

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan- Vorentwurf Nr. 09/015**  
**- Nördlich Werstener Straße -**  
**- Stadtbezirk 9 - Stadtteil Wersten -**

<b>Teil A - Städtebauliche Aspekte .....</b>	<b>3</b>
1 Planungsanlass .....	3
2 Örtliche Verhältnisse.....	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	3
2.2 Bestand .....	3
2.3 Umgebung .....	4
2.4 Verkehr und Erschließung.....	4
2.5 Infrastruktur .....	5
2.6 Grünstrukturen .....	5
3 Gegenwärtiges Planungsrecht .....	6
3.1 Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3.3 Landschaftsplan .....	6
3.4 Gültige Bebauungspläne.....	6
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	7
4.1 Raumwerk D .....	7
4.2 Gewerbe- und Industriekernzonen .....	7
4.3 Quotierungsregelung .....	8
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	8
5.1 Städtebauliches Workshopverfahren .....	8
5.2 Städtebauliches Konzept .....	9
5.3 Architektur und Freiraumkonzept.....	10
5.4 Wohnnutzung .....	11
5.5 Erschließungs- und Verkehrskonzept.....	12
5.6 Anpassung des Planungsrechts.....	13
6 Verfahren.....	13
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB .....	13
6.2 Frühzeitige Beteiligung der Fachämter und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB .....	13

# **Teil A - Städtebauliche Aspekte**

## **1 Planungsanlass**

Das Plangebiet erfährt durch die Aufgabe gewerblicher Nutzungen eine umfängliche Veränderung und kann diesbezüglich im Sinne der stadtentwicklungspolitischen verfolgten Innenentwicklungsstrategie neuen Nutzungen zugeführt werden. Auf der zu beplanenden Fläche befindet sich derzeit u.a. ein aufgegebener Gartenbaubetrieb, der gegenwärtig zurückgebaut wird, sowie eine bereits geräumte Fläche am „Stoffeler Kapellenweg“. Planungsrechtlich ist die Fläche derzeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb“ ausgewiesen. Mit der weitgehenden Aufgabe der vorgenannten Nutzungen besteht die Möglichkeit an der „Werstener Straße“ durch eine straßenbegleitende Bebauung einen neuen Stadteingang zu definieren.

## **2 Örtliche Verhältnisse**

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Die Lage des Plangebiets im Süden Düsseldorfs im Stadtbezirk 9, Stadtteil Wersten erstreckt sich auf der Nordseite der „Werstener Straße“. Es wird von den Straßen „In den Großen Banden“ auf der östlichen und „Stoffeler Kapellenweg“ auf der westlichen Seite begrenzt. Die rückwärtige Abgrenzung bildet die Fläche des Friedhofs Stoffeln. Der nördliche Seitenbereich der „Werstener Straße“, der Gehweg mit Grünstreifen zur Straßenseite, ist ebenfalls einbezogen. Die Bordsteinkante zur Fahrbahn bildet damit die südliche Grenze des Plangebiets.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

### 2.2 Bestand

Die in das Plangebiet einbezogenen Flächen sind zum überwiegenden Teil von Gartenbaubetrieben mit Friedhofsgärtnerei und Floristik genutzt worden. Große Teile der Gartenbaubetriebe sind bereits stillgelegt. Teile der Flächen sind bereits geräumt. Die Flächen können damit einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes angrenzend an die Flächen des Friedhofs Stoffeln befinden sich zudem zwei Bestandsgebäude, die zum Wohnen genutzt werden.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes angrenzend an den „Stoffeler Kapellenweg“ befindet sich weiterhin ein Gartenbaubetrieb.

### 2.3 Umgebung

Westlich des „Stoffeler Kapellenweges“ ist eine kleinere Kleingartenanlage gelegen, die in weitere Flächen des Friedhofs Stoffeln übergehen. Das Plangebiet selbst ist in nördlicher Richtung ebenfalls vom Friedhof Stoffeln begrenzt.

Nach Südosten, jenseits der Straße „In den Großen Banden“, schließt sich der Südpark mit seinen weitläufigen Grünstrukturen an.

Gegenüber dem Plangebiet, auf der Südseite der „Werstener Straße“, ist im Nordwesten ein kleineres gewerblich genutztes Gebäudeensemble gelegen, in dem u.a. ein Bühnenbaubetrieb und ein Restaurant ihre Räumlichkeiten haben.

Direkt südlich angrenzend ist ein Wohngebiet gelegen. Es ist durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise geprägt. Zum Teil handelt es sich um Ein- oder Zweifamilienhäuser, zum Teil auch um Geschoßwohnungsbau. Im Südwesten grenzt das umfangreiche Gelände der Universitätskliniken an. Im Süden und Osten geht das Wohngebiet in die Flächen der Heinrich-Heine-Universität mit verschiedenen Instituts- und Hörsaalgebäuden über.

Von wesentlicher Bedeutung für das Plangebiet sind die weitläufigen Grünflächen des nördlich angrenzenden Friedhofs Stoffeln und des in östlicher Richtung sich erstreckenden Südparks. Als Teil eines Biotopverbundsystems sind beide Flächen sowohl für den Artenschutz als auch für das Stadtklima und die Naherholung bedeutsam. Außerdem prägen diese beiden Grünflächen gemäß der Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Düsseldorf einen städtischen Grünzug mit bioklimatischer und immissionsklimatischer Bedeutung. Zudem liegt hier eine stadtklimatisch relevante Luftleitbahn vor.

### 2.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist direkt nördlich der „Werstener Straße“ gelegen. Die „Werstener Straße“ (Bundesstraße B 8) ist als eine der Haupteinfallstraßen eine sehr wichtige Verkehrsachse zwischen den südlichen Stadtbezirken der Landeshauptstadt Düsseldorf bzw. den dortigen überörtlichen Verkehrsanbindungen und dem Zentrum. Sie ist von hohem Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Schallemissionen geprägt. Darüber hinaus wird entlang der „Werstener Straße“ eine wichtige Stadtbahn-Trasse geführt, die ebenfalls die nördlichen Stadtbezirke und das Zentrum mit dem Düsseldorfer Süden verbindet.

Der Bereich ist durch eine sehr gute verkehrliche Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gekennzeichnet. So sind die Haltestellen „Uni Nord/Christophstraße“

und „Südpark“ in geringer Entfernung an der „Werstener Straße“ gelegen. Dort sind verschiedene Stadtbahn-, Straßenbahn- und Buslinien erreichbar.

Die fußläufige Erreichbarkeit der genannten Haltestellen des ÖPNV auf der Südseite der „Werstener Straße“ ist durch eine barrierefreie Brückenquerung am „Stoffeler Kapellenweg“ und eine ebenerdige lichtsignalisierte Querung an der Straße „In den Großen Banden“ leicht und sicher gegeben.

Das Radhauptnetz der Landeshauptstadt Düsseldorf ist mit den Verbindungen „Kölner Landstraße“ / „Siegburger Straße“ und „Moorenstraße“ / „Schloßmannstraße“ für die Nord-Südbeziehungen und die „Universitätsstraße“ sowie die „Oberbilker Allee“ in West-Ost-Richtung gut eingebunden. Die genannten Radwege des Radhauptnetzes können über die entsprechenden Äste des Bezirksradwegenetzes („Stoffeler Kapellenweg“, „Christophstraße“, „Werstener Straße“ und Radwegstrecken im Südpark) in kurzer Distanz erreicht werden.

Für den motorisierten Individualverkehr ist die Anbindung über die „Werstener Straße“, als Bundesstraße B 8, an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem inklusive der Bundesautobahn A 46 gegeben.

## 2.5 Infrastruktur

Westlich angrenzend an das Plangebiet auf der gegenüberliegenden Seite der „Werstener Straße“ befinden sich das Areal der Universitätsklinik Düsseldorf mit zahlreichen Einrichtungen der gesundheitlichen Versorgung sowie einer Kindertagesstätte.

Im Westen angrenzend an das Areal der Universitätsklinik etwa einen Kilometer westlich des Plangebietes befindet sich die Himmelgeister Straße mit einem vielfältigen Angebot an gastronomischer Infrastruktur, Einrichtung der Nahversorgung und des Einzelhandels sowie Beherbergungsbetrieben.

Etwa 700 m südlich des Plangebietes befindet sich die Bildungseinrichtungen der Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich zudem zahlreiche Schulen wie beispielsweise die Joseph-Beuys-Gesamtschule in ca. 800 m nordöstlicher Entfernung oder die Grundschule Marienschule in ca. 1,2 km südöstlicher Entfernung.

## 2.6 Grünstrukturen

Das Plangebiet selbst ist im südöstlichen Bereich entlang der „Werstener Straße“ und „In den großen Banden“ durch einen dichten und zum Teil satzungsgeschützten Baumbestand geprägt.

Nördlich des Plangebietes befinden sich die nach Norden weitläufigen Flächen des Friedhofs Stoffeln sowie die Kleingartenanlagen Stoffeln. Weitere nennenswerten Grünstrukturen in der Umgebung sind zudem der Südpark im Osten des Plangebietes sowie der Unisee und der südlich davon gelegene botanische Garten.

### **3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### 3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf liegt das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) mit der Freiraum-Kennzeichnung zum „Grundwasser- und Gewässerschutz“.

#### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 wird das Plangebiet als Grünfläche dargestellt.

Der FNP wird entsprechend den Zielen des zukünftigen Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert.

#### 3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des gültigen Landschaftsplanes (4. Änderung vom 19.12.2020).

#### 3.4 Gültige Bebauungspläne

Der bisher für den größeren Teil des Plangebietes gültige Bebauungsplan Nr. 5573/25 von 1987 setzt im Plangebiet Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb“ fest.

Für einen kleineren Teil in der Nordwestlichen Ecke des Plangebietes am „Stoffeler Kapellenweg“ ist noch der Bebauungsplan Nr. 5673/004 von 1958 gültig. Er setzt hier öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhofserweiterung“ fest.

Im südlichen Teil entlang der „Werstener Straße“ gilt der Bebauungsplan Nr. 5573/022 „Uni Anschluss Nord“ von 1984, der neben der vierspurigen Trasse für die „Werstener Straße“ ein Lärmschutzsystem, Begrenzungslinien für die Stadtbahntrasse sowie einen separat geführten Fuß- und Radweg festsetzt.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets wird eine kleine Fläche an der Straße „In den Großen Banden“ vom Bebauungsplan Nr. 5674/025 zur Bundesgartenschau von 1983 überlagert. Dieser setzte hier Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof mit Zubehörbauten“ fest.

## **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.

Der Strukturplan „Gerechtes und kompaktes Düsseldorf“ als Teil des Raumwerkes D definiert das Plangebiet als Teil eines möglichen „Intensivierungsgebietes“ der Universität mit dem Ziel „Städtebauliche Ergänzung mit hochschulbezogenen Nutzungen wie Instituten, Wohnen“. Die „Werstener Straße“ wird zudem als Teil des „Urbanen Netzes“ gesehen. Darüber hinaus definiert der Strukturplan das Plangebiet als Teil des eines Suchraums für die Adressbildung im Tangentialraum „Eingang zum Universitätsareal: Weiterentwickeln des Stadtquartiers als Auftakt der Stadt“.

Durch die geplante Errichtung von Wohnnutzungen insbesondere einem Studierendenwohnheim im Bereich des Plangebietes entspricht die Planungen den Zielen des Raumwerkes D. Nicht nur die geplante Nutzung der Fläche, sondern auch die Ausrichtung des Gebäudes zur „Werstener Straße“ mit einer qualitativ hochwertig gestalteten Fassade können einen Beitrag zur Schaffung eines attraktiven Auftaktes zum Universitätsareal leisten.

### 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.

Das Plangebiet befindet sich in keiner Kernzone gemäß des Masterplan Industrie.

### 4.3 Quotierungsregelung

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept Wohnen 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.

Kernmaßnahme für den Wohnungsneubau ist dabei die Quotierungsregelung. Gemäß dem Ratsbeschluss zur Anpassung der Quotierungsregelung vom 07.04.2022 müssen insgesamt 50 % der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Segment realisiert werden. Davon sollen mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau und mind. 10 % preisgedämpfter Wohnungsbau sein, weitere 10 % können entweder als öffentlich geförderter oder preisgedämpfter Wohnungsbau ausgebildet werden.

## **5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### 5.1 Städtebauliches Workshopverfahren

Am 29.11.2018 hat es zur Qualifizierung der Zielsetzungen einen Bürgerworkshop zur Qualitätssicherung der baulichen Struktur und der Gestaltung gegeben. In diesem Workshop wurden an drei Arbeitstischen die Themen „Städtebau“, „Erschließung“ und „Fassade“ von Experten erläutert und mit der Öffentlichkeit diskutiert.

Der Thementisch „Städtebau“ setzte sich insbesondere mit der baulichen Höhe und der möglichen Nutzung im nördlichen Teil des Plangebietes auseinander. Wohnen als Nutzung, auch als besondere Wohnformen wie Seniorenwohnen, Sozialwohnungen, Pflegeeinrichtung und Mischungen dieser Wohnformen, wurde befürwortet. Die Nutzungen Kindertageseinrichtung und Einzelhandel wurden ebenfalls diskutiert.

Am Thementisch „Erschließung“ entwickelte sich die einhellige Meinung, dass die rückwärtige Durchgängigkeit der Fläche nicht für den allgemeinen Kraftverkehr zur Verfügung stehen soll, um Schleichverkehre zu vermeiden. Eine Anbindung der Stellplatzflächen im östlichen Bereich an die Straße „In den Großen Banden“ wurde ebenfalls weitgehend befürwortet. Auch die Verbreiterung der Geh- und Radfahrfläche entlang der „Werstener Straße“ fand große Unterstützung.

Zum Thema „Fassade“ wird insbesondere angeregt, die Front zur „Werstener Straße“ zum Teil transparent zu halten. Auch Begrünung sollte in die Planung einbezogen sowie das Bestandsgrün möglichst weitgehend erhalten werden.



## 5.2 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der stadtbildprägenden Lage des Plangebietes an einem wichtigen Stadteingang aus Richtung Süden, kommt der Gebäudestellung und -ausbildung der Neubebauung entlang der bzw. zur „Werstener Straße“ besondere Bedeutung zu.

Um zudem die Funktion der vorliegenden Luftleitbahn zu erhalten und den Luftaustausch zwischen klimatisch günstiger Grünanlage und klimatisch belastetem Bebauungsgebiet wirksam zu fördern, darf die maximale Höhe der Bebauung 12,30 m bzw. 51,60 m ü. NHN nicht überschreiten. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine Neubebauung aus diesem Grunde ausgeschlossen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine zur „Werstener Straße“ abschirmende bauliche Struktur in zwei Baufeldern vor. Beide Baufenster bilden zu dieser vom Verkehrslärm geprägten Hauptverkehrsstraße eine geschlossene Fassade bzw. einen durchgehend geschlossenen Baukörper aus. Entsprechend der Typologie der Umgebung soll das Planungsgebiet zukünftig eine wohnbauliche Prägung erhalten.

In der nordwestlichen Fläche könnten neben der allgemeinen Wohnnutzung auch besondere Wohn- und Nutzungsformen wie z.B. eine Seniorenpflegeeinrichtung mit integrierter Kindertageseinrichtung realisiert werden. Durch ein intergeneratives Konzept kann damit sowohl dem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen als auch dem Bedarf an Pflegeplätzen für Senioren im Stadtbezirk Rechnung getragen werden. Als städtebauliche Struktur wird hier ein U-förmiger Baukörper gesehen, der seine Freiflächen im Innenbereich von den Einflüssen der umliegenden Straßen, insbesondere des Verkehrslärms der „Werstener Straße“, abschirmt.

Auch der mittlere Teil des Plangebietes soll wohnbaulich genutzt werden, es ist u.a. eine Wohnanlage für Studierende sowie andere Auszubildende vorgesehen. Die geplanten Einzelapartments sind in zwei gegenüberliegenden, parallel zur „Werstener Straße“ gestellten, viergeschossigen Riegeln angeordnet. An den Stirnseiten sollen die Riegel über ihre gesamte Höhe durch großflächig transparente gestaltete Wände miteinander verbunden werden, sodass sich ein vor dem Verkehrslärm der „Werstener Straße“ geschützter innenliegender Hofbereich bildet.

Die südöstlich anschließende Fläche bleibt im Bereich der „Werstener Straße“ unbebaut. Neben ebenerdigen Stellplätzen, die den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarf des Studentenwohnheims decken, ist dort zudem eine Mobilitätsstation geplant. Durch die Freihaltung der Fläche von Bebauung werden die entsprechenden Bereiche der Ventilationsbahn der Klimaschutzzone „Volksgarten und Botanischer Garten“ Ventilationsbahn im Übergang zum Südpark freigehalten.

Die Bebauung im rückwärtigen Bereich des Plangebietes angrenzend an den Friedhof Stoffeln genießt Bestandsschutz.

### 5.3 Architektur und Freiraumkonzept

Für eine Bebauung der nordwestlichen Fläche des Plangebietes ist eine architektonische Form anzustreben, die zum einen eine qualitätvolle Erscheinung und Bezug zur „Werstener Straße“ hat und zum anderen sich vor den Verkehrslärmimmissionen, insbesondere aus der „Werstener Straße“, abschirmt und so einen ruhigen Innenbereich schafft. Die durch den Baukörper abgeschirmte Innenfläche kann für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzerinnen und Nutzer zu einer attraktiven Grün- und Freifläche gestaltet werden. Im Zusammenhang mit der Grünkulisse des Friedhofs Stoffeln ergibt sich eine angenehme und ruhige Aussicht und die Möglichkeit für Erholung und Aufenthalt. Auch ein Freibereich für eine mögliche Kindertageseinrichtung kann im Innenhofbereich angelegt werden. Die wesentliche Erschließung für dieses Baufeld wird vom „Stoffeler Kapellenweg“ aus erfolgen. Hier kann eine Tiefgarageneinfahrt für den Stellplatzbedarf von Bewohnerinnen und Bewohnern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Besucherinnen und Besuchern angeordnet werden.

Südlichöstlich daran anschließend erstreckt sich die geplante Wohnanlage für Studierende und Auszubildende mit einer zur „Werstener Straße“ orientierten, bis zu viergeschossigen Fassade. Um hier keine abweisende Front zu entwickeln, soll die Fassade, wie im Workshop angeregt, durch Glasflächen transparent und durchlässig gestaltet werden.

Die geplante Wohnanlage umfasst zwei parallel zur „Werstener Straße“ gestellte Riegel, welche die Einzelapartments für die Studierenden und Auszubildenden beinhalten. Der Gebäudekörper an der „Werstener Straße“ umfasst zudem im zweiten und dritten Obergeschoss Gemeinschaftsräume wie beispielsweise einen Arbeits-, Musik- und Fitnessraum. Die Gemeinschaftsräume treten als Elemente zur „Werstener Straße“ aus der Fassade heraus und überkragen die Gebäudevorbereiche ab dem zweiten Obergeschoss. Durch diese architektonische Geste soll sich das Gebäude bewusst zur „Werstener Straße“ orientieren und durch seine Architektur ein qualitätvolles Entree an dieser Stelle unterstützen.

An den Stirnseiten sollen die geplanten Gebäuderiegel in ihrer gesamten Höhe mit großflächig transparent gestalteten Wänden verbunden werden, sodass sich ein ruhiger Innenbereich bildet. Die Freiraumgestaltung soll zum Aufenthalt und Treffpunkt für die Bewohner einladen. Hierzu sollen vier verschiedene Bereiche mit

unterschiedlichen Gestaltungsschwerpunkten ausgebildet werden (zum Beispiel „Zusammenarbeiten und Kreativität“ und „Entspannung und Begegnung“).

Über Zugänge an den die Gebäuderiegel verbindenden transparent gestalteten Wänden kann der Innenbereich erreicht werden.

Die vertikale Erschließung der Gebäudekörper soll über Treppenhäuser an den Stirnseiten sowie über ein mittig im Gebäude liegendes Treppenhaus funktionieren.

Die aneinandergereihten Einzelapartments beider Gebäudekörper werden zum Innenbereich ausgerichtet und erhalten somit einen Freisitz zum vom Verkehrslärm der „Werstener Straße“ abgeschirmten und begrüntem Hofbereich. Die Erschließung der Apartments erfolgt über rückwärtig gelegene Laubengänge. Um eine reine Nordausrichtung der Apartments des Gebäudekörpers an der „Werstener Straße“ zu vermeiden, werden diese stärker nach Osten ausgerichtet. Auch die Apartments des rückwärtigen Gebäuderiegels erhalten eine korrespondierende Ausrichtung nach Süden.

#### 5.4 Wohnnutzung

Auf den zu überplanenden Flächen soll neuer Wohnraum geschaffen werden, um damit beizutragen, den anhaltenden Bedarf in Düsseldorf zu decken. Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums der Stadt Düsseldorf ist die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt angespannt und das Mietniveau hoch.

Die nordwestliche Fläche ist zur Realisierung von Wohnraum zum Beispiel in Kombination mit einer Kindertageseinrichtung geeignet. Als Alternative könnte auch seniorengerechtes Wohnen bis hin zur Errichtung einer Seniorenpflegeeinrichtung hier umgesetzt werden. Auch Kombinationen der verschiedenen Wohnformen und der Kindertageseinrichtung sind möglich.

Für Menschen, die sich in einer Ausbildung befinden oder studieren, stellt sich die Situation, bezahlbaren Wohnraum zu finden, als besonders schwierig dar. Einer Abwanderung ins Umland bzw. in Umlandgemeinden soll aber entgegengewirkt werden. Aufgrund der Nähe zum Universitätsstandort sowie der Knappheit von preiswerten Wohnungen für junge Menschen soll im Plangebiet ein zum Teil öffentlich gefördertes Wohnheim für Studenten und Studentinnen, aber auch für sonstige Auszubildende, mit rund 240 Wohnplätzen entstehen. Die neu geplanten Wohneinheiten werden überwiegend öffentlich gefördert und nach den Wohnbauförderbestimmungen des Landes NRW errichtet.

## 5.5 Erschließungs- und Verkehrskonzept

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt für das nordwestliche Baufeld vom „Stoffeler Kapellenweg“ aus. Dort ist Einfahren stadteinwärts möglich, das Ausfahren erfolgt in Richtung Innenstadt. Erforderliche Stellplätze für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher sollten zur Freihaltung der oberirdischen Flächen im Wesentlichen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die verkehrliche Erschließung für das geplante Studierendenwohnheim orientiert sich an den bestehenden Verkehrsflächen im Umfeld. Zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und zur Vermeidung von Leistungseinbußen im umliegenden Verkehrsnetz, insbesondere auf der „Werstener Straße“, soll das Plangebiet eine Anbindung an die Straße „In den Großen Banden“ erhalten. Damit kann der vorhandene lichtsignalisierte Knoten an der „Werstener Straße“ für zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet genutzt werden.

Die für das Wohnen erforderlichen Stellplätze sind im südöstlichen Bereich des Plangebiets als ebenerdige Stellplatzanlage geplant. In diesem Bereich soll auch eine Mobilitätsstation angelegt werden. Die Stellplatzfläche soll über „In den großen Banden“ angedient werden.

Die verkehrliche Erschließung für Radfahrende und Fußgehende erfolgt über die „Werstener Straße“. Zusätzlich soll ein parallel zur „Werstener Straße“ geführter öffentlich zugänglicher Fuß- und Radweg entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen den „Stoffeler Kapellenweg“ im Norden mit der bestehenden Zufahrt zwischen Wohnnutzung und der Stellplatzfläche verbinden.

Da die „Werstener Straße“ als anbaufreie Bundesstraße keine Grundstückszufahrten zulässt, sind die Zugänge zu den geplanten Gebäuden entlang der „Werstener Straße“ von hier aus nur für Fußgehende und Radfahrende erreichbar.

Für die verbleibenden Gartenbaubetriebe im rückwärtigen Teil des Plangebiets bleibt die verkehrliche Anbindung in der bisherigen Form erhalten.

Die Querung der stark befahrenen „Werstener Straße“ ist direkt westlich und östlich an das Plangebiet angrenzend für Fußgänger und Radfahrer gefahrlos möglich. So steht im Bereich des „Stoffeler Kapellenweges“ eine Brücken-Rampen-Konstruktion bereit. Im Bereich der Straße „In den Großen Banden“ kann die bestehende Lichtsignalanlage zur gefahrlosen und barrierefreien Querung genutzt werden.

Die „Werstener Straße“ erhält im Zuge der Planung entsprechend seiner Bedeutung für den Fuß- und Radverkehr einen mindestens 3,50 m breiten kombinierten Geh- und Radweg. Zur Verbesserung der Gestaltqualität der „Werstener Straße“ werden

straßenbegleitend entlang ihrer Nordseite ein Begrünungsstreifen mit regelmäßigen Baumpflanzungen angelegt, welcher somit die Grünfassung dieser Verkehrsstrasse in Richtung Innenstadt verlängert und die ökologisch wertvolle Vegetationsstruktur beidseits der „Werstener Straße“ ergänzt. Die Bepflanzung erfolgt innerhalb der Verkehrsfläche der „Werstener Straße“, direkt angrenzend an die Fahrbahn. Der dahinter vorgesehene Geh- und Radweg erhält dadurch einen Schutz und Komfortabstand. Die Anbaufreiheit der Bundesstraße wird unterstrichen.

## 5.6 Anpassung des Planungsrechts

Zur Umsetzung der neuen Planung ist eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplans erforderlich. Es ist ein entsprechender Bebauungsplan aufzustellen, der das bestehende verbindliche Planungsrecht überlagert.

## **6 Verfahren**

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 09.06.2020 bis zum 24.06.2020 statt. Die zu diesem Beteiligungsschritt eingebrachten Stellungnahmen bezogen sich hauptsächlich auf die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, Erschließung, Immissionen, Bodennutzung, die Themen Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung sowie Aufheizungseffekte.

### 6.2 Frühzeitige Beteiligung der Fachämter und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf und der Träger öffentlicher Belange fand vom 22.08.2017 bis zum 22.09.2017 statt.