

Begründung
zum Bebauungsplan- Vorentwurf Nr. 02/013
- Metro Campus -
- Stadtbezirk 2 - Stadtteil Flingern Nord -

Folgende Voruntersuchungen wurden zur Vorbereitung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs erstellt:

- Lärm: Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zur Vorbereitung eines Wettbewerbsverfahrens für den geplanten Metro Campus in Düsseldorf-Flingern, Bericht VA 7744-1 vom 19.08.2019
- Einzelhandel: GMA: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Düsseldorf, Campus Metro vom 17.06.2020, angepasst am 12.10.2020
- Verkehr: BUROHAPPOLD ENGINEERING: Metro Campus Düsseldorf, Mobilitätsmanagementstrategie Rahmenbedingungen für den Wettbewerb vom 23.03.2020

Teil A - Städtebauliche Aspekte	4
1 Planungsanlass	4
2 Örtliche Verhältnisse.....	4
2.1 Räumliche Einordnung	4
2.2 Bestand	4
2.3 Umgebung	5
2.4 Verkehr und Erschließung.....	6
2.5 Infrastruktur	6
2.6 Grünstrukturen	6
3 Gegenwärtiges Planungsrecht	7
3.1 Regionalplan.....	7
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	7
3.3 Landschaftsplan	7
3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB.....	7
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	8
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen	8
4.2 Rahmenplan Einzelhandel.....	9
4.3 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)	10
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren	10
5.2 Städtebauliches Konzept	11
5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung	15
5.4 Verkehrskonzept	16
5.5 Anpassung des Planungsrechts.....	17
Teil B – Kapitel Umweltbericht	18
6 Zusammenfassung	18
7 Beschreibung des Vorhabens	18
8 Ziele des Umweltschutzes im Gebiet	18
9 Schutzgutbetrachtung.....	18
9.1 Mensch.....	18
9.1.1 Verkehrslärm.....	18
9.1.2 Gewerbeemissionen.....	18
9.1.3 Freizeit- und Sportlärm	18
9.1.4 Fluglärm	18
9.1.5 Schifffahrtslärm	18
9.1.6 Elektromagnetische Felder (EMF).....	18
9.1.7 Störfallbetriebsbereiche	18

9.1.8	Beseitigung und Verwertung von Abfällen	18
9.1.9	Städtebauliche Kriminalprävention.....	18
9.1.10	Besonnung	18
9.1.11	Wind	18
9.1.12	Erschütterung	18
9.2	Natur und Freiraum	18
9.2.1	Flächennutzung und -versiegelung.....	18
9.2.2	Tiere, Pflanzen und Landschaft.....	19
9.2.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	19
9.3	Boden.....	19
9.3.1	Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes.....	19
9.3.2	Altablagerungen im Plangebiet	19
9.3.3	Altstandorte im Plangebiet.....	19
9.3.4	Vorsorgender Bodenschutz	19
9.4	Wasser	19
9.4.1	Grundwasser	19
9.4.2	Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung	19
9.4.3	Oberflächengewässer.....	19
9.4.4	Wasserschutzgebiete	19
9.4.5	Hochwasserbelange.....	19
9.5	Luft.....	19
9.5.1	Lufthygiene	19
9.5.2	Umweltfreundliche Mobilität.....	19
9.6	Klima	19
9.6.1	Globalklima	19
9.6.2	Stadtklima	19
9.6.3	Klimaanpassung.....	19
9.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	19
9.8	Wechselwirkungen sowie Kumulierung	20
10	Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten	20
11	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	20
12	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	20
13	Weitere Angaben.....	20

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Die Metro Properties GmbH & Co. KG plant die Verlagerung ihres Großhandelsbetriebes im Stadtteil Flingern Nord an einen alternativen Standort im Düsseldorfer Stadtgebiet. Somit entsteht in integrierter und gut erschlossener Lage das Potenzial für die Entwicklung eines neuen urbanen, lebendigen und autoarmen Stadtquartiers.

Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität und eines schlüssigen Gesamtkonzeptes wurde durch die Flächeneigentümerin, die Metro Properties GmbH & Co. KG, in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Düsseldorf Ende 2020 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Im Juni 2021 wurde der Entwurf der internationalen Planungsgemeinschaft der Büros ACME aus London, Stadt Land Fluss aus Berlin und Kieran Fraser Landscape Design aus Wien als Wettbewerbssieger juriert. Dieser dient als Grundlage für die Bauleitplanverfahren.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Räumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Flingern Nord, Stadtbezirk 2, und umfasst die Liegenschaften der Metro AG mit einer Gesamtfläche von ca. 9,2 ha. Im Westen wird das Plangebiet durch die Schlüterstraße, im Nordosten durch die Walter-Eucken-Straße und im Süden durch die Metro-Straße beziehungsweise die hierüber erschlossenen Teile der Metro-Hauptverwaltung begrenzt. Das Plangebiet wird um eine ca. 2,5 ha große Teilfläche des Stadt-Natur-Parks Flingern ergänzt.

2.2 Bestand

Der nördliche Teil des Plangebietes ist im Bestand vorwiegend durch den großen eingeschossigen Flachdach-Bau des Großhandelsbetriebes Metro geprägt. Im westlichen Abschnitt des Plangebietes entlang der Schlüterstraße ist ein Teil der Metro Hauptverwaltung in einer Zeilenbebauung untergebracht. Im Norden dieser Gebäudezeile ist zudem ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) integriert.

Im Südosten des Plangebietes ist des Weiteren ein großflächiger Elektrofachmarkt (Media-Markt) ansässig. Die Freiflächen im Plangebiet werden vorwiegend für Stellplätze und Zufahrten genutzt.

2.3 Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine heterogene Baustruktur und vielfältige Nutzungen geprägt.

Südlich des Plangebietes befinden sich entlang der Metro Straße weitere Teile der Metro-Hauptverwaltung in einer bis zu sechsgeschossigen Blockbebauung.

Unmittelbar südlich der Metro-Straße schließt das bereits realisierte beziehungsweise in Realisierung befindliche Wohnquartier „Grafental“ an. Das neue hochwertige Wohnquartier ist vorwiegend durch eine vier bis siebengeschossige Blockrandbebauung beziehungsweise Zeilenbebauung geprägt. Achtgeschossige Gebäudeerhöhungen akzentuieren punktuell den öffentlichen Raum.

Ein Areal mit großmaßstäblichen Gebäudestrukturen schließt unmittelbar westlich an den Metro-Campus und den Stadt-Natur-Park Flingern an. Hier befinden sich verschiedene Bürogebäude, der Wohnkomplex „Living Circle“, das Krankenhaus „Medical Center Düsseldorf“, das Verwaltungsgebäude der Bundesagentur für Arbeit sowie das DRK-Seniorenzentrum.

Der nördlich des Plangebietes anschließende Abschnitt der Grafenberger Allee fungiert gemäß Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf als zentraler Versorgungsbereich der Stufe D (kleines Stadtteilzentrum). Hier sind diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs untergebracht, darunter Apotheken, Lebensmittelbetriebe, Fitnessstudio, Bankfiliale und Arztpraxen.

Nördlich des Plangebietes sind gewerbliche Nutzungen mit großmaßstäblichen Gebäudestrukturen angesiedelt, vorwiegend in Form von Büros und Dienstleistungsbetrieben.

Nordöstlich der Walter-Eucken-Straße grenzen die Sportanlagen des Deutschen Sportklub Düsseldorf e. V. (DSD) beziehungsweise des Düsseldorfer Sport Club 1989 (DSC) an. Dazu zählen unter anderem mehrere Tennis-, Hockey-, Basketball-, und Fußballfelder.

Circa 150 m östlich des Plangebietes, hinter den Sportanlagen gelegen, verläuft die aktive Güterbahntrasse Düsseldorf-Ratingen.

2.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Schlüterstraße, die Walter-Eucken-Straße und die Metro-Straße erschlossen. Die Hauptzufahrt erfolgt über einen Kreisverkehr von der Walter-Eucken-Straße aus. Die Walter-Eucken-Straße ist als zweispurige Hauptverkehrsstraße mit separatem Radfahrstreifen ausgebaut. An allen genannten Straßen sind beidseitig Gehwege vorhanden.

Das Plangebiet ist insbesondere über die nahegelegene Stadtbahnhaltestelle Schlüterstraße/Arbeitsagentur an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Von hieraus verkehren die Stadtbahnlinien U 72, U 73 und U 83 sowie die Straßenbahnlinie 709, sodass eine gute Anbindung an das städtische ÖPNV-Netz besteht.

2.5 Infrastruktur

Durch das unmittelbar nördlich angrenzende „kleine Stadtteilzentrum“ Grafenberger Allee ist ein Großteil der Waren und Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Im Plangebiet selbst ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich mehrere Kindertagesstätten. Südwestlich vom Wohnquartier „Grafental“ befindet sich die Thomas Edison Realschule. Im Rahmen der Erweiterung von „Grafental“ nach Osten, ist geplant, entlang der Bahntrasse eine neue weiterführende Schule zu errichten.

2.6 Grünstrukturen

Im Südwesten des Plangebietes wurde im Jahre 2016 das ehemalige Güterbahngelände Grafenberg zum Stadt-Natur-Park Flingern umgestaltet. In Nord-Süd-Richtung verläuft ein großzügiger, von vielfältigen Spielmöglichkeiten gesäumter Fußweg, die sogenannte Gleispromenade. Hier wurde der ehemalige Grafenberger Bahnhof saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Derzeit steht das Gebäude leer. Entlang der Bahntrasse östlich des Plangebietes verläuft ein mit einem Grünstreifen und Bäumen gesäumter Radweg. Rund 300 m nördlich vom Plangebiet gelangt man über eine Fußgängerbrücke zum Ostpark.

Die Walter-Eucken-Straße ist z. T. als geschützte Allee im Alleen-Kataster des Landes Nordrhein-Westfalen registriert. Ebenso wird die Schlüterstraße z. T. von altem Baumbestand gesäumt.

Im Plangebiet selbst sind mit Ausnahme der zumeist mit Rasen ausgebildeten Vorflächen der Metro-Verwaltungsgebäude keine Grünstrukturen vorhanden.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im wirksamen Regionalplan Düsseldorf ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Grafenberger Allee, die das Plangebiet im Norden tangiert ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Groß- und Einzelhandel dar. Der Bereich der Metro-Verwaltungsgebäude entlang der Metro-Straße ist als Gewerbegebiet dargestellt. Über das Plangebiet hinweg verlaufen zwei Richtfunktrassen. Außerdem befinden sich im Plangebiet zwei unterirdische Gasleitungen. Im Kreuzungsbereiche der Grafenberger Allee mit der Walter-Eucken-Straße ist ein Siedlungsschwerpunkt dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/013 ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Düsseldorf.

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

Aktuell sind für das Plangebiet die Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne maßgeblich:

- Bebauungsplan Nr. 5778/29 – Östlich Schlüterstraße – aus dem Jahr 2003
- Bebauungsplan Nr. 02/001 – Elektrofachmärkte Metrostraße und Werdener Straße – (Teilgebiet 1) aus dem Jahr 2012

- Bebauungsplan 5777/056 – Schlüterstraße/ Hohenzollern – aus dem Jahr 2012

Der Bebauungsplan Nr. 5778/29 umfasst das Metro-Gelände des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 02/013 (sowie einige angrenzende Flächen). Der nördliche und der südöstliche Abschnitt sind als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt, in dem Großhandels- und Einzelhandelsbetriebe der Sortimente Elektro- und Elektronikfachmarkt bis max. 2.500 m² Verkaufsfläche und zentrenrelevante Sortimente bis max. 1.800 m² Verkaufsfläche sowie ergänzende Nutzungen wie beispielsweise Bürogebäude oder Ausstellungs- und Musterräume zulässig sind. Es gilt eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6.

Die südlich angrenzenden Flächen entlang der Metrostraße (nicht Teil des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 02/013) sind als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für die Flächen, die hier als Sondergebiet festgesetzt sind, wurde der Bebauungsplan Nr. 5578/29 hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächengröße von Elektrofachmärkten im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. So wurde durch Inkrafttreten des (einfachen) Bebauungsplans Nr. 02/001 – Elektrofachmärkte Metrostraße und Werdener Straße- die Verkaufsflächenobergrenze des Elektrofachmarktes an der Walter-Eucken-Straße von 2.500 m² auf 3.000 m² erhöht. Im Übrigen gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5778/29.

Die Fläche des Stadt-Natur-Parks Flingern liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5777/056 und ist hier vorwiegend als öffentliche Grünfläche (Parkanlage mit Spielflächen) festgesetzt. Entlang der Schlüterstraße gegenüber der Einmündung Metro-Straße, ist zudem auf einem rund 140 m langen und rund 20 m breiten Teilstück ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie festgesetzt.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 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 Bebauungsplan Nr. 02/013

BauGB (Baugesetzbuch), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Das vorliegende Plangebiet liegt nicht im Bereich einer definierten Gewerbe- oder Industriezone. Auch im Umfeld des Plangebietes werden keine solche Zonen definiert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/013 kommt es somit weder zu einer Überplanung noch zu einem Heranrücken schutzwürdiger Nutzungen.

4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016, der vom Rat der Stadt am 07.07.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, ist ebenfalls bei allen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Im Zentrenkonzept, das Bestandteil des Rahmenplans Einzelhandel ist, sind die zentralen Versorgungsbereiche und deren Abgrenzungen beschrieben.

Der Großhandelsbetrieb und der Elektrofachmarkt befinden sich am Sonderstandort Elektrofachmarkt und Großhandel.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich der südliche Teil des zentralen Versorgungsbereichs Grafenberger Allee. Es handelt sich um ein kleines Stadtteilzentrum (Zentrenkategorie D). Das Zentrum Grafenberger Allee liegt in den Stadtteilen Grafenberg und Flingern Nord und befindet sich in unmittelbarer Nähe der Stadtteile Düsseltal, Mörsenbroich, Ludenberg und Gerresheim. Das Zentrum besitzt damit eine wichtige Bedeutung insbesondere für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Auch zentrale Einrichtungen wie Schule, eine Bank und Arztpraxen verleihen dem Zentrum Bedeutung. Die Grafenberger Allee und der Staufenbergplatz sind durch den motorisierten Individualverkehr geprägt, worunter die Aufenthaltsqualität im Zentrum leidet. Als Planungsziele werden für das Zentrum der Erhalt und die Entwicklung der Magnetbetriebe, die Verbesserung des zentrenrelevanten Angebotes sowie die Erhöhung der Aufenthalts- und Verweilqualitäten angeführt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/013 sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung soll auch die Änderung des Rahmenplans Einzelhandel erfolgen. In diesem Zuge soll der dargestellte Sonderstandort entfallen und der zentrale Versorgungsbereich in südlicher Richtung erweitert werden, um die Entwicklung und Stärkung des Zentrums zu ermöglichen.

4.3 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF mehrheitlich beschlossen, dessen Ziel es ist, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen.

Die Vorgaben des weiterentwickelten Handlungskonzeptes ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF werden vollumfänglich umgesetzt. Die konkrete Absicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren

Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität lobte die Metro Properties GmbH & Co. KG Ende 2020 in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Düsseldorf einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb aus.

15 Teams aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten nahmen teil. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurde die Öffentlichkeit an verschiedenen Stellen beteiligt.

Leitziel des Wettbewerbes ist es, den Metro Campus in ein lebendiges, urbanes und autoarmes Quartier zu entwickeln, wobei die Hauptverwaltung der Metro AG am Standort in den bestehenden Gebäuden verbleiben und in die Quartiersentwicklung einbezogen werden soll. Der bestehende Elektrofachmarkt im Süden soll einen neuen Standort innerhalb des Wettbewerbsgebietes in Richtung Grafenberger Allee finden. Wohnen, Arbeiten, Handwerk, Handel, Gastronomie und soziale Infrastrukturen sollen qualitativ miteinander verbunden werden. Ebenso soll ein hoher Anteil an Grün- und Freiflächen sowie ein umfassendes Angebot an sozialer Infrastruktur entstehen.

Mit Blick auf die angestrebte Mobilitätswende in der Landeshauptstadt wurde im Vorfeld des Wettbewerbs ein Mobilitätsmanagementkonzept entwickelt, mit dem Ziel, den Autoverkehr zu reduzieren und weitestgehend aus dem Quartier herauszuhalten. Anreize für den Umstieg auf umweltfreundliche Mobilitätsformen sollen geschaffen werden.

Als Sieger aus dem städtebaulichen Wettbewerb wurde im Juni 2021 der Entwurf der Planungsgemeinschaft der Büros ACME aus London, Stadt Land Fluss aus Berlin und Kieran Fraser Landscape Design aus Wien ausgewählt.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das prämierte Konzept sieht entsprechend den Vorgaben aus dem Wettbewerb die Entwicklung eines urbanen, gemischtgenutzten Quartiers mit einer prägnanten baulich-räumlichen Struktur und eigenständiger Identität vor. Es sollen bis zu 1.300 Wohneinheiten entstehen.

Die Anordnung der Gebäude erfolgt vorwiegend in Blockstrukturen mit vier bis elf Geschossen. Die Blöcke sind zum Teil leicht versetzt, also nicht im klassischen Schachbrettmuster, angeordnet. Dadurch entstehen immer wieder kleinere Platzflächen, die dem Quartier eine abwechslungsreiche und vielfältige Struktur verleihen.



Abbildung 1: Planungsgemeinschaft der Büros ACME, Stadt Land Fluss aus Berlin und Kieran Fraser Landscape Design

Die öffentlichen Räume und die Quartierseingänge werden durch drei Hochpunkte akzentuiert:

- Hochhaus am nördlichen Quartierseingang (mit bis zu 20 Geschossen),
- Hochhaus im Südwesten (mit bis zu 18 Geschossen) in der Sichtachse der Grafenberger Allee,
- Hochhaus im Südosten (mit bis zu 16 Geschossen) am östlichen Quartierszugang.

Durch die Höhenstaffelung der Gebäude wird eine gewisse städtebauliche und architektonische Spannung erzeugt und ein optimaler Lärmschutz für die inneren Bereiche des Plangebietes geschaffen.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine breite Nutzungsmischung vor. Die Verwaltungsgebäude der Metro AG im Westen und im Süden bleiben bestehen und werden in das Konzept einbezogen. Einzelhandel, Markthalle, Cafés, Gastronomie und Handwerk, drei Kindertagesstätten, eine zweizügige Grundschule und Pflegeeinrichtungen (rund 100 stationäre Pflegeplätze und 20 Kurzzeitpflegeplätze) werden in die Planung integriert. Der durch die Wohnnutzungen erzeugte Bedarf an Infrastruktur wird somit weitestgehend im Plangebiet selbst gedeckt.

Die Wohnnutzungen sollen vorwiegend in den Obergeschossen entstehen. Die Erdgeschosse sollen – im Sinne einer Belebung des öffentlichen beziehungsweise öffentlich zugänglichen Raumes – vorwiegend für Einzelhandel, Gastronomie und weitere Dienstleistungen zur Verfügung stehen.

Als städtebauliches Highlight im Plangebiet ist die neue Markthalle mit vorgelagertem Quartiers- beziehungsweise Marktplatz hervorzuheben. Hier soll ein fließender Übergang zum nördlich anschließenden kleinen Stadtteilzentrum Grafenberger Allee geschaffen werden.

Der Entwurf sieht eine Gliederung des Plangebietes in vier Quartiere unterschiedlichen Charakters vor.

Campus-Quartier



Das „Campus-Quartier“ bildet im Nordwesten des Plangebietes die Schnittstelle zwischen der Hauptverwaltung der Metro AG und der Neubebauung. Durch ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und weiteren Dienstleistungen soll das nördlich angrenzende kleine Stadtteilzentrum Grafenberger Allee erweitert werden.

Diese Nutzungen gruppieren sich um den sogenannten Campus-Platz, der als lebendiger Mittelpunkt des Quartiers fungiert. Der Campus-Platz soll auch ergänzende Nutzungen wie Spielflächen und Fitnessbereiche beinhalten und für einen Wochenmarkt zur Verfügung stehen. Die geplante Markthalle schließt östlich an den Platz an. Als Besonderheit sieht das Konzept im „Campus-Quartier“ zudem Bereiche für Urban Farming und Gewächshäuser vor.

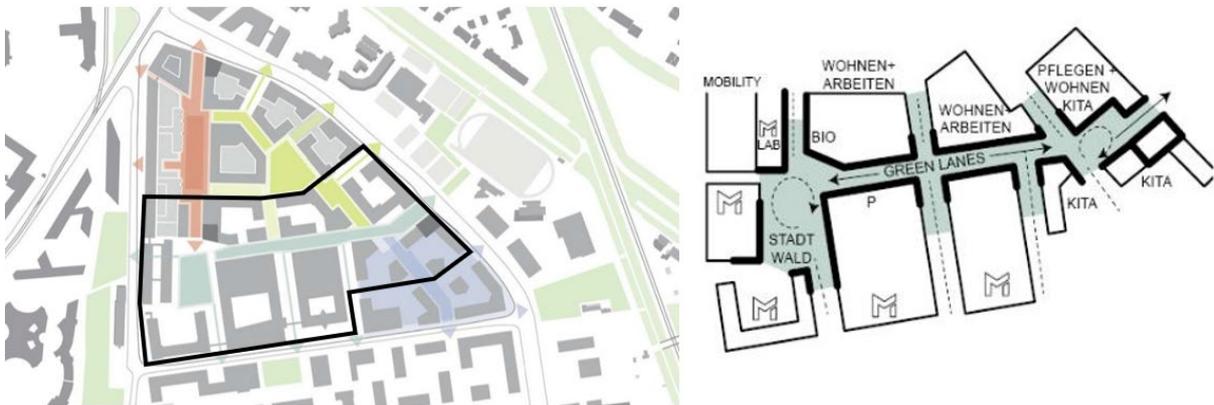
Die angrenzenden Bestandsgebäude der Metro-Hauptverwaltung werden in das städtebauliche Konzept integriert und dafür zum Teil umgebaut. Den Erdgeschossen werden neue Nutzungen wie Einzelhandel, Serviceeinrichtungen und Gastronomie zugeführt. Durch die bauliche Öffnung der Erdgeschossbereiche wird eine Durchwegung zur Stadtbahnhaltestelle Schlüterstraße/Arbeitsagentur und zum Stadt-Natur-Park Flingern hergestellt.

Park-Quartier



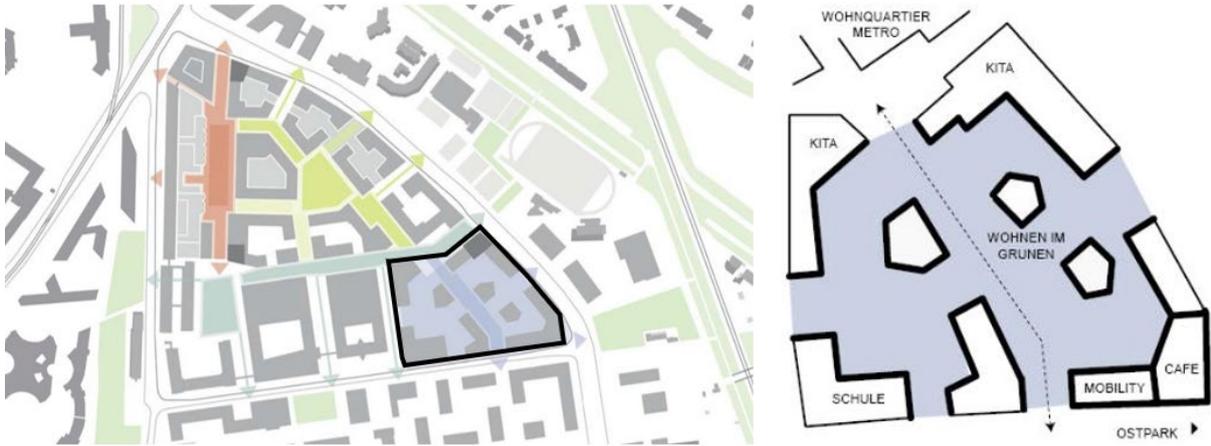
Im „Park-Quartier“ im Norden beziehungsweise Nordosten des Plangebiets ist vorwiegend eine Wohnbebauung in Form leicht versetzt angeordneter Blockstrukturen mit begrünten Innenhöfen vorgesehen. Diese Blöcke gruppieren sich um einen großzügigen Quartierpark, der als Spiel- und Begegnungsfläche für die Bewohner*innen und Besucher*innen des Quartiers dienen soll. Hier ist auch eine großzügige Wasserfläche vorgesehen. Im Südosten des „Park-Quartiers“ sind Pflegeeinrichtungen sowie möglicherweise einer der Kita-Standorte geplant.

Green Lane



Als „Green Lane“ wird die in West-Ost Richtung durchlaufende Grünachse mit den südlich angrenzenden Bestandsgebäuden der Metro-Verwaltung und der nördlich angrenzenden Neubebauung bezeichnet. In diesem Bereich soll der Schwerpunkt auf soziale und kommerzielle Nutzung gelegt werden.

Garten-Quartier



Im Südosten des Plangebietes zielt das sogenannte „Garten-Quartier“ vorwiegend auf eine wohnbauliche Nutzung mit hohem Grünanteil ab. Städtebaulich rahmt die Randbebauung des Quartiers einen großzügigen Innenhof, in dem wiederum drei Punktbauten vorgesehen sind. Im „Garten-Quartier“ ist auch der Großteil der erforderlichen sozialen Infrastruktur wie Grundschule und Kitas lokalisiert. Die Dachflächen der Wohngebäude sollen in weiten Teilen als Dachgärten ausgestaltet werden, die als Gemeinschaftsfläche den jeweiligen Bewohner*innen zu Verfügung stehen.

5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung

Vor dem Hintergrund der gewünschten neuen Identität und Adressbildung im Quartier kommt der Grün- und Freiraumplanung hier eine große Bedeutung zu. Drei öffentliche Freiräume gliedern das Quartier: der Campus-Platz, der Quartierspark und die Green Lane. Über letztere besteht Richtung Westen ein Anknüpfungspunkt zum Stadt-Natur-Park Flingern. Park und Grünflächen werden durch begrünte Wegeachsen miteinander verknüpft. Hervorzuheben ist hier insbesondere die sogenannte Quartiersgasse. Diese durchläuft das Plangebiet vom Campus-Platz im Nordwesten über den Quartierspark bis zu den Grünflächen des Garten-Quartiers im Südosten und wird von Pflanzbeeten gesäumt.

Auch die weiteren Freiräume sollen umfassend begrünt werden, insbesondere durch die Pflanzung durchlaufender Baumreihen, durch die die Durchwegungen einen alleeartigen Charakter erhalten. Die Innenhöfe werden gärtnerisch gestaltet und mit Spielmöglichkeiten ausgestattet.

Die Dachflächen aller Neubauten werden intensiv begrünt. Beziehungsweise in Form von gemeinschaftlichen Dachgärten als urbane Freiräume z. B. für Urban Gardening genutzt.

5.4 Verkehrskonzept

Bereits im Rahmen der Auslobung wurde ein umfassendes Mobilitätsmanagementkonzept entwickelt. Entsprechend der sehr guten ÖPNV Anbindung an der Grafenberger Allee und dem Einsatz von innovativen Mobilitätsmanagementmaßnahmen soll der motorisierte Individualverkehr (MIV) und damit die Anzahl notwendiger Stellplätze reduziert werden.

Ein Maßnahmenpaket wurde im Rahmen des Mobilitätskonzeptes unter dem Namen „Modellquartier“ zusammengefasst.

Der Siegerentwurf berücksichtigt diese Vorgaben und setzt einen Stellplatzschlüssel für das Wohnen von 0,3 und für das Gewerbe von 0,42 um. Der geringe Stellplatzschlüssel soll dazu beitragen, dass Alternativen zu dem privaten Pkw gewählt werden.

Das Konzept sieht vor, den motorisierten Verkehr an den äußeren Erschließungsstraßen abzufangen und in Tiefgaragen oder Mobilitäts-Stationen zu leiten. Somit gelangt kaum Pkw-Verkehr in das Quartier und die Freiräume können primär von Zu-Fuß-Gehenden und Radfahrenden genutzt werden.

Eine Fußgängerverbindung verläuft zudem auch durch die Markthalle. Zwei Passagen durchqueren die Gebäude der Metro-Hauptverwaltung und verbinden das Quartier mit der Schlüterstraße (Stadtbahn- und Bushaltestelle). Entlang der Walter-Eucken-Straße und der Metrostraße sind neue Querungshilfen vorgesehen.

Durch die geplante „Green Lane“ ist ein übergeordneter Fahrradweg vorgesehen, wodurch eine neue West-Ost-Verbindung zwischen dem Stadt-Natur-Park Flingern sowie dem Ostpark geschaffen wird. Fahrradstellplätze sind in großzügigerer Anzahl in den Erdgeschossen und oberirdisch andockend an den Gebäuden beziehungsweise freistehend auf den Freiflächen geplant.

Im Plangebiet sind insgesamt drei Mobilitätsstationen vorgesehen. Diese umfassen beispielweise Ladestationen, Bike- und Carsharing, Fahrradwerkstätten und Packstationen. Zusätzlich sind weitere E-Bike-/E-Scooter-Verleihpunkte sowie Abstellmöglichkeiten für Lastenräder angedacht. Es sind nur wenige oberirdische Pkw-Stellplätze entlang der umliegenden Straßen vorgesehen.

Insbesondere Angebote für mobilitätseingeschränkte Personen gilt es zu schaffen.

Die Möglichkeiten zur Optimierung des Anschlusses an das ÖPNV-Netz – ggf. mittels Umlegung einer Buslinie und der Schaffung weiterer Haltepunkte an der Walter-Eucken-Straße – werden im weiteren Verfahren geprüft.

5.5 Anpassung des Planungsrechts

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/013 – Metro Campus – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Siegerentwurfes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Parallel dazu ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich Teile der bisher gültigen Bebauungspläne durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 5778/29 – Östlich Schlüterstraße – (2003)
- Bebauungsplan Nr. 02/001 -Elektrofachmärkte Metrostraße und Werdener Straße- (2012)
- Bebauungsplan Nr. 5777/056 – Schlüterstraße/ Hohenzollern – (2012)

Teil B – Kapitel Umweltbericht

6 Zusammenfassung

(BauGB Anlage I Nr. 1 Buchstabe a und Nr. 3 Buchstabe c)

7 Beschreibung des Vorhabens

(BauGB Anlage I Nr. 1 Buchstabe a)

8 Ziele des Umweltschutzes im Gebiet

(BauGB Anlage I Nr. 1 Buchstabe b)

9 Schutzgutbetrachtung

(BauGB Anlage I Nr. 2)

9.1 Mensch

(BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe aa, cc, dd, ee und e)

9.1.1 Verkehrslärm

9.1.2 Gewerbeemissionen

9.1.3 Freizeit- und Sportlärm

9.1.4 Fluglärm

9.1.5 Schifffahrtslärm

9.1.6 Elektromagnetische Felder (EMF)

9.1.7 Störfallbetriebsbereiche

9.1.8 Beseitigung und Verwertung von Abfällen

9.1.9 Städtebauliche Kriminalprävention

9.1.10 Besonnung

9.1.11 Wind

9.1.12 Erschütterung

9.2 Natur und Freiraum

(BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe bb)

9.2.1 Flächennutzung und -versiegelung

9.2.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

9.2.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

9.3 Boden

(BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe bb und cc)

9.3.1 Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

9.3.2 Altablagerungen im Plangebiet

9.3.3 Altstandorte im Plangebiet

9.3.4 Vorsorgender Bodenschutz

9.4 Wasser

(BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe bb und ee)

9.4.1 Grundwasser

9.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

9.4.3 Oberflächengewässer

9.4.4 Wasserschutzgebiete

9.4.5 Hochwasserbelange

9.5 Luft

(BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe cc)

9.5.1 Lufthygiene

9.5.2 Umweltfreundliche Mobilität

9.6 Klima

(BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe gg)

9.6.1 Globalklima

(siehe Bauordnung NRW in Verbindung mit dem Gebäude Energie Gesetz)

9.6.2 Stadtklima

9.6.3 Klimaanpassung

9.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

(BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe ee)

9.8 Wechselwirkungen sowie Kumulierung

(BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe ff)

10 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

(BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe d)

11 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

(BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe a)

12 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

(BauGB Anlage I Nr. 3 Buchstabe b)

13 Weitere Angaben

(BauGB Anlage I Nr. 3 Buchstabe a und d)