

Begründung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/019

- Froschkönigweg – Dornröschenweg –

Stadtbezirk 2 – Stadtteil Flingern

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	5
3.1	Regionalplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3.3	Landschaftsplan	6
3.4	Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB.....	6
4	Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	6
4.1	Düsseldorfer Quotierungsregelung	6
4.2	Raumwerk D	7
4.3	Gewerbe- und Industriekernzonen	8
4.4	Rahmenplan Einzelhandel.....	8
4.5	Landeswettbewerb „Neues urbanes Wohnen in Flingern Nord – Ein Zuhause für Alle in Düsseldorf“	9
4.6	Planungsworkshop.....	9
4.7	Städtebauliches Konzept	10
4.8	Freiraumkonzept und Wegeführung	11
4.9	Verkehrskonzept	12
4.10	Anpassung des Planungsrechts.....	12

1 Planungsanlass

Die Landeshauptstadt Düsseldorf gehört zu den deutschen Städten mit beständigem Bevölkerungswachstum. Der Bedarf an Wohnraum in Düsseldorf hat weiter zugenommen. Voraussetzung für diesen positiven Trend ist eine weiterhin starke wirtschaftliche Entwicklung sowie eine konsequente Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes.

Der Stadtteil Flingern Nord ist ein von der ehemaligen Schwerindustrie stark geprägter Standort. Aufgrund des allgemeinen Strukturwandels der Wirtschaft hin zum tertiären Sektor war der Stadtteil in den 80-er und 90-er Jahren durch besondere städtebauliche Probleme gekennzeichnet.

Gegenwärtig bietet sich für das heute von aufgegebenen Gewerbenutzungen geprägte Plangebiet die Chance einer städtebaulichen und architektonischen Neuordnung an. Es wird das Planungsziel verfolgt, künftig ein Nutzungsgemischtes Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen zu entwickeln, um in der wachsenden Landeshauptstadt Düsseldorf den erforderlichen Wohnraum zu schaffen.

In der Vergangenheit war eine Entwicklung des Areals schwierig, da es viele verschiedene Personen mit Grundstücks-Eigentum und unterschiedliche Interessen gab. Durch einen Eigentumswechsel hin zur Pantera AG kann das Gebiet nun entwickelt werden.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk 2, in Flingern Nord und hat eine Flächen-größe von circa 3,5 Hektar. Die Plangebietsgrenzen werden im Norden durch den Rotkäppchenweg, im Süden durch die angrenzende Bebauung am Sterntalerweg, im Osten durch die Straße Zum Märchenland und im Westen durch den Froschkönigweg gebildet.

2.2 Bestand

Die Flächen im Plangebiet sind in dem Bereich, der sich südlich des Dornröschenwegs befindet, überwiegend mit verschiedenen, leerstehenden Gewerbehallen bebaut. Die Gebäudehöhen betragen circa 5 bis 10 Meter. Am östlichen Rand, an der Straße Zum Märchenland ist ein ebenfalls leerstehendes, dreigeschossiges Bürogebäude vorhanden. Die Gebäude haben Flachdächer oder flach geneigte Dächer.

Nördlich des Dornröschenwegs sind kleinere, eingeschossige Gewerbebauten mit Flachdach sowie auch ein einzelnes, eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss vorhanden.

Die Grundstücke umfassen verschiedene versiegelte Lagerflächen, durch Parkplätze und Wegeflächen ergänzt.

2.3 Umgebung

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich am Froschkönigweg das städtische Familienzentrum Flingern-Nord mit Kita, Jugendzentrum und Elterncafé.

In nördlicher Richtung begrenzt der Rotkäppchenweg das Plangebiet. Nördlich davon befindet sich eine Siedlung aus eingeschossigen Einfamilienhäusern, jeweils mit ausgebauten Dachgeschossen, die in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser errichtet sind.

Westlich des Froschkönigwegs liegen die Freiflächen des Schützenplatzes und des Bolzplatzes „Flinger Richtweg Nord“. In westlicher Richtung schließt sich daran eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise an.

In südlicher Richtung grenzt die überwiegend drei- bis viergeschossige Wohnbebauung am Sterntalerweg an das Plangebiet.

Im Osten liegt angrenzend an die Straße Zum Märchenland die Freifläche des gleichnamigen Kinderspielplatzes.

In circa 60 Meter Entfernung östlich des Plangebiets befindet sich die stark befahrene Güterzugbahnstrecke.

2.4 Verkehr und Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets für den Fuß- und Radverkehr erfolgt über die angrenzenden Straßen Froschkönigweg, Dornröschenweg und Zum Märchenland, die jeweils im Trennprofil mit seitlichen Gehwegen ausgebaut sind.

Das Plangebiet ist für den Autoverkehr vom Hellweg aus über den Froschkönigweg im Westen und die Straße Zum Märchenland im Osten an das örtliche und übergeordnete Straßennetz angebunden.

Für den Radverkehr ist am Hellweg die Anbindung an das Radhauptnetz gegeben. Zusätzlich gibt es die Nord-Süd-Radwegeverbindung entlang der Bahntrasse.

Mit der Bushaltestelle „Rotkäppchenweg“, an der die Linie 725 zwischen Gerresheim und dem Zoo (S-Bahn) verkehrt, verfügt das Plangebiet über eine Grunderschließung mit dem ÖPNV.

2.5 Infrastruktur

- Ver- und Entsorgungsnetze -

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Das Plangebiet ist erschlossen. Anschlussmöglichkeiten und Leitungskapazitäten, einschließlich der gegebenenfalls erforderlichen Kapazitätserhöhungen werden im Planverfahren geklärt.

- Soziale Infrastruktur und Nahversorgung -

Das Familienzentrum im Dornröschenweg (Kindertagesstätte, Jugendeinrichtung und Elterncafé) ist unmittelbar angrenzend an das Plangebiet angesiedelt.

Die nächstgelegene Grundschule ist die GGS Flurstraße in rund 1.000 Metern Fußwegentfernung.

Das Nahversorgungszentrum Bruchstraße/Flurstraße ist ebenfalls in etwa 1.000 Metern Fußweg erreichbar.

2.6 Grünstrukturen

Größere Grünstrukturen gibt es im Plangebiet derzeit nicht. Auf der Westseite am Froschkönigweg gibt es mit dem Schützenplatz eine Freifläche mit vereinzelt Baumbestand, ferner eine Heckenstruktur an der Grenze des ehemaligen Postgrundstücks. Im Dornröschenweg und der Straße Zum Märchenland sind Straßenbäume vorhanden. Östlich angrenzend an die Straße Zum Märchenland besteht ein öffentlicher Spielplatz mit Baumbestand.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die vorgesehene Ausweisung Urbanes Gebiet (MU) entspricht damit den Zielen der Raumordnung, wie sie im Regionalplan vorgesehen sind.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dar. Ein früher durch die Bundespost, später Deutsche Post AG genutztes Grundstück an der Straße Zum Märchenland im Osten des Plangebiets ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Da mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanverfahrens nicht mehr dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Für die angrenzende Straße Zum Märchenland ist eine Baumreihe als Entwicklungsmaßnahme festgesetzt.

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

Das Plangebiet liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5877-024, „südlich Rotkäppchenweg“, der im Jahr 1992 rechtskräftig wurde. Dieser setzt beiderseits des Dornröschenweges Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß fest. Westlich der Straße Zum Märchenland ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Deutsche Bundespost“ festgesetzt. Der Dornröschenweg ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Nördlich des Plangebiets ist ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Das Grundstück des Familienzentrums ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendeinrichtung“ festgesetzt. Südlich angrenzend an das Plangebiet setzt der Bebauungsplan Nr. 5877-016 aus dem Jahr 1969 ein reines Wohngebiet (WR) sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Katholisches Gemeindezentrum“ fest. Letzteres wurde zwischenzeitlich aufgegeben, und es ist dort ebenfalls eine Wohnbebauung entstanden.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Düsseldorfer Quotierungsregelung

Der Rat der Stadt Düsseldorf hatte am 06.06.2013 das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt (HKW) beschlossen, das nun mit dem Beschluss vom 07.09.2023 durch das strategische Handlungskonzept „Düsseldorfer Baulandmodell“ abgelöst wurde. Ziel des Konzeptes ist die Schaffung eines ausgewogenen Baulandangebots

für Wohnen und Arbeiten, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen.

Eine Maßnahme für den Wohnungsneubau ist die Quotierungsregelung für private Grundstücke. Gemäß dem Ratsbeschluss zur Anpassung der Quotierungsregelung vom 07.09.2023 müssen auf privaten Grundstücken insgesamt mindestens 50% der geplanten Wohnfläche in Verbindung mit den geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Die übrigen maximal 50% der geplanten Wohnfläche in Verbindung mit den geplanten Wohneinheiten können im Segment des frei finanzierten Wohnungsbaus realisiert werden.

Im Plangebiet wird das Düsseldorfer Baulandmodell vollumfänglich umgesetzt.

4.2 Raumwerk D

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

Mit dem Raumwerk D verpflichtet sich die Düsseldorfer Stadtentwicklung den sieben gleichrangigen 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 Bebauungsplan folgt mit der Planung eines gemischt genutzten Stadtbausteins auf einer Gewerbebrache insbesondere dem Grundwert des Raumwerks D „3.1 Düsseldorf setzt auf integrierte und vielfältige Nutzungsmischung.“ und „3.2 Düsseldorf nutzt seine Potenziale für Innenentwicklung auf vielfältige und intelligente Weise“.

Die Planung trägt damit dem Grundwert „3. Düsseldorf stärkt seine Qualität als gemischte und kompakte Stadt“ Rechnung.

Die Leitstrukturen der räumlichen Entwicklung Düsseldorfs sind durch das Raumgerüst des Raumwerk D formuliert. Es definiert unter anderem große Netzstrukturen und verdeutlicht die großen räumlichen Zusammenhänge der Stadt. Der Änderungsbereich in Flingern Nord befindet sich hier innerhalb des sogenannten Siedlungsteilraums „Zentrengürtel“. Dieser umschließt die innere Stadt und zeichnet sich durch eine große Entwicklungsdynamik aus, hier entstehen in den kommenden Jahrzehnten neue Nutzungsgemischte Quartiere.

Nach dem Strukturplan „Gerechtes und kompaktes Düsseldorf“ liegt das Plangebiet gemäß der Unterkarte „Strukturen ergänzen: Räume der städtebaulichen Aufwertung und Stabilisierung“ in dem Suchraum Flingern-Nord für das Weiterentwickeln des Bestands mit neuen Wohntypologien, wohnortnahen Arbeitsstätten und Gemeinschaftsorten. Hier wird die Planung einen entsprechenden Beitrag leisten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets und seines baulichen Umfelds handelt es sich um einen städtischen Bereich mit besonderer Hitzebelastung. Der Strukturplan Grünes, gesundes und klimafreundliches Düsseldorf sieht hierfür einen bioklimatischen Umbau vor, der beispielsweise in Form der Planung von bioklimatisch günstigen Neubauten (Fassadenbegrünung, helle Materialien, intensive Dachbegrünung) erfolgen kann.

In der Unterkarte „Räume für das Handwerk sichern“ des Strukturplans „Produktives und kreatives Düsseldorf“ liegt das Plangebiet in einem Raum mit erhöhtem Anteil an Handwerk und Kleingewerbe sowie kleinteiligen Hinterhof- und Gewerbestrukturen. Im Plangebiet betrifft dies konkret den Bereich nördlich des Dornröschenwegs.

4.3 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 ist. Das vorliegende Plangebiet liegt nicht in einer definierten Gewerbe- oder Industriekernzone. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung soll dennoch ein prägnanter Anteil an Gewerbeflächen entstehen bzw. erhalten bleiben.

4.4 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Das nächst gelegene Nahversorgungszentrum befindet sich an der Bruchstraße/Flurstraße. Das ausgedehnte und verzweigte Nahversorgungszentrum verfügt über ein

großes Nahversorgungsangebot, das vor allem durch weitere zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie ergänzt wird. Drei großflächige Nahversorger befinden sich in dem Gebiet zwischen Rosmarinstraße/Gaußstraße/Schwabstraße.

4.5 Landeswettbewerb „Neues urbanes Wohnen in Flingern Nord – Ein Zuhause für Alle in Düsseldorf“

2016 wurde bereits der Landeswettbewerb „Neues urbanes Wohnen in Flingern Nord – Ein Zuhause für Alle in Düsseldorf“ ausgerufen, um das Areal neu zu entwickeln. Aufgabe war es, ein Quartier für eine ganzheitliche und langfristig hochwertige Nachverdichtung eines ganzen Stadtteils mit zusätzlichem Wohnraum zu entwickeln.

Der Siegerentwurf sah für den Ideenteil „im Märchenland“ U-förmige Baukörper vor, die sich zum Norden hin auflösen und zum Süden hin einen klaren Rücken - abgrenzend zum öffentlichen Raum - bilden. Zudem wurde der harmonische Übergang zum nördlich angrenzenden kleinteiligen Wohnquartier als qualitativ hochwertig angesehen.

Die Pantera Homes GmbH (Eigentümerin) hat gemeinsam mit dem Architekturbüro teamwerk architekten aus München ein neues städtebauliches Konzept erarbeitet. Dieses sieht im Westen 2-3-geschossige Punktbauten sowie urbane Blöcke mit bis zu 5 und an zwei Stellen bis zu 7 Geschossen im östlichen Gebiet vor. Diese Planung weicht von der ursprünglichen Konzeptidee des Siegerentwurfs des Landeswettbewerbs ab, bietet aber neue und interessante städtebauliche Aspekte aus aktuellen Strömungen im Wandel der Planungskultur. So ist beispielsweise die Nutzung nicht mehr ausschließlich als reines Wohngebiet gedacht, sondern es besteht auch Offenheit für die Integration sinnvoller ergänzender Nutzungen. Auch die städtebauliche Dichte und eine qualitätsvolle Freiraumvernetzung mit alternativen Mobilitätsangeboten sollen neu beleuchtet werden.

4.6 Planungsworkshop

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Eigentümerin, der Pantera Homes GmbH wurde im Jahr 2022 eine Beteiligung der Öffentlichkeit initiiert (Beschlussvorlage APS/024/2022).

Dazu wurde ein kooperativer 2-tägiger Workshop in Form einer Ideenwerkstatt im Juni 2022 durchgeführt. Hier wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit geboten, ein offenes Ideenbüro zu besuchen und gleichermaßen an Impulsvorträgen und Führungen vor Ort teilzunehmen.

In der Ideenwerkstatt wurden unter anderem die folgenden Themen häufig angesprochen:

- Das Quartier mit dem Bestand verweben und das gesamte (umgebende) Quartier berücksichtigen.
- Die Dichte und ein urbaner versus dörflicher Charakter der neuen Bebauung wurden mit unterschiedlichen Standpunkten diskutiert. Auch ein jedenfalls teilweiser Erhalt des „Industriecharmes“ und eine starke gestalterische Diversifizierung wurden thematisiert.
- Die Schaffung von Gemeinschaftsräumen und Freiflächen war ein häufig genanntes Thema.
- Für Erschließung und Mobilität wurde überwiegend auf eine Stärkung des Umweltverbunds und ein Quartier mit hoher Durchlässigkeit und Zugänglichkeit Wert gelegt.

Nachfolgend wurden die erarbeiteten Ideen und Anregungen in drei städtebauliche Entwürfe umgesetzt und am 19.10.2022 der Öffentlichkeit erneut vorgestellt. Ein anschließendes Empfehlungsgremium hat aus diesen drei städtebaulichen Entwürfen die besten Ideen ausgewählt. Wesentliche Empfehlungen für die weitere Planung waren:

- Weiterqualifizierung einer verträglichen Dichte und Ermittlung eines geeigneten Nutzungsmixes
- Bebauung mit Schallschutzfunktion nach Osten zur Bahnstrecke
- Schaffung von Grünverbindungen und -flächen im Quartier
- Engmaschige Verknüpfung mit der Umgebung durch ein Fußwege- und Radwegenetz
- Erhalt einzelner, prägender Gebäude (Sheddachhalle)

Auf der Grundlage dieser Empfehlungen hat das Architekturbüro teamwerk architekten das städtebauliche Konzept entwickelt, das die Grundlage für die weitere Planung bildet.

4.7 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht ein gemischt genutztes Stadtquartier mit angemessen hoher Dichte vor. Dabei überwiegt die Wohnnutzung. Auf dem Grundstück der

Pantera Homes GmbH sind bei rund 46.000m² Bruttogeschossfläche ca. 400 Wohneinheiten geplant.

Die städtebauliche Grundfigur sieht eine Riegelbebauung auf der Ostseite an der Straße Zum Märchenland, mit abschirmender Wirkung zur Bahnstrecke vor. Mittig und westlich erstrecken sich zwei jeweils in Einzelbaukörper aufgelöste Gebäudegruppen und großzügige Innenhöfe.

Die Bebauung hat zwei bis sechs Regelgeschosse sowie an zwei städtebaulich begründeten Hochpunkten auch sieben Geschosse.

Am südlichen Rand im Anschluss an den Sterntalerweg soll die vorhandene eingeschossige Sheddachhalle als Identitätsstifter und Reminiszenz an die industrielle Geschichte des Ortes erhalten bleiben. Ansonsten wird die vorhandene Bausubstanz abgebrochen und durch die Neubauten ersetzt.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Rotkäppchenweges werden drei Grundstücke von weiteren Eigentumsparteien in die Planung mit einbezogen und neu geregelt, um auch hier langfristig Entwicklungsperspektiven zu sichern.

In den Erdgeschossen und im 1. Obergeschoss sind nicht wesentlich störende, mit dem Wohnen kompatible Gewerbenutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, kleine Gewerbeeinheiten, Büros und Dienstleistungsbetriebe sowie eine Kindertagesstätte vorgesehen. Dazu gibt es südlich des Rotkäppchenweges bereits ein konkretes Nutzungskonzept. Auf den Baustein „Produktive gemischte Quartiere“ des Düsseldorfer Baulandmodells wird an dieser Stelle verwiesen.

Ab dem 2. Obergeschoss ist ausschließlich Wohnnutzung geplant, wobei als besondere Wohnform seniorenrechtliche Wohnungen einen Baustein der Entwicklung bilden sollen.

Eine energetische Optimierung und ein auf erneuerbaren Energien basierendes Gesamtkonzept sind wesentliche Aspekte der Planung.

4.8 Freiraumkonzept und Wegeführung

Für den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan (GOP 3) erarbeitet. Dabei werden die folgenden wesentlichen Ziele verfolgt:

- Erhalt des Baumbestandes in den Straßenräumen (Dornröschenweg, Zum Märchenland)
- Begrünung des Plangebiets mit Laubbäumen gemäß der Zukunftsbaumliste der Stadt Düsseldorf.

- Intensive Dachbegrünung in Kombination mit der Solarenergienutzung
- Fassadenbegrünung in geeigneten Bereichen, zum Beispiel bei größeren, fensterlosen Wandabschnitten
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit heimischen Baum- und Straucharten sowie artenreiche Blühwiesen

Mit dem vorgesehenen differenzierten Wegekonzept für Rad- und Fußverkehre ist geplant das Plangebiet in alle Richtungen mit seiner Umgebung zu verknüpfen.

4.9 Verkehrskonzept

Das Plangebiet verfügt über eine Grunderschließung mit dem ÖPNV (siehe 2.5 Infrastruktur).

Die Ein- und Ausfahrten für erforderliche Tiefgaragen können an den vorhandenen öffentlichen Straßen, vorzugsweise am Froschkönigweg und Zum Märchenland, angeordnet werden, sodass das Quartiersinnere von Parkplätzen und Zufahrten freigehalten werden kann.

Für die Planung wird ein Mobilitätskonzept mit dem Ziel angestrebt, die Verkehrsmittelwahl durch geeignete Angebote wie Fahrradstationen, eine Mobilitätsstation, Car Sharing und weitere zugunsten des Umweltverbands zu steuern. Dieses ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Zudem wird ein dynamisches Parkraumkonzept geplant, bei dem eine möglichst effiziente und kontinuierliche Belegung der Stellplätze, zum Beispiel als Mehrfachnutzung durch Gewerbe tagsüber und Wohnen nachts/ an Wochenenden das Ziel ist. Dieses ist im weiteren Verfahren abzustimmen und zu konkretisieren.

4.10 Anpassung des Planungsrechts

Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) gemäß § 6a BauNVO vorgesehen, das die angestrebte Nutzungsmischung mit Wohnnutzungsschwerpunkt zulässt.

Der Bebauungsplan 02/019 ersetzt in seinem Geltungsbereich den derzeit gültigen Bebauungsplan Nummer 5877-024, „südlich Rotkäppchenweg“.

Für den Bebauungsplan erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB. Es wird ein Umweltbericht erstellt.