

Begründung

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/036

- Östlich Christophstraße -

Stadtbezirk 3 - Stadtteil Bilk

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.....	5
2.5	Infrastruktur	6
3	Gegenwärtiges Planungsrecht	7
3.1	Regionalplan.....	7
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	7
3.3	Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, Paragraf 34, Paragraf 35 BauGB	7
4	Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	8
4.1	Rahmenplan Einzelhandel.....	8
4.2	Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW).....	8
4.3	Städtebauliches Workshopverfahren	9
5	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
5.1	Städtebauliches Konzept	12
5.2	Bauliche Struktur	13
5.3	Freiraumkonzept und Wegeführung	15
5.4	Verkehrskonzept	16
5.5	Anpassung des Planungsrechts.....	17

1 Planungsanlass

Das an der Werstener Straße (Bundesstraße B 8) liegende Plangebiet bildet den nördlichen Rand des bestehenden Wohngebietes zwischen Christophstraße und Universitätsstraße. Die im Bestand in Teilen unbebauten oder teils brachliegenden Flächen stellen aufgrund der Nähe zur Universität und der verkehrlich gut erschlossenen Lage unmittelbar an einer Stadtbahntrasse ein besonderes Entwicklungspotenzial für eine zukünftige vorwiegende Wohnnutzung dar. Ziel ist es daher, entlang dieses Abschnitts der Werstener Straße einen neuen Stadtbaustein zu entwickeln, der das bestehende Wohnquartier nach Norden hin abrundet. Die parallel zur Werstener Straße geplante Bebauung soll eine neue Raumkante ausbilden und für die südlich gelegenen Flächen eine Lärmschutzfunktion übernehmen. Die Gebäude im rückwärtigen Bereich sollen sich an der Bebauungsstruktur des angrenzenden bestehenden Wohngebiets orientieren.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wird die Grundlage für die geplante städtebauliche Weiterentwicklung des Wohnstandortes mit dringend benötigtem attraktiven und bezahlbaren Wohnungsbau sowie ergänzenden, im Bestand in Teilen bereits vorhandenen Nutzungen geschaffen.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Die als Bauland vorgesehenen ca. 0,92 ha großen Flächen liegen im Südwesten der Stadt Düsseldorf im Stadtteil Bilk. Der Campus der Heinrich-Heine-Universität befindet sich ebenso wie das Universitätsklinikum in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets, das Düsseldorfer Zentrum liegt in ca. 4 km Entfernung, rund 3 km nördlich des Plangebiets befindet sich der Hauptbahnhof.

Die Plangebietsgrenze verläuft im Norden entlang der Straßenmittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche der Werstener Straße, umfasst westlich den Einmündungsbereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Christophstraße, verläuft entlang der östlichen Grenze des Grundstückes Stoffeler Kapellchen und umfasst einen Teil des Straßenraums südlich des Stoffeler Kapellchens. Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Wohnbebauung Christophstraße und Birkenhof. Östlich wird das Plangebiet durch die Grünflächen zwischen Werstener Straße und Birkenhof begrenzt.

Das Plangebiet besteht im nordwestlichen Teil vorwiegend aus bereits bebauten und versiegelten Flächen. Der südliche Rand und östliche Bereich umfasst Grünflächen mit teilweise erhaltenswertem Baumbestand, wobei der östliche, in Eigentum der Landeshauptstadt Düsseldorf befindliche Bereich, überwiegend Bestandteil eines Lärmschutzwalles an der Werstener Straße ist.

Das im Bestand zu rund 42 % überbaute und versiegelte Areal ist mit Ausnahme des vorhandenen Lärmschutzwalles weitestgehend eben und liegt ca. 1 m unter dem Straßenniveau der Werstener Straße.

2.2 Bestand

Der vorhandene bauliche Bestand des Plangebiets ist im westlichen Teil des Plangebiets konzentriert und beinhaltet das Betriebsgebäude der Gaststätte „Scottí s“ mit Außengastronomie und Motel, die leerstehende ehemalige Versammlungsstätte einer freikirchlichen Gemeinde, die Räumlichkeiten eines ehemaligen Sanitärbetriebs und ein von der Christophstraße erschlossenes Wohnhaus. Der nordwestliche Gebäudebestand des Gastronomiebetriebes mit Biergarten an der Christophstraße soll zukünftig erhalten und in der Neuplanung berücksichtigt werden. Die sonstige, in Teilen untergenutzte Bebauung wird vollständig zurückgebaut. Somit stehen diese Flächen für die geplante Wohnbebauung und eine Kita sowie mögliche weitere Nutzungen wie z.B. Hotel, Bäckerei oder Kiosk, zur Verfügung. Die städtischen Flächen an der Werstener Straße, die mit einer Wall-Wandkombination dem Lärmschutz dienen, sind ebenfalls Bestandteil der künftigen Quartiersentwicklung.

Entlang der Werstener Straße verläuft ein gemeinsamer Rad- und Gehweg, der auch Teil des Radhauptverkehrsnetzes ist und ausgebaut werden soll.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand wurde im Rahmen eines Baumgutachtens im Jahr 2021 einschließlich Kronendurchmesser kartiert. Vier vorwiegend im westlichen und südlichen Bereich im Plangebiet vorhandene Bäume sowie der außerhalb des Plangebiets unmittelbar angrenzende Baumbestand am Stoffeler Kapellchen wurden als erhaltenswert eingestuft.

2.3 Umgebung

Südlich des Plangebiets grenzt ein auf der Grundlage bereits bestehenden Planrechts realisiertes Wohngebiet im Bereich Christophstraße und Birkenhof an, das durch Wohnbebauung, überwiegend in Form von Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschossen mit Satteldächern sowie Gebäudehöhen von 12,00 bis

ca. 13,50 m geprägt ist. Westlich des Plangebiets befindet sich an der Christophstraße das Baudenkmal Stoffeler Kapellchen sowie eine Straßenbahnwendeschleife mit der Haltestelle Uni Nord/Christophstraße. Östlich grenzt das Plangebiet an einen ca. 40-50 m breiten, parallel zur Universitätsstraße liegenden Gehölzstreifen. Nördlich des Plangebiets verläuft die Werstener Straße mit einer an den Geh- und Radweg angrenzenden Trasse der Stadtbahn. Die Bundesstraße (B8) weist jeweils zwei bis drei Fahrstreifen je Fahrtrichtung und zusätzliche Abbiegespuren auf. Diese Straße ist für Fußgänger und Radfahrer über die Uni-Nord-Brücke im Bereich der Straßenbahnwendeschleife sowie an der nächstgelegenen ampelgesicherten Querung an der Universitätsstraße überquerbar.

Die weitere Umgebung des Plangebietes ist durch vorwiegend großflächige Nutzungen geprägt: Ca. 100 m westlich befindet sich das Gelände des Universitätsklinikums Düsseldorf, an das südlich der in Ost-West-Richtung verlaufende Park auf dem Tunnel der A 46 (Universitätstunnel) sowie der Campus der Heinrich-Heine-Universität angrenzen. Im Osten des Plangebiets liegt der P&R-Parkplatz Südpark an der Universitätsstraße sowie jenseits der Werstener Straße in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet der Südpark selbst. Im Norden schließt sich an die Werstener Straße ein Bereich mit einem aufgegebenen Gartenbaubetrieb, einzelnen Wohnhäusern und gewerblichen Nutzungen an, für den ebenfalls eine Neuentwicklung zu Wohnen geplant ist. Daran grenzt nördlich und westlich das ca. 42 ha große Areal des Friedhofs Stoffeln an, das als Teil eines Biotopverbundsystems mit dem östlich gelegenen Südpark und dem in ca. 1,2 km nördlich angrenzenden Volkspark eine hohe Bedeutung für die Naherholung, das Stadtklima und den Artenschutz hat.

2.4 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die Christophstraße, die südlich über die Universitätsstraße an die Werstener Straße (Bundesstraße B 8) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Die Werstener Straße ist für den motorisierten Individualverkehr eine wichtige Verbindungsachse zwischen den südlichen Stadtbezirken und dem Zentrum der Landeshauptstadt Düsseldorf. Hierüber ist auch die Anbindung an die Autobahn A 46 als Südtangente des Autobahnringes Düsseldorf gegeben.

Die Radverbindung an der Werstener Straße ist Bestandteil des Radhauptnetzes der Landeshauptstadt Düsseldorf und stellt gemäß Fahrradnetzplan eine vorrangig schnelle und direkte Verbindung in nordwestliche und südöstliche Richtung dar. Die Christophstraße in Nord-Süd-Ausrichtung gehört zum untergeordneten Bezirksnetz.

Über diese Verbindungen sind gute Rad- und Fußwege-Anbindungen nach Norden/Nordwesten u. a. Richtung Stadtteilzentrum Bilk, Hauptbahnhof und Zentrum der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie nach Süden zum Universitätsgelände gegeben. Über die vorhandenen Querungsmöglichkeiten an der Werstener Straße ist vom Plangebiet aus eine gute Erreichbarkeit von vorrangig landschaftlich attraktiven Wegeverbindungen zu den weiträumigen Grünflächen des Friedhofs Stoffeln, des Südparks und des Volksgartens gegeben.

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebiets ist durch die unmittelbar nördlich im Plangebiet vorhandene Stadtbahn-Trasse an der Werstener Straße sichergestellt. Über die Haltestelle Uni Nord/Christophstraße besteht der Anschluss an mehrere Stadtbahnlinien (U 71, U 73, U 83 und Straßenbahn 704) mit einem entsprechend hohen Takt. Zusätzlich bietet die ebenfalls zu Fuß im Nahbereich erreichbare Haltestelle Südpark ein weiteres Angebot von Anschlüssen an Buslinien (SB 53, SB 57, 723, 727, 731, 735, 731, 827, 893) sowie zusätzlich an die U 79.

2.5 Infrastruktur

In der Umgebung des Plangebietes finden sich mit der Universität und dem Universitätsklinikum Bildungs- und Versorgungs-Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung. Zusätzlich sind im Nahbereich einzelne Dienstleistungen (z. B. Arzt- und Therapiepraxen) vorhanden. Als kirchliche Einrichtung ist das benachbarte Stoffeler Kapellchen der Katholischen Kirchengemeinde St. Bonifatius in Düsseldorf zu nennen.

Im Umfeld befinden sich verschiedene Schulangebote (u. a. Gesamtschulen, eine Berufsschule und verschiedene Grundschulangebote) sowie mehrere Kindergärten. Allerdings besteht bereits heute sowie zusätzlich durch die hinzukommenden Wohnnutzungen ein Bedarf an weiteren Kinder-Betreuungsangeboten, der zukünftig im Plangebiet selbst gedeckt werden kann.

Die in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Grün- und Parkflächen bieten eine Vielzahl an Freizeit-, Naherholungs- und Sportmöglichkeiten.

Nahversorgungsmöglichkeiten bestehen im Umkreis von ca. 1,0 bis 2,0 km u. a. im Nahversorgungszentrum Himmelgeister Straße oder im Zentrum Wersten u. a. in der Kölner Landstraße. Ein Nahversorger im unmittelbaren Wohnumfeld des Plangebiets existiert nicht.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, überlagert mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz. Planungen und Maßnahmen, die eine Nutzung der Grundwasservorkommen für die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigen oder gefährden können, sind ausgeschlossen.

Die vorliegende Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf stellt für das Plangebiet parallel zur Werstener Straße eine Grünfläche dar, an die südlich sowie westlich bis zur Christophstraße eine Wohnbaufläche angrenzt. Die Fläche der Werstener Straße ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße sowie als Stadtbahnstrecke mit den westlich und östlich außerhalb des Plangebiets vorhandenen Stadtbahn-Haltstellen dargestellt.

Da für die Flächen südlich der Werstener Straße im Bebauungsplan die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen ist, weicht der Bebauungsplan teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Das Bebauungsverfahren erfolgt gemäß Paragraph 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist dadurch nicht beeinträchtigt.

3.3 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne

Für das Plangebiet gelten die beiden Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5573/24 Wiesbadener Straße/ Christophstraße (Rechtskraft am 10.01.1987) und Nr. 5573/22 Uni-Anschluss-Nord (Rechtskraft am 28.07.1984).

Ziel und Zweck des Bebauungsplans Nr. 5573/24 war die Sicherung der seinerzeit vorhandenen Wohnnutzung sowie die Ausweisung von neuen Wohnflächen. Im Bereich zur Werstener Straße und Christophstraße ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie höchstens zwei Vollgeschosse mit einem Satteldach zulässig. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen definiert. Das Stoffeler Kapellchen wird als nachrichtliche Übernahme als Baudenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz festgesetzt, die rund um das Baudenkmal angeordneten Bäume sind als zu erhaltend festgesetzt.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 5573/22, der in Teilen vom Bebauungsplan Nr. 5573/24 überlagert wird, setzt ein Lärmschutzsystem (Erdwall, Stufenwall oder Schutzwand) und eine Begrenzungslinie der oberirdischen Stadtbahntrasse fest. Wesentlicher Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans war die Verkehrsanbindung des Universitätsgeländes über den „Uni-Anschluss-Nord“ an die Witzelstraße/ Werstener Straße.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches oder eines Fachmarktstandortes.

4.2 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept Wohnen (HKW) beschlossen und zuletzt mit Beschluss vom 07.04.2022 angepasst. Ziel des HKW ist es, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen.

Gemäß dem Ratsbeschluss zur Anpassung und Konkretisierung der Quotierungsregelung des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt der Stadt Düsseldorf müssen bei Wohnungsbauvorhaben auf privaten Grundstücken im Rahmen von Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag bzw. bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Durchführungsvertrag insgesamt 50 % der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau realisiert werden. Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus muss dabei mindestens 30 % betragen und kann auf bis zu 40 % erhöht werden, der Anteil des preisgedämpften Wohnungsbaus muss mindestens 10 % betragen und kann entsprechend bis auf 20 % erhöht werden. Die Summe der Anteile des öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus muss in jedem Fall 50 % ergeben. Für die städtische Fläche sieht das HKW eine Umsetzung von 100 % vor als öffentliche geförderte bzw. preisgedämpfte Wohneinheiten und / oder als Wohnungen, denen ein besonderes Nutzungskonzept

für besondere Zielgruppen zugrunde liegt, z. B. Senioren/-innen, Auszubildende, Baugruppen, etc..

Das HKW kommt im Rahmen des Bebauungsplans entsprechend zur Anwendung.

4.3 Städtebauliches Workshopverfahren

Im Zeitraum Oktober 2021 bis Anfang Februar 2022 wurde ein Workshopverfahren zur Qualitätssicherung der städtebaulichen Struktur und Gestaltung des Plangebiets durchgeführt. Der schrittweise Ablauf und die Ergebnisse dieses Verfahrens sind in der „Dokumentation zum Workshop“ umfassend beschrieben.

Die verschiedenen Aspekte des Projektes wurden nach einer Befragung der Anwohnenden im Rahmen einer Ideenphase vorgestellt und mit den Anwohnenden und Interessierten anhand der Themenbereiche „Städtebau und Nutzungen“, „Freiraum und Nachhaltigkeit“, „Mobilität und Erschließung“ zusammenfassend wie folgt diskutiert:

Für den Themenbereich „Städtebau und Nutzungen“ standen die stadträumliche Einbindung des neuen Quartiers hinsichtlich Gebäudehöhen und Dichte der Bebauung im Mittelpunkt. Während zur Werstener Straße kompakte Strukturen eine Lärmschutzfunktion als Ersatz für den entfallenden Lärmschutzwall übernehmen können, wurde für die rückwärtigen Flächen zum Bestandsquartier hin eine aufgelockerte Bauweise mit ähnlichen Gebäudetypologien und -volumina sowie Dachformen analog der südlich angrenzenden Bestandsbebauung vorgeschlagen (Satteldächer). Basierend auf dem Konsens nach ausreichendem Lärmschutz gab es Vorschläge, entlang der Werstener Straße eine geschlossene Bebauungsstruktur vorzusehen mit einer Gliederung in einzelne Baukörper, höherer Geschossigkeit als die rückwärtigen Baukörper sowie mit der Ausbildung von Flachdächern. Weitere Anregungen waren die Ausbildung eines Hochpunktes an der Kreuzung Universitätsstraße und einer Torsituation mit Bauflucht an der Werstener Straße sowie Abstimmung auf die geplante Entwicklung nördlich der Werstener Straße.

Als wichtiges Planungsziel wurde angeregt, für den Bereich des Stoffeler Kapellchens den Erhalt des freistehenden Charakters dieses Baudenkmals und eine Wahrung der Sichtachsen sicherzustellen sowie eine attraktive Platzsituation als Eingang in das neue Quartier zu schaffen.

Hinsichtlich der künftigen Nutzungen wurden der Erhalt der bestehenden Gastronomie (Scotti's) und ein vielfältiges und bezahlbares Wohnangebot für unterschiedliche Zielgruppen (z.B. Azubi- und Studierendenwohnen, Seniorenwohnen, generations-

übergreifendes Wohnen, Wohnungen für Familien, barrierefreies Wohnen) herausgestellt. Darüber hinaus könnten an der Werstener Straße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens Nicht-Wohnnutzungen in den geplanten Erdgeschossen sinnvoll sein. Als weitere mögliche zu berücksichtigende Angebote wurden genannt: eine Kita, Nahversorgung (Bäckerei, Kiosk, Café o. ä.), Paketshop, Arztpraxen, Tagesbetreuung sowie Kunst- und Kulturräume.

Beim Themenschwerpunkt „Freiraum und Nachhaltigkeit“ waren zentrale Anliegen der Erhalt bestehender Grünräume und Baumbestände sowie die Sicherstellung des Lärmschutzes zur Werstener Straße, Beachtung und Förderung der Bedingungen für Pflanzen und Tiere (z. B. insektenfreundliche Bepflanzung), ökologische Bauweisen, Gebäudebegrünung (Dächer und Fassaden), ein nachhaltiges Regenwassermanagement, geringe Versiegelung sowie Erhalt bestehender Frischluftschneisen. Bezüglich des Freiraumangebotes bestand hohe Zufriedenheit mit dem bereits vorhandenen vielseitigen Freiraumangebot, das mit eher kleinteiligen öffentlichen Räumen im Quartier als Treffpunkte und Begegnungsorte für die Nachbarschaft ergänzt werden sollte. Hierzu wurden u. a. vorgeschlagen: Kita mit öffentlich nutzbarem Spielbereich, Quartiersplatz, Mehrgenerationenspielplatz, Wasserspielbereich. Weitere gewünschte Aspekte waren gute und barrierefreie Zugänglichkeit des neuen Quartiers und der Freiräume, hohe Aufenthaltsqualität, nutzbare Dachgärten, neue Grünstrukturen (grüner Saum am südlichen Rand, hitzeresistente Baumarten), regenerative Energienutzung bzw. autarke Energie-Wärmeversorgung.

Unter dem Themenschwerpunkt „Mobilität und Erschließung“ wurden als Erschließungsvarianten die Anbindung über die Christophstraße/Birkenhof, die Werstener Straße, die Universitätsstraße sowie ein mögliches autofreies Quartier erörtert.

Nach Einschätzung des Amtes für Verkehrsmanagement könnte neben der grundsätzlich machbaren Kfz-Erschließung des Quartiers über die Christophstraße auch eine Kfz-Erschließung alternativ über die Universitätsstraße erfolgen. Allerdings ist der genaue Verlauf noch zu prüfen. Im Hinblick auf den hierbei absehbaren Eingriff in die Vegetation und die zusätzliche Versiegelung ist diese Erschließung bisher nicht priorisiert. Eine Erschließung über die Werstener Straße scheidet aufgrund der fehlenden Aufstellfläche für eine Abbiegespur ins neue Wohnquartier sowie wegen der vorhandenen Stadtbahntrasse aus. Möglich wäre alternativ auch ein autofreies Quartier mit einem zentralen Stellplatzangebot auf dem Parkplatz am Südpark.

Der Zugang zum neuen Quartier über den Birkenhof sollte vorwiegend für den Fuß- und Radverkehr geplant werden und für den Kfz-Verkehr nur untergeordnet bestimmt sein, gegebenenfalls als ergänzende Zufahrt für Feuerwehr und Müllfahrzeuge sowie zur Nebenerschließung einzelner Gebäude in Verbindung mit einer anderen Haupteerschließungsvariante.

Für die Anwohnenden wurden Belastungen durch künftige Wohnverkehre befürchtet. Zur Milderung möglicher Belastungen wurden Maßnahmen vorgeschlagen wie Verkehrsberuhigung und Erhalt des Spielstraßencharakters der bestehenden Erschließung, Schaffung von Besucherstellplätzen im Quartier, gute Infrastruktur für alternative Mobilitätsangebote, um die Pkw-Abhängigkeit im gesamten Quartier zu verringern. Als ebenfalls wünschenswert wurde die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage erörtert. Breiter Konsens bestand darin, dass das Gebiet bereits in ausreichender Quantität und Qualität an den ÖPNV angeschlossen ist und es nur bezüglich der Fuß- und Radwegeverbindung Optimierungspotenzial gibt. Ziel ist die Berücksichtigung einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Birkenhof und Werstener Straße sowie Christophstraße.

Als Ergebnis der weiteren Phasen des Workshopverfahrens, in dessen Rahmen die vier städtebauliche Varianten A – D erarbeitet und mit den am Workshop Beteiligten diskutiert wurden, lässt sich zusammenfassend festhalten:

Von Seiten der Bewohnerschaft wurde der Wunsch nach einer in die Umgebung städtebaulich passenden baulichen Entwicklung geäußert und es wurde positiv bewertet, dass der Erhalt des Scotti´s in allen vier Entwurfsvarianten berücksichtigt wurde. In der abschließenden Phase des Workshopverfahrens wurden die Varianten A „Stoffeln fertigbauen“ sowie auch Variante B „Das Kapellchen herausputzen“ tendenziell favorisiert. Variante A wurde wegen der eher kleinteiligen und niedrigeren Bebauung im südlichen Bereich bevorzugt, insbesondere auch wegen des Übergangs zur Bestandsbebauung durch Satteldächer. In Variante B wurde die besondere Würdigung des Stoffeler Kapellchens durch Abrücken und eine auf die Bestandssituation abgestimmte räumliche Fassung positiv bewertet. Beiden Varianten gemein war die Einschätzung zur möglichen Wohnungsvielfalt, da sich die gewählten Gebäudetypologien hinreichend flexibel und robust darstellen. Aus den beiden anderen Varianten (C „Spiel und Spaß“ und D „Autofreies Quartier“) wurden als mögliche auf die anderen Varianten übertragbare Ideen genannt: Der teilweise Erhalt des Lärmschutzwalls auf dem städtischen Grundstück verbunden mit einer geringeren Bebauungsdichte sowie

eine mögliche autofreie Erschließung, wobei letztgenannter Aspekt kontrovers hinsichtlich der Umsetzbarkeit diskutiert wurde.

Auf dieser Grundlage und nach weiteren Abstimmungen zu Denkmalschutz, Wohnraumversorgung und den sonstigen geplanten Nutzungen sowie Anforderungen an die Freiräume, wurde der städtebauliche Entwurf auf Grundlage der Variante A fortentwickelt, der im folgenden Kapitel näher beschrieben wird.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliches Konzept

Leitidee des im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes ist es, parallel zur Werstener Straße eine möglichst geschlossene Bebauung zu entwickeln, die sowohl abschirmende Funktion für die südlich daran anschließenden bebauten und noch zu bebauenden Flächen übernimmt, als auch den stark aufgeweiteten Straßenraum räumlich neu fasst. Diese straßenbegleitende Bebauung korrespondiert mit der dem Plangebiet unmittelbar gegenüberliegenden, nördlich der Werstener Straße beabsichtigten Neuentwicklung zwischen den Straßen „Stoffeler Kapellenweg“ und „In den Großen Banden“, die ebenfalls einen weitestgehend geschlossenen Baukörper parallel zum Straßenraum vorsieht. Insgesamt wird so ein neuer Stadteingang geschaffen.

Ziel ist es, ein attraktives Wohnquartier zu entwickeln, das durch seine stadträumliche Lage an der Schnittstelle zwischen Universität, Universitätsklinikum und den ausgedehnten Grünflächen des Friedhofes Stoffeln und des Südparks im Verbund mit den vorhandenen Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld eine besondere Wohnqualität bieten kann. Die gute Anbindung an den ÖPNV und Lage am Radweg der Werstener Straße runden diese Lagegunst noch ab.

Der künftige Quartiersbaustein soll sich mit dem umgebenden Bestand verzahnen und in die Siedlungsstruktur eingebunden werden. Dies erfolgt durch eine an der bestehenden Bautypologie im Bereich Birkenhof und Christophstraße ausgerichteten rückwärtigen Bebauung. Auch die Bebauung an der Werstener Straße nimmt die Grundflächen der umgebenden Bestandsbebauung auf und ist in ablesbare Einzelbaukörper gegliedert, die mit Zwischenbauten verbunden sind, um die abschirmende Wirkung zu entfalten. So können die Wohnungen lärmabgewandt ausgerichtet werden.

Der Innenbereich des neuen Quartiersbausteins kann durch unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer zentralen Tiefgarage vom Autoverkehr weitestgehend freigehalten werden. Zudem sollen die Freiflächen in der Quartiersmitte als platzartiger Kommunikations- und Begegnungsort gestaltet und über Wegeverbindungen an das bestehende Wohnquartier angebunden werden. Die Ausbildung eines grünen Saums am Südrand soll zur Verzahnung mit den südlich angrenzenden Freiräumen des Bestandsquartiers beitragen.

Zusammenfassend geht es bei der vorliegenden Planung um die Herausbildung eines neuen, eigenständigen Wohnquartiers mit einer lärmabschirmenden Bebauung an der Werstener Straße und einer südlich daran anschließenden Wohnbebauung als Übergang zum Bestand. Die im Gebiet vorhandene gastronomischen Nutzung ist ebenso Bestandteil des neuen Wohnquartiers wie weitere das Wohnen ergänzende Nutzungen, wie eine Kita und z.B. ein Hotel, eine Bäckerei oder ein Kiosk. Das Projekt zielt auf Bedienung der hohen Nachfrage nach vielfältigem Wohnraum sowie auf eine generelle Stärkung des Wohnstandortes Christophstraße und der hier vorhandenen Infrastruktur.

5.2 Bauliche Struktur

Unter Einbeziehung der beiden Baukörper des Gastronomiebetriebes mit Satteldach am nordwestlichen Rand des Plangebiets ist eine geschlossene Randbebauung parallel zur Werstener Straße vorgesehen. Dabei werden in ihrer Grundform und -fläche ähnliche Haustypen wie im Innenbereich parallel zur Werstener Straße angeordnet und mit schmalen Zwischenbaukörpern verbunden. Hierdurch entsteht eine riegelartige und bewusst abschirmende Bauform, die aber durch die Anordnung der Einzelbauten und Zwischenbauten aufgelockert wird. Insbesondere die rechtwinklig zur Werstener Straße angeordneten, sich nach Westen entwickelnden Einzelbaukörper bleiben gut ablesbar und gliedern diesen Riegel. Als Dachform ist in diesem Bereich als oberstes Geschoss ein Staffelgeschoss mit Flachdach vorgesehen, um der Massstäblichkeit und Bautypologie entlang der Werstener Straße gerecht zu werden. Die Bebauung mit drei bis vier Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 16,70 m ab Oberkante vorhandenem Gelände ermöglicht durch einen Wechsel der tieferen Gebäudeteile mit den schmaleren Zwischenbaukörpern gut zu belichtende und zu erschließende Wohngrundrisse mit nach Süden, Osten und Westen ausgerichteten, lärmabgewandten Wohnseiten, während an der Nordseite zur Werstener Straße hin Nebennutzungen wie z. B. Erschließungsbereiche angeordnet werden können. Eine Begutachtung der Lärmsituation steht noch aus, jedoch hat die Werstener

Straße ein sehr hohes Verkehrsaufkommen, das zu erheblichen Lärmimmissionen im Plangebiet und in seiner Umgebung führt. Hieraus resultierende Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen. Insbesondere ist der Lärmschutz für die bereits bestehenden Wohnnutzungen südlich des Plangebiets zu gewährleisten, da der gegenwärtig im Plangebiet vorhandenen Lärmschutzwall in Teilen entfällt. Die geplante geschlossene Bebauung muss eine entsprechende Lärmschutzwirkung erfüllen.

Auf dem städtischen Grundstück im Osten des Plangebiets ist ergänzend zu den Wohnnutzungen eine Kita geplant, um den zusätzlichen Bedarf an Betreuungsplätzen durch die hinzukommende Bewohnerschaft decken zu können sowie das Betreuungsangebot für den Stadtteil zu verbessern. Vorgesehen ist eine Kita mit bis zu 4 Kita-Gruppen, voraussichtlich im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss mit entsprechenden Außenspielflächen. Darüber hinaus ist eine gemeinschaftlich zu nutzende Freifläche im östlichen Bereich für die Bewohnerschaft in diesem Teil des Quartiers geplant.

Für den rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Werstener Straße liegen die zwei in ihrer Kubatur sich unterscheidende Varianten (A 1 und A 2) vor.

In den beiden Varianten A 1 und A 2 ist die städtebauliche Grundstruktur mit Ausnahme der obersten Geschosse und Dachformen der südlich der Bebauung an der Werstener Straße liegenden Gebäude identisch und stellt sich wie folgt dar:

Der Quartiersplatz wird von vier Einzelbaukörpern umrahmt, von denen zwei den westlichen Rand des Plangebiets bilden und einen angemessenen Abstand zum Bau- und Denkmal des Stoffeler Kapellchens einhalten. Zwei weitere in ihrer Kubatur gleiche Baukörper rahmen den Quartiersplatz an seiner Südseite. Hierbei ist der westliche dieser beiden Baukörper parallel zum Platz orientiert während der östliche Baukörper rechtwinklig zu diesem steht und die Bauflucht der südlich angrenzenden Bestandsbebauung aufnimmt. Die Freiräume dieser vier Baukörper können sowohl als private wohnungsbezogene Freiflächen, als auch gemeinschaftlich nutzbare und der Gebäudeerschließung dienende Bereiche (Vorgarten, Platzseite) genutzt werden. Die Grundstücksbereiche, Freiflächen und Gebäudegröße und -typologie dieser Bebauung orientieren sich in ihrer Kleinteiligkeit an der Umgebungsbebauung und stellen einen angemessenen Übergang zwischen der aus Lärmschutzgründen geschlossenen Bebauung an der Werstener Straße und dem Bestandsquartier im Birkenhof dar. Die Trauf- und Firsthöhen der geplanten Gebäude orientieren sich an der Bestandsbebauung in der direkten Umgebung. Somit sind bei der Ausbildung von Gebäuden mit

Flachdach drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss und bei einem Gebäude mit Satteldach nur zwei Vollgeschosse zuzüglich zwei Geschossen im Dach möglich. Daher sieht Variante A 1 des städtebaulichen Konzeptes für die rückwärtige Bebauung der Einzelbaukörper zwei Vollgeschosse zuzüglich zwei Dachgeschossen im Satteldach und einer maximalen Gebäudehöhe von 13,50 m vor. Für Variante A 2 sind hingegen an der Christophstraße drei Vollgeschosse und ein von der Christophstraße und dem Baudenkmal abgerücktes Staffelgeschoss mit Flachdach sowie eine maximale Gebäudehöhe von 12,70 m geplant. Des Weiteren sind in Variante A 2 die beiden östlich geplanten Gebäude mit nur zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss (Gebäudehöhe 9,70 m) vorgesehen. Die bauliche Dichte der beiden Varianten A 1 und A 2 ist ähnlich.

Für alle Flachdächer ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Diese bietet in den Bereichen Stadtklima, Entwässerung wie auch im Bereich der Artenvielfalt durch die Möglichkeit zur Ansiedlung von heimischen Tier- und Insektenarten vielseitige Vorteile.

In allen vorliegenden Varianten wird der Baumbestand um das Stoffeler Kapellchen mit ausreichend Abstand der neuen Bebauung berücksichtigt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze soll ein grüner Saum als Abstand zu den Nachbargrundstücken entstehen.

Das neue Quartier fügt sich in beiden Varianten hinsichtlich der Kubaturen und Gebäudegrößen gut in die Umgebung ein.

5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung

Das städtebauliche Konzept sieht ein differenziertes Freiflächenangebot zum Verweilen, zur Begrünung und zur Durchwegung vor. Der in allen Varianten zentral angeordnete Quartiersplatz dient neben der inneren Erschließung der künftigen Bebauung als Verbindungsgelenk in Richtung Christophstraße, Werstener Straße und Birkenhof.

Die geplante Bebauungsstruktur untergliedert das künftige Quartier in unterschiedliche Grün- und Freiflächen. Diese sind zum einen eher gemeinschaftlich nutzbare und der Begegnung und Kommunikation dienende Freiräume im Bereich des Quartiersplatzes. Zum anderen sind differenzierte private und den Hausgemeinschaften dienenden Grün- und Freiflächen in hofartigen oder von der Erschließungsseite abgewandten Bereichen geplant, in denen u. a. wohnungsnaher Spielbereiche für Kleinkinder und auch wohnungsbezogene Freiflächen wie z. B. Terrassen oder gemeinschaftliche Gartennutzungen vorgesehen werden können.

Die vorhandenen vier erhaltenswerten Bäume sollen in die geplante Grünstruktur integriert werden, sofern notwendige Unterbauungen und Gebäudegründungen dem nicht entgegenstehen. Weitere, ggf. auch ersetzende Baumpflanzungen im Bereich der hofartigen Südseiten der Randbebauung an der Werstener Straße sowie im Bereich des Quartiersplatzes und dem südlichen grünen Saum dienen der Durchgrünung und Einbindung des Quartiers sowie der Beschattung der Flächen. Das Freiraumkonzept sieht zudem Maßnahmen zur Begrünung der Gebäude vor, insbesondere begrünte Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung sollen zu einem klimatischen Ausgleich beitragen sowie Regenwasser zurückhalten und verdunsten.

Hinsichtlich der klimatischen Situation im Bestand haben nur minimale Teilflächen im östlichen Bereich des Plangebiets eine hohe bis sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Das städtebauliche Konzept zielt in Bezug auf die Themen Klimaschutz und -anpassung auf Maßnahmen zur Flächen- und Gebäudebegrünung, die ebenso wie Maßnahmen zum Umgang mit Regenwasser und zur Freiflächengestaltung noch im Detail im Zuge des Planverfahrens festzulegen und entsprechend im Bebauungsplan zu regeln sind.

Die gemäß der Planungshinweiskarten genannten Maßnahmen im Bereich des Plangebiets zur Entwicklung öffentlicher Grünflächen, Erhalt und Schutz bestehender Parks und Wälder sowie offener und bewegter Wasserflächen betreffen ausschließlich außerhalb des Plangebiets liegende großflächige Bereiche, jedoch nicht das Plangebiet selbst.

5.4 Verkehrskonzept

Für die Erschließung des Gebietes durch den motorisierten Verkehr ist gemäß städtebaulichem Konzept der Varianten A 1 und A 2 eine Zufahrt von Westen über die Christophstraße vorgesehen. Diese Zufahrt erschließt eine Tiefgarage, in der alle für die geplanten Nutzungen notwendigen Stellplätze unterzubringen sind. Die Notwendigkeit der Sicherstellung von Feuerwehrezufahrten sowie einer nur untergeordneten Kfz--Erschließung von Süden über die Straße Birkenhof (Anlieferverkehr o. ä.) bleibt hiervon unberührt.

Zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkung, falls das im Bestand mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück an der Christophstraße (Flurstück 369) nicht Teil der Entwicklung sein sollte, wurde eine weitere Variante E (reduziertes Plangebiet mit Erschließung von Osten) erarbeitet. Sie greift die in den Varianten A und B im Workshopverfahren bereits optional dargestellte Idee der Erschließung der zentralen Tiefgarage von Osten über die Universitätsstraße auf. Diese Erschließungsoption

stellt jedoch einen nicht unerheblichen Eingriff in die vorhandenen Gehölzstrukturen zwischen Plangebiet und Universitätsstraße sowie einen hohen Kostenaufwand dar und ist im weiteren Verfahren bezüglich der Machbarkeit abschließend zu bewerten.

Die sonstige Ver- und Entsorgung des Gebietes ist im Zuge der weiteren Planung noch zu konkretisieren, entsprechend sicherzustellen und im Rahmen eines Gutachtens nachzuweisen.

Die direkte fußläufige Anbindung der bestehenden Wohnbebauung Birkenhof zur Haltestelle Uni-Nord/ Christophstraße wird durch die Querung des neuen Wohnquartiers verbessert. Des Weiteren sieht das städtebauliche Konzept eine Öffnung der Bebauung oder einen Durchgang zur Werstener Straße vom Quartiersplatz aus vor, so dass der dort vorhandene Geh- und Radweg ebenfalls gut erreichbar sind.

5.5 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.