

B e g r ü n d u n g

Teil A - Städtebauliche Aspekte zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/003 - Südwestlich Witzelstraße-

Stadtbezirk 03 Stadtteil Bilk

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 6,4.ha, befindet sich im Stadtteil Bilk, westlich der Witzelstraße und südlich der Straße Auf'm Hennekamp. Im Süden wird das Plangebiet zudem durch die Johannes-Weyer-Straße und die Varnhagenstraße begrenzt. Das Gelände ist relativ ebenerdig ohne nennenswerte Geländesprünge.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum Großteil um das ehemalige Betriebsgelände der Firma Schloemann Siemag AG, welches sich derzeit als Gewerbebrache mit alter Bausubstanz darstellt. Einige gewerbliche Nutzungen befinden sich derzeit lediglich im westlichen Randbereich (Metallisierungsbetrieb, Garagenhof, Farbenfachhandel) und im Kreuzungsbereich Witzelstraße/Johannes-Weyer-Straße (Bürogebäude). Dementsprechend weist das Areal einen hohen Versiegelungsgrad auf. Erhaltenswerte Bäume befinden sich an der südlichen Plangebietsgrenze. Zudem befindet sich im Norden an der Witzelstraße eine große, ortsbildprägende ca. 110 Jahre alte Platane.

Die Umgebung entlang der Witzelstraße, Auf'm Hennekamp und der Himmelgeister Straße ist in erster Linie durch Wohnnutzung als Blockrandbebauung mit vier bis sechs Geschossen geprägt. Im Erdgeschoss befinden sich vielfach ergänzende Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen. Im rückwärtigen Bereich zur Himmelgeister Straße besteht eine kleinteilige Gewerbestruktur, die an das Plangebiet direkt angrenzt. Südlich des Plangebietes schließt sich eine aufgelockerte ein- bis dreigeschossige Bebauung an.

Die Versorgung des Gebietes wird durch das westlich gelegene Nahversorgungszentrum Brunnenstraße gewährleistet, welches u.a entlang der Himmelgeister Straße neben Waren für den täglichen Bedarf auch ein breites Angebot an Gastronomie und Dienstleistungen bereithält. Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Lebensmittel-discounter.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in erster Linie über die bereits bestehende Zufahrt von der Witzelstraße. Für die westlichen Randbereiche bestehen derzeit Zufahrten von der Straße Auf'm Hennekamp und von der Himmelgeister Straße. Über die Straßen Auf'm Hennekamp und Witzelstraße verfügt das Plangebiet über eine gute Anbindung an das innerstädtische und überörtliche Straßennetz. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Auf'm Hennekamp“ mit Anbindung an mehrere Linien des Öffentlichen Personennahverkehrs (701, 707, 713), die hier in einem dichten Takt verkehren.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs Gewerbegebiet dar. Nur eine kleine Fläche, die im Süden innerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird im FNP bereits als Wohnbaufläche mit dem Symbol „Kinderspielplatz“ dargestellt, und muss somit nicht geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans in Wohnbaufläche wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

2.2 Bebauungsplan

Der seit dem 10.04.1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5474/036 setzt für den Großteil des Plangebietes Gewerbegebiet fest. Der nordwestliche Teilbereich wird durch den seit dem 24.03.1960 rechtsverbindlichen Durchführungsplan Nr. 5474/28 als E1-Mittelgewerbegebiet (Gewerbe mittlerer Größe) festgesetzt.

Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Damit handelt es sich hierbei um unbeplanten Innenbereich, welcher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Anlass

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzungen liegt das Areal derzeit zum Großteil brach. Aufgrund der innerstädtischen Lage im Stadtteil Bilk, soll das Areal einer Wohnnutzung zugeführt werden.

3.2 Ziele

Auf dem Areal soll ein neues Wohnquartier mit einem breit gefächerten Angebot an Wohnnutzungen entwickelt werden. Vorgesehen sind Mietwohnungen, zum Teil im geförderten Wohnungsbau und als preisgedämpfter Wohnungsbau, Eigentumswohnungen, Stadtvillen mit Eigentumswohnungen sowie Stadthäuser mit Privatgärten. In einem Gutachterverfahren wurde ein städtebaulicher Masterplan für das Areal gesucht, der die Potentiale des Standortes bestmöglich nutzt und gleichzeitig ein Einfügen in die umgebende städtebauliche Struktur gewährleistet und eine Verknüpfung mit der Umgebung sicherstellt. Der aus dem mehrstufigen Verfahren mit dem 1. Preis hervorgegangene Entwurf des Büros sgp architekten + stadtplaner BDA in Kooperation mit Tänzer Garten- und Landschaftsplanung bildet die Grundlage für dieses Bauleitplanverfahren.

3.3 Die städtebauliche Idee

Die städtebauliche Idee sieht ein Wohnquartier mit einem breit gefächerten Wohnungsangebot vor. Die zentrale Erschließungsachse mit integriertem Quartiersplatz wird durch eine geschlossene Blockstruktur gefasst und als Platanenallee ausgebildet. Durch den Versatz einzelner Baukörper wird eine differenzierte Raumfolge geschaffen. Der Eingang in das Quartier an der Witzelstraße wird durch eine platzartige Aufweitung mit Baumtor, das aus der erhaltenswerten Platane und einer Neupflanzung besteht, städtebaulich definiert.

Das Wohnungsangebot reicht vom Geschosswohnungsbau mit einem Anteil geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau bis hin zu Eigentumswohnungen, Stadtvillen sowie Stadthäusern. Grundsätzlich nimmt die bauliche Dichte von der Witzelstraße bzw. Straße Auf'm Hennekamp nach Süden bzw. Südwesten ab. Der Geschosswohnungsbau ist dementsprechend entlang der Witzelstraße und der Straße Auf'm Hennekamp vorgesehen; die Stadtvillen und Stadthäuser sind im südlichen Teilbereich verortet.

Entsprechend reduziert sich die Zahl der Vollgeschosse von fünf plus Staffelgeschoss im Bereich Witzelstraße/Auf'm Hennekamp auf drei plus Staffelgeschoss zur Varnhagenstraße hin. Damit fügt sich das Konzept grundsätzlich in die umgebende städtebauliche Struktur ein.

Der Verkehrslärmproblematik entlang der Witzelstraße und der Straße Auf'm Hennekamp wird städtebaulich durch die Ausbildung einer geschlossenen Blockrandbebauung begegnet.

Die innere Erschließung erfolgt über die zentrale Erschließungsachse und die davon ausgehenden Stichwege. Der ruhende Verkehr wird in erster Linie über die den Baublöcken zugeordneten Tiefgaragen abgewickelt. Zusätzlich sind für den Besucherverkehr oberirdische Stellplätze im Straßenraum vorgesehen.

Da mit der Entwicklung des Wohnquartiers ca. 300-400 neue Wohneinheiten realisiert werden, ist eine öffentliche Kindertagesstätte im Norden des Plangebietes, im Eingangsbereich, vorgesehen.

3.4 Baugebiete (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB/ i. V. m. BauNVO)

Zur Realisierung der geplanten Wohnnutzungen sowie der Kindertagesstätte ist als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehen.

Im nördlichen Bereich, entlang der Straße „Auf'm Hennekamp“ und an die westlich angrenzenden Mischgebietenutzungen, ist die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) geplant.

Resultierend aus der aktuellen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung in dem Bestandsgebäude im Kreuzungsbereich Witzelstraße/Johannes-Weyer-Straße ist auch in diesem Bereich die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen.

3.5 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zentrale Grün- und Spielflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie liegen gut erreichbar in der Mitte des Plangebietes und bilden einen zentralen Platz mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Ergänzend ist im Süden des Plangebietes am Ende der zentralen Erschließungsachse eine öffentliche Grünfläche mit Spielbereichen vorgesehen, die auch zur Vernetzung mit den anschließenden Gartenbereichen der bestehenden und neuen Wohngebiete beiträgt.

3.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Hapterschließung des neuen Quartiers erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen, die ebenfalls Teil der Festsetzungen werden. An diesen Erschließungsflächen sind öffentliche Parkplätze so angeordnet, dass sie in ausreichendem Maße und in geeigneter Lage für Besucher zur Verfügung stehen. Die Erschließung wird so ausgebildet, dass an den Enden der Straßen Wendemöglichkeiten für PKW, und dort wo erforderlich auch für LKW, in Form von Müllfahrzeugen und Feuerwehr in ausreichendem Maße vorhanden sind.

Teil B - Umweltbericht
gemäß § 2a BauGB
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/003
- Südwestlich Witzelstraße -

Stadtbezirk 3 Stadtteil Bilk

- 1. Zusammenfassung**

- 2. Beschreibung des Vorhabens**

- 3. Ziele von Umweltfachplanungen im Gebiet**

- 4. Schutzgutbetrachtung**

4.1 Auswirkungen auf den Menschen

a) Lärm

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büros Peutz Consult vom 16.03.2012 vor. Untersucht wurde sowohl der Verkehrslärm von der Straße Auf'm Hennekamp und der Witzelstraße als auch der Gewerbelärm von den westlich angrenzenden Gewerbebetrieben. Für den Verkehrslärm wurden Beurteilungspegel entlang der Straße Auf'm Hennekamp und im Kreuzungsbereich Witzelstraße von bis zu 75/69 dB(A) tag/nacht ermittelt. Im Nahbereich Auf'm Hennekamp entspricht das dem Lärmpegelbereich VI. Entlang der Witzelstraße entspricht die Lärmbelastung dem Lärmpegelbereich IV bis V. Für den Gewerbelärm ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 35 und 50 dB(A) tags im Plangebiet.

b) Elektromagnetische Felder (EMF)

c) Störfallbetriebsbereiche

Im Plangebiet befindet sich derzeit ein Galvanikbetrieb. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird der Betrieb Ende 2014 stillgelegt.

d) Kinderfreundlichkeit

e) Städtebauliche Kriminalprävention

f) Belichtung

4.2 Natur und Freiraum

a) Freirauminformations-System (FIS)

b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

4.3 Boden

a) Maß der baulichen Nutzung: Verdichtung und Versiegelung

Versiegelungsbilanz

	versiegelt (m²)	%	teilversiegelt (m²)	%	unversiegelt (m²)	%	Summe (m²)
Bestand							
Planung							
%-Bilanz		+20		+20		+20	

b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

c) Altablagerungen im Plangebiet

Durch den Galvanikbetrieb kam es zu einer Chromverunreinigung im Boden, von der eine Grundwasserverunreinigung mit Chrom und Perfluorierten Tensiden (PFT) ausgeht.

d) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet sind die Altstandorte mit der Katasternummer 8746,8650 sowie 8636 erfasst.

4.4 Wasser

a) Grundwasser

Die Grundwasserverunreinigungen werden entsprechend den bodenschutz- und wasserrechtlichen Anforderungen gesichert/saniert.

b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

c) Oberflächengewässer

d) Wasserschutzzonen

4.5 Luft

a) Lufthygiene

b) Umweltfreundliche Mobilität

c) Energie

4.6 Klima

a) Globalklima

b) Stadtklima

c) Klimaanpassung

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

- 6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

- 7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

- 8. Weitere Angaben**