

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/040**  
**- Südlich Auf'm Hennekamp -**  
**- Stadtbezirk 3 - Stadtteil Bilk -**

Teil A - Städtebauliche Aspekte .....	3
1 Planungsanlass .....	3
2 Örtliche Verhältnisse.....	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	3
2.2 Bestand .....	4
2.3 Umgebung .....	4
2.4 Verkehr und Erschließung.....	4
2.5 Infrastruktur .....	5
2.6 Grünstrukturen .....	6
3 Gegenwärtiges Planungsrecht .....	6
3.1 Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3.3 Landschaftsplan .....	6
3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB.....	6
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	7
4.1 Raumwerk D .....	7
4.2 Gewerbe- und Industriekernzonen .....	8
4.3 Hochhausrahmenplan (HRP) .....	8
4.4 Rahmenplan Einzelhandel.....	9
4.5 Quotierungsregelung .....	10
4.6 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren .....	10
4.7 Städtebauliches Konzept .....	10
4.8 Freiraumkonzept und Wegeführung .....	11
4.9 Verkehrskonzept .....	11
4.10 Anpassung des Planungsrechts.....	12
4.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
5 Verfahren.....	13
5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB .....	13
Teil B – Umweltbericht.....	14

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte**

### **1 Planungsanlass**

Die VSF Grundstücks AG, Düsseldorf (zusammen mit der Solidare real estate holding GmbH, Düsseldorf) plant in Abstimmung mit der Stadt Düsseldorf die städtebauliche Neuordnung für das knapp 12.500 m<sup>2</sup> große, ehemals industriell genutzte Areal südlich der Straße Auf'm Hennekamp in Düsseldorf Bilk. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung soll auf der derzeitigen Brachfläche zukünftig ein attraktives neues Quartier entstehen. Mit der Lage nahe der Düsseldorfer Innenstadt und eingebunden in den Stadtteil Bilk werden hier gute Rahmenbedingungen für eine Wohn- und Dienstleistungsnutzung gesehen. Die Nähe des Universitätsklinikums Düsseldorf und der Heinrich-Heine-Universität, die guten Einkaufsmöglichkeiten entlang der Himmelgeister Straße und die sehr gute Anbindung an den ÖPNV tragen dazu zusätzlich bei. Neben dem Wohnen sind ebenfalls medizinische Einrichtungen (Reha, Arztpraxen etc.) und ein Beherbergungsbetrieb sowie Pflegewohnungen, eine Kindertagesstätte und eine Quartiersgarage vorgesehen.

Vorlaufend wurde ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Planungsziel war die Schaffung eines lebendigen und attraktiven Stadtquartiers, das unterschiedliche Wohnformen zulässt und eine hohe Wohnqualität für verschiedenste Zielgruppen bietet. Da auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts eine Realisierung des Siegerentwurfes nicht möglich ist, sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Standortes geschaffen werden.

### **2 Örtliche Verhältnisse**

#### **2.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das ca. 12.500 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bilk, an der Schnittstelle zwischen Universitätsviertel im Süden und den verdichteten, gemischt genutzten Quartieren im Norden. Das Düsseldorfer Zentrum liegt nördlich in ca. 4 km Entfernung.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße Auf'm Hennekamp (Bundesstraße B 326) und im Osten an die Neubauten der Witzelstraße. Südlich wird das Plangebiet durch die Erna-Eckstein-Straße eingefasst und in westlicher Richtung grenzt es an die Bestandsbauten und Hinterhöfe der Himmelgeister Straße. Der Geltungsbereich

umfasst die Flurstücke 119, 120, 290 und 291 in Flur 10 sowie das Flurstück 36 in Flur 21 der Gemarkung Unterbilk.

## 2.2 Bestand

Das Plangebiet ist eine vormals industriell genutzte Brachfläche, auf der sich derzeit mehrere ein- bis zweigeschossige leerstehende Hallen- und Gebäudestrukturen befinden. Es handelt sich damit um eine zum Großteil versiegelte Fläche, im nördlichen Teilbereich gibt es Freiflächen mit wenigen Sträuchern in den Randbereichen. Auf dem Grundstück Auf'm Hennekamp 25 befindet sich zudem eine Grundwassersanierungsanlage.

## 2.3 Umgebung

Nach Norden, auf der gegenüberliegenden Straßenseite von der Straße Auf'm Hennekamp, grenzen fünf- bis sechsgeschossige Wohngebäude in einer geschlossenen Blockrandbebauung an das Plangebiet an.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegt im Osten und Süden das Neubaugebiet »Südwestlich Witzelstraße« mit drei- bis sechsgeschossiger Wohnbebauung und teilweise gewerblich genutzter Bebauung im Norden des Gebiets.

Die westlich angrenzende Bebauung wird von einer ein- bis zweigeschossigen Hinterhofbebauung geprägt, die zu den drei- bis fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern sowie dem achtgeschossigen Wohnhochhaus entlang der Himmelgeister Straße gehören. Westlich schließen sich weitere gewerblich genutzte Flächen an, darunter eine Tankstelle an der Straße Auf'm Hennekamp.

Im näheren Umfeld sind zudem öffentliche Einrichtungen, wie das Universitätsklinikum und die Heinrich-Heine-Universität, Einrichtungen der Stadtverwaltung sowie schulische Einrichtungen fußläufig vom Plangebiet erreichbar.

## 2.4 Verkehr und Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Straße Auf'm Hennekamp im Norden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an die Bundesstraße B 326 Auf'm Hennekamp. Über diese bestehen Verbindungen zum Südring und zu den südlich gelegenen Bundesautobahnen A 46 und A 57. Richtung Nordosten führt die Straße Auf'm Hennekamp in Richtung Düsseldorf Oberbilk und zum Hauptbahnhof.

Das Areal ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnhaltstellen an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Circa 150 m östlich an der Kreuzung Auf'm Hennekamp/Witzelstraße befindet sich die gleichnamige Haltestelle »Auf'm Hennekamp«, von der aus die Stadtbahnlinien U71, U73 und U83 (Wehrhahn-Linie) sowie die Straßenbahnlinien 704 und 706 abfahren. Östlich des Plangebiets an der Kreuzung Auf'm Hennekamp/Himmelgeister Straße befindet sich die Haltestelle »Kopernikusstraße«. Hier fährt neben der Straßenbahnlinie 706 auch die Linie 701 ab und verbindet Bilk mit dem westlich gelegenen Hafen sowie dem im Norden der Stadt gelegenen Stadtteil Rath.

Circa 500 m südlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich mehrere Bushaltestellen. Auf Höhe des Universitätsklinikums (ca. 1 km südlich) treffen eine Vielzahl an Buslinien und die Linie M3 des Metrobusses zusammen. Hervorzuheben sind dabei die beiden Stationen »Moorenstraße« und »Uni-Kliniken«, die den Umstieg zur Stadtbahn und Straßenbahn ermöglichen.

Knotenpunkte wie die Haltestellen »Bilk S« oder »Volksgarten S« bieten zusätzlich die Möglichkeit, auf andere Verkehrsmittel umzusteigen.

Entlang der Straße Auf'm Hennekamp sowie der angrenzenden Witzelstraße und Himmelgeister Straße führt das Radhauptnetz und verbindet das Plangebiet mit dem Zentrum. Eine Radschnellroute, die ins benachbarte Neuss führt, verläuft ca. 2 km südlich, parallel zum Rhein.

## 2.5 Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die Himmelgeister Straße, die als Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter, einem Drogeriemarkt und kleinerem Einzelhandel sowie einer Apotheke den täglichen Bedarf des umliegenden Quartiers deckt. Im Nahversorgungszentrum Brunnenstraße, das ca. 500 m in nördliche Richtung entfernt liegt, gibt es einen Lebensmitteldiscounter. Weiter nördlich befindet sich am Bilker Bahnhof das Einkaufszentrum »Düsseldorf Arcaden« mit einem vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie einem großflächiges SB-Warenhaus.

In einem Umkreis von einem Kilometer um das Plangebiet befinden sich zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen und mehrere weiterführende Schulen.

Die medizinische Versorgung in Bilk profitiert stark von dem ansässigen Universitätsklinikum Düsseldorf (UKD), welches sich 1 km südlich des Plangebietes befindet. Kleinere Arztpraxen und Fachmediziner sind rund um das UKD angesiedelt, Bebauungsplan Nr. 03/040

beispielsweise in der nahen Himmelgeister Straße und in dem neuen benachbarten Wohnquartier an der Witzelstraße.

## 2.6 Grünstrukturen

Das Plangebiet ist zu einem Großteil versiegelt, der nördliche Teilbereich weist Vegetationsflächen mit Sträuchern in den Randbereichen auf.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist dicht bebaut und weist hauptsächlich kleinere private Grünflächen auf. Im Süden des angrenzenden Neubaugebiets »Südwestlich Witzelstraße« befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Großflächig angelegte Grünanlagen wie der Friedhof Stoffeln in Verbindung mit dem Südpark, der Botanische Garten und der Park Alte Bilker Friedhof befinden sich im Osten und Südwesten von Bilk in fußläufiger Entfernung.

## 3 Gegenwärtiges Planungsrecht

### 3.1 Regionalplan

Der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) zur Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartiers vorgesehen. Das Planvorhaben stimmt demnach mit den Zielen des Regionalplans überein.

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 stellt den Planungsbereich als Gewerbegebiet (GE) dar. Die geplante Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) im Bebauungsplan lässt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Es besteht somit die Erforderlichkeit den Flächennutzungsplan zu ändern, dies erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

### 3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

### 3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB

Für das Plangebiet besteht verbindliches Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1960 (Durchführungsplan – Fluchtlinien, Bauzonen) - B-Plan Nr. 5474/028 »Witzelstr. von Auf'm Hennekamp – Varnhagenstr.« Dieser

setzt für den Bereich ein Mittelgewerbegebiet (E1), eine offene Bauweise sowie entlang Auf'm Hennekamp eine private Grünfläche (Vorgarten) von 6,5 m Breite fest. Wohnbebauung ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nur beschränkt in zweigeschossiger Bauweise für erforderliches Aufsichtspersonal zugelassen. Die beabsichtigte Planung lässt sich unter diesen Vorgaben nicht umsetzen.

#### **4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte**

##### 4.1 Raumwerk D

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 15.12.2022 das „Raumwerk D“ als gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es ist demnach bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Mit dem Raumwerk D verpflichtet sich die Düsseldorfer Stadtentwicklung den sieben gleichrangig zu bewertenden Grundwerten. Abgeleitet aus der Neuen Leipzig Charta bilden diese Grundwerte den inhaltlichen Rahmen für die Ziele und Entwicklungsansätze einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Grundwerte spiegeln die Haltung und das Selbstverständnis der zukünftigen Düsseldorfer Stadtentwicklung wider und sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Bilk ist aufgrund der attraktiven Lage und guten Anbindung ins Stadtzentrum sowie der Nähe zur Universität einer hohen Entwicklungsdynamik unterworfen. Um den breiten Milieumix und Charakter des Stadtviertels zu bewahren, ist über verschiedene Maßnahmen die soziale Vielfalt zu sichern. Das geplante Wohnangebot sieht hier verschiedenste Wohnformen vom geförderten Wohnangebot, Pflegewohnungen, Studierendenapartments bis über frei finanziertes Wohnen vor. Zudem wird eine vielfältige Nutzungsmischung mit einer Kindertagesstätte, einem Beherbergungsbetrieb und (medizinischen) Dienstleistungen sowie kleinteiligem Einzelhandel angestrebt.

Eine öffentliche Grünfläche, ein begrünter Innenhof und eine intensive Dachbegrünung unterstützen den klimaangepassten Stadtumbau. Durch eine Verdichtung der Nutzungen sollen maximale nicht versiegelte oder unterbaute Freiflächen ermöglicht werden. Auch das bestehende ÖPNV-Angebot und die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche im Sinne der Innenentwicklung spielen hier eine Rolle. Das Plangebiet soll zudem den Tangentialraum Stadtring und das urbane Netz ergänzen und stärken. Der Tangentialraum Stadtring zielt auf eine bessere

Vernetzung der verschiedenen Stadtteile untereinander mit dem Fokus auf den Umweltverbund ab.

Insgesamt wird ein gemischtes Quartier entwickelt und der öffentliche Raum wird aufgewertet sowie funktional angereichert, sodass ein lebendiger Stadtraum entlang der prägnanten Achse Auf'm Hennekamp entsteht. Die Ziele und Entwicklungsansätze des »Raumwerk D« werden damit berücksichtigt.

#### 4.2 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplan Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde am 13.12.2018 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Plangebietsfläche ist nicht Teil der langfristig zu entwickelnden und zu erhaltenden Gewerbe- und Industriekernzonen.

#### 4.3 Hochhausrahmenplan (HRP)

Der Hochhausrahmenplan trat mit Ratsbeschluss am 10. März 2022 in Kraft und stellt die Beratungsgrundlage und Richtschnur für den Düsseldorfer Hochhausbeirat, die Politik sowie die Verwaltung in allen Fragen der Hochhausentwicklung. Der Hochhausrahmenplan (HRP) gilt für alle neuen Gebäude in Düsseldorf, die im Sinne der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens als Hochhäuser gelten. Der Rahmenplan ist ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch. Im Zuge der Bauleitplanung sind seine Ziele zu berücksichtigen.

Die Düsseldorfer Stadtsilhouette wird durch Hochhaus-Unikate mit besonderer Qualität geprägt, die in aufgelockerter Stellung vorrangig als Solitäre entlang von Achsen im Stadtraum szenisch erlebbar sind. Als Ergebnis eines geschichtlichen Prozesses hat sich ein sogenannter Traditionshorizont herausgebildet, zu dem sich alle neuen Hochhausprojekte in angemessener Weise verhalten sollen. Keines der Hochhäuser ist wesentlich höher als 100 m über Gelände. Diese besondere Stadtqualität gilt es langfristig zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln. Der Bereich der Schutzzonen (Denkmalbereiche) und der Achtungszonen entlang des Rheins sind Tabu-Zonen.

28 Leitlinien im HRP stellen die Prüfkriterien, u.a. zu Nachhaltigkeit, räumlicher Qualität, Schutz der Umgebung und der Natur wie dem Mehrwert für die Stadt und Bebauungsplan Nr. 03/040

das Quartier. Die Leitlinien stellen Querbezüge zu den Fachplanungen her, die im Rahmen der Bauleitplanung regelmäßig in das Verfahren eingestellt werden.

Neue Hochhausstandorte sind gemäß des HRP innerhalb der sieben vorgeprägten Räume und ihrer Achsen unter Beachtung der Leitlinien dezidiert zu prüfen. Von der Standortprüfung bis zur Frage der weiteren städtebaulichen und hochbaulichen Qualifizierung sind neue Vorhaben frühzeitig in den Hochhausbeirat einzubringen. Dieses Vorgehen dient der transparenten, qualitätsorientierten und nachhaltigen Steuerung.

Ziel ist eine verträgliche Nachverdichtung punktuell auch durch Hochhäuser zu ermöglichen. Neben den bestätigten Standortvoraussetzungen muss jedes neue Hochhaus mit dem Quartier korrespondieren und einen Stadtbaustein ergänzen, der das Plangebiet oder den Kontext qualitativ aufwertet. Dieser Mehrwert für die Nachbarschaft bzw. die Stadtgesellschaft ist individuell für jedes Vorhaben auszuhandeln (social & sustainable return). Der Mehrwert wird vorhabenspezifisch eingefordert und im Prozess der Bauleitplanung sowie den verbundenen Städtebaulichen Verträgen abgesichert.

Der Hochhausbeirat hat folgende Empfehlungen für das Plangebiet formuliert:

Hochpunkte sind mit einer maximalen Höhe von 60 m auszubilden. Die bestehende Nachbarschaft ist sensibel mit zu denken. Das Thema Schattenwurf ist durch ein Fachgutachten zu untersuchen. Im Sinne des sustainable return sind entsprechende Ausgleichsräume als qualitätsvolle begrünte Freiräume und Bewegungsflächen auf dem Grundstück nachzuweisen. Besondere Wohnformen und der Nachweis des Handlungskonzeptes Wohnungsbau werden vorausgesetzt.

Das geplante Konzept sieht einen städtebaulichen Hochpunkt im Norden des Plangebietes in Form eines Hochhauses mit 18 Geschossen vor, dessen Spitze sich zur besseren Belichtung über sieben Geschosse nach Süden terrassenförmig abstaffelt. In dem Hochhaus sollen Studierendenapartments und freifinanzierte Wohnungen sowie im Erdgeschoss Einzelhandel oder gastronomische Nutzungen untergebracht werden. Östlich des Hochhauses ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Den Empfehlungen des Hochhausbeirats wird im Rahmen dieses Bebauungsplans nachgekommen.

#### 4.4 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der nahegelegenen Nahversorgungszentren Himmelgeister Straße und Brunnenstraße. Im Plangebiet selbst wird nur kleinteiliger Einzelhandel zulässig sein, der maximal 5 % der geplanten Nutzungen im neuen Quartier ausmacht. Durch eine Steuerung des Einzelhandels im weiteren Verfahren wird eine Beeinträchtigung der Nahversorgungszentren ausgeschlossen.

#### 4.5 Quotierungsregelung

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept Wohnen beschlossen und mit Beschluss vom 07.09.2023 durch das strategischen Handlungskonzept "Düsseldorfer Baulandmodell" ersetzt. Ziel ist die Schaffung eines ausgewogenen Wohnraumangebotes ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen.

Kernmaßnahme für den Wohnungsneubau ist dabei die Quotierungsregelung. Gemäß dem Ratsbeschluss zur Anpassung der Quotierungsregelung vom 07.09.2023 müssen insgesamt 50% der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment realisiert werden.

Die Regelung kommt im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechend zur Anwendung.

#### 4.6 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren

Im Vorfeld wurde von April bis August 2023 ein städtebaulicher Wettbewerb mit sechs teilnehmenden Architektur- und Stadtplanungsbüros durchgeführt. Aufgabe war es, ein attraktives Stadtquartier mit Schwerpunkt Wohnen zu entwickeln. Das Verfahren beinhaltete auch zwei Bürgerveranstaltungen, die Anregungen und Meinungen der Öffentlichkeit zu einzelnen Entwurfsansätzen flossen als zusätzliche Abwägungsunterlage in die Bewertung ein. Der Siegerentwurf bildet nun die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung.

#### 4.7 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept mit einer BGF von rund 34.500 m<sup>2</sup> sieht die Entwicklung von drei kompakten Baukörpern mit Flachdächern im rückwärtigen Bereich vor, die sich jeweils nach Süden abstaffeln. Entlang der Straße Auf'm Hennekamp ist eine lärmabschirmende Riegelbebauung mit sechs Vollgeschossen und gewerblicher

Nutzung geplant. Hier sollen insbesondere ein Beherbergungsbetrieb und kleinteiliger Einzelhandel untergebracht werden. Aus dem Riegel schwenkt ein Baukörper um 90 Grad nach Süden, dieser wird zum Sockel für ein achtzehngeschossiges Hochhaus mit Studierendenapartments und freifinanzierten Wohnungen. Im Westen des Plangebietes ist ein zwei- bis fünfgeschossiges Mehrgenerationenhaus mit Kita und Seniorenwohnen geplant. Im südlichen Teilbereich ist ein in der Höhe gestaffelter drei- bis siebengeschossiger C-förmiger Baukörper mit gefördertem und frei finanziertem Wohnen vorgesehen, der sich zu einem öffentlichen Fußweg öffnet.

#### 4.8 Freiraumkonzept und Wegeführung

Ein Fuß- und Radweg wird von der Straße Auf m Hennekamp bis an die Südgrenze durch das Plangebiet geführt und dient der Vernetzung und Adressbildung. Von Osten wird die Stichstraße Erna-Eckstein-Straße aus dem bestehenden Wohngebiet verlängert. An deren Ende entsteht ein Platz mit Wendemöglichkeit, der Anlieferung und Müllabholung an einem Ort bündelt.

Durch die Baukörper spannen sich zwei öffentliche Plätze auf - zum einen zwischen Solitär und Hochhaus (Multigenerationenplatz) und zum anderen zwischen Hochhaus und c-förmigen Gebäude (Erna-Eckstein-Platz). Verbunden durch den Fuß- und Radweg entsteht eine Platzfolge, die durch den halböffentlichen Innenhof des c-förmigen Gebäudes, mit Mietergärten und gemeinschaftlich genutzten Grünflächen, ergänzt und abgeschlossen wird. Östlich des Hochhauses ist eine öffentliche, nach Süden offene Grünfläche (Pocketpark) mit integriertem Spielplatz geplant. Für die Flachdächer ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

#### 4.9 Verkehrskonzept

Die Erschließung für PKW erfolgt ausschließlich von Osten über die Stichstraße Erna-Eckstein-Straße, welche in einer Wendemöglichkeit endet und die Zuwegung zur viergeschossigen Tiefgarage mit integrierter Quartiersgarage bildet. Hier werden die notwendigen Stellplätze untergebracht. An der zentral gelegenen Wendeschleife der Stichstraße liegen Kurzzeitstellplätze, welche z.B. dem Hol- und Bringverkehr der Kita oder der Anlieferung der Gewerbeeinheiten dienen.

Darüber hinaus führt ein Rad- und Fußweg von Norden nach Süden durch das gesamte Plangebiet. Unter dem Bereich zwischen Hochhaus und Mehrgenerationenhaus entsteht eine Fahrradtiefgarage für rund 320 Fahrräder. Weitere etwa 70 Abstellplätze für Besucher sind ebenerdig entlang des Fuß- und Radwegs angeordnet.

#### 4.10 Anpassung des Planungsrechts

Das Planvorhaben kann innerhalb des bestehenden planungsrechtlichen Rahmens nicht realisiert werden. Die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes geschaffen werden. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan überlagert.

Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO vorgesehen, sodass ein Wohnquartier mit einer verträglichen Nutzungsmischung und hohen Flexibilität im Hinblick auf die Flächenanteile der zulässigen Nutzungen entwickelt werden kann. Gemäß den Vorgaben der BauNVO muss die beabsichtigte Nutzungsmischung in urbanen Gebieten nicht gleichgewichtig sein. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes definiert.

#### 4.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im weiteren Verfahren Fachgutachten zu den Themen Verkehr, Schall, Artenschutz, Grünordnung, Boden, Verschattung und Wind erforderlich.

##### Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken vor allem Verkehrslärmimmissionen von der Straße Auf'm Hennekamp, der Witzelstraße und Himmelgeister Straße ein. Ohne aktiven Lärmschutz entlang der Straße Auf'm Hennekamp werden Beurteilungspegel von bis zu 75 dB(A) im Tages- und 69 dB(A) im Nachtzeitraum an der Nordseite im Plangebiet erreicht. Eine Gesundheitsgefährdung kann bei Werten von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist entlang der Straße Auf'm Hennekamp eine geschlossene Riegelbebauung mit Dienstleistungen und Einzelhandel vorgesehen. Im Bebauungsplan werden differenzierte Regelungen zu Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

##### Gewerbelärm

Neben dem Verkehrslärm können auch geringfügige Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Diese gehen im Wesentlichen von der im Nordwesten angrenzenden Tankstelle und dem im Südwesten gelegenen Nahversorger an der Erna-Eckstein-Straße aus.

### Altlasten

Das Plangebiet ist aufgrund seiner gewerblichen Vornutzung als Altlastenstandort registriert. Das Grundstück »Auf'm Hennekamp 25« wurde bis in die 2010er Jahre durch einen Galvanisierungsbetrieb genutzt. Infolge dessen ist es zu einer Verunreinigung des Erdreiches und des Grundwassers durch Chrombelastungen gekommen.

Ohne eine vollständige Beseitigung des kontaminierten Erdreiches ist nur eine temporäre Überbauung der Altlast möglich. Der Nachweis der vollständigen Sanierung ist vor einer Überbauung zu erbringen. Seit 2020 existiert ein vorläufiges Sanierungskonzept, das einen vollständigen Aushub des kontaminierten Erdreiches für die überplanten Flächen vorsieht.

## **5 Verfahren**

### 5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt. Es ist vorgesehen, dass im Anschluss des Beschlusses zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB die Planung in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt wird.

## **Teil B – Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, dies wird im Umweltbericht als Teil B der Begründung dargelegt.