lohweg kommend, möglich sein wird. Zwei Stichstraßen, die von der Straße »Am Albertussee« abgehen, stellen die innere Erschließung des Quartiers sicher. Die übrigen Bereiche sollen nicht für den motorisierten Individualverkehr befahrbar sein. Hierdurch entstehen städtische Freiräume, die lediglich für den Rad- und Fußverkehr vorbehalten sind und den Menschen eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Die Erreichbarkeit aller Wohnbereiche für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist sichergestellt. Auch die Ver- und Entsorgung ist nachweislich gesichert.

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurde eine gutachterliche Untersuchung erstellt, die die durch das Bauvorhaben zu erwartenden Auswirkungen auf die Verkehrssituation darstellt und die verkehrlichen Konsequenzen des Vorhabens abschätzt. Demnach sind durch das geplante Vorhaben 5.460 Wege pro Tag zu erwarten, aus denen 1.631 Fahrten durch Kraftfahrzeuge (Kfz) pro Tag resultieren. Für die vormittägliche Spitzenstunde (07.00 - 08.00 Uhr) werden 176 Kfz-Fahrten/h und für die nachmittägliche Spitzenstunde (17.00 - 18.00 Uhr) 144 Kfz-Fahrten/h prognostiziert.

Da die Neubebauung nicht auf einer Brachfläche realisiert wird, sondern anstelle eines derzeit genutzten Bürogebäudes geplant wird, ist der durch das Vorhaben induzierte Neuverkehr im Straßennetz wesentlich geringer, als bei einer Neuplanung auf einer bisher ungenutzten Fläche. Eine Überlagerung der derzeitigen mit den zukünftigen Verkehren zeigt, dass die Verkehrszunahme gegenüber der Büronutzung lediglich 159 Kfz-Fahrten/Tag beträgt. In der Hauptverkehrszeit werden sogar größtenteils weniger Verkehre als derzeit prognostiziert. Die räumliche Verteilung des Verkehrsaufkommens erfolgte auf Basis einer Netzbetrachtung sowie in Anlehnung an die in der Verkehrszählung ermittelten Verkehrsverhältnisse. Aufgrund der unterschiedlichen, richtungsbezogenen Auf- und Abfahrmöglichkeiten der B7 ist eine unterschiedliche Verkehrsverteilung für Fahrten im Quell- oder Zielverkehr anzunehmen.

Es zeigt sich, dass aufgrund der Erschließungssituation die verkehrliche Bedeutung der umliegenden Straßen und Knotenpunkte sich größtenteils verringert. Im Zusammenhang mit der sehr geringen Mehrbelastung im Straßennetz, beziehungsweise der Entlastung zu den Hauptverkehrszeiten, ist mit keiner Verschlechterung beziehungsweise zu den Hauptverkehrszeiten mit einer Verbesserung des Verkehrsablaufes im Umfeld des Plangebietes zu rechnen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind derzeit sechs Tiefgaragen vorgesehen, die insgesamt rund 560 Stellplätze für Personenkraftwagen (PKW) und rund 1.430 Fahrrad-Stellplätze bieten. Die Berechnung der Stellplätze basiert auf der Richtlinie der Landeshauptstadt Düsseldorf für die Berechnung von notwendigen Stellplätzen im Wohnungsbau. Die ÖPNV Lagegunst wird für das Plangebiet mit „gut“ bewertet, so dass bei kleineren Wohnungen auch ein geringerer Stellplatzschlüssel als 1:1 gelten kann.

Die Tiefgaragen sollen über einen direkten Zugang aus den einzelnen Gebäuden erreichbar sein. Ein- und Ausfahrten verteilen sich im Plangebiet und erfolgen über die Schiessstraße, der Straße »Am Albertussee« sowie an den beiden Stichstraßen. PKW-Stellplätze für Besucher (insgesamt rund 180) werden oberirdisch nachgewiesen und befinden sich entlang der Straße »Am Albertussee« sowie entlang der beiden Stichstraßen. Hier befinden sich auch Fahrradstellplätze für Besucher (insgesamt rund 150).

### **Lärmschutz**

In Bezug auf Verkehrsemissionen wird das Plangebiet vorrangig durch die Brüsseler Straße im Süden, die Schiessstraße im Westen, dem Heerdter Lohweg im Osten und geringfügig durch die Erschließungsstraße »Am Albertussee« belastet. Für den Bebauungsplanentwurf befindet sich ein schalltechnisches Gutachten in Aufstellung. Eine erste gutachterliche Einschätzung liegt bereits vor. Demnach ist der Bau einer mindestens 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der Brüsseler Straße vorgesehen, um auch auf den Außenwohnbereichen Richtung Süden in der ersten Baureihe Beurteilungspegel für die Verkehrslärmimmissionen von weniger als 60 dB(A) (Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und somit Maß für

uneingeschränkte Kommunikation auf Außenwohnbereichen) zu ermöglichen. Mögliche, darüberhinausgehende Schallschutzmaßnahmen werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

Neben dem Verkehr ist das Gewerbe als Lärmemittent in der näheren Umgebung des Plangebietes zu nennen. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, auf der gegenüberliegenden Seite der Schiessstraße ein großflächiger Lebensmittelmarkt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde eine erste Berechnung der von diesen Betrieben ausgehenden Gewerbelärmimmissionen auf Grundlage von konservativ überschätzenden Annahmen durchgeführt. Demnach sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (unter Annahme eines allgemeinen Wohngebietes) zu erwarten. Grundsätzlich kann diesem Immissionsschutzkonflikt mit Hilfe entsprechender Grundrissgestaltungen (keine Anordnung der schutzbedürftigen Räume im Bereich der betroffenen Fassaden) architektonisch begegnet werden.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist der Dialog mit den jeweiligen Gewerbetreibenden weiter zu führen, um die real vorliegenden Nutzungen sowie möglicherweise geplante Erweiterungen aufzunehmen und die tatsächlich vorliegenden beziehungsweise in absehbarer Zukunft vorliegenden Gewerbelärmemissionen zu ermitteln. Hierdurch können die notwendigen Schallschutzmaßnahmen passgenau dimensioniert werden.

#### **4. Umweltbelange**

Im weiteren Verfahren ist der Begründung gemäß § 2a BauGB in einem gesonderten Teil ein Umweltbericht beizufügen, der nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.