

Begründung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/042

- Witzelstraße/Mecumstraße -

- Stadtbezirk 3 - Stadtteil Bilk -

Teil A - Städtebauliche Aspekte	- 3 -
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 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 Raumwerk D	- 8 -
4.2 Gewerbe- und Industriekernzonen	- 10 -
4.3 Hochhausrahmenplan (HRP)	- 10 -
4.4 Rahmenplan Einzelhandel.....	- 11 -
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes ...	- 12 -
5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren	- 12 -
5.2 Städtebauliches Konzept	- 12 -
5.3 Verkehrskonzept	- 13 -
5.4 Anpassung des Planungsrechts.....	- 13 -
6 Verfahren.....	- 13 -
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	- 13 -

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Der Standort Witzelstraße 54-60 in Düsseldorf – Bilk prägt einen der wichtigsten südlichen Stadteingänge von Düsseldorf. Das 2.184 m² große Grundstück ist aktuell mit einem bis zu 9-geschossigen Bürogebäude aus dem Jahr 1971 bebaut. Die Gebäudesubstanz weist erhebliche funktionale, bauliche und technische Mängel auf und wird dem Standort und dem aktuellen Bedarf nicht gerecht. Eine Wohnnutzung wurde aufgrund der hohen verkehrlichen Immissions- und Schadstoffbelastung auf allen Gebäudeseiten als nicht vertretbar eingeschätzt. Die Eigentümerin (CUBE Real Estate GmbH) der Fläche hat in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf einen Realisierungswettbewerb für ein Hochhaus ausgeschrieben. Ziel ist es, an dem sehr frequentierten Stadteingang einen Hochpunkt mit signifikanter, innovativer Architektur zu planen, der sich gut in den städtebaulichen Kontext integriert. Als Hauptnutzung in den Obergeschossen sollen Büros und Dienstleistungen geplant werden, das Erdgeschoss soll vor allem öffentlich nutzbare Flächen vorhalten. Ende September 2023 entschied sich die Fachjury für die Vergabe von zwei ersten Preisen. Die Preisträger waren das Büro sop GmbH & Co. KG aus Düsseldorf sowie an JSWD Architekten GmbH & Co. KG aus Köln, deren Entwurf nun umgesetzt werden soll.

Da auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts eine Realisierung des Siegerentwurfes nicht möglich ist, sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von 2.184 m² befindet sich im Stadtbezirk 3 im Stadtteil Bilk. Es liegt sehr exponiert an einem der Stadteingänge zum Düsseldorfer Zentrum im Einmündungsbereich der Mecumstraße in die Witzelstraße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 162, 163, 236 und 238 in Flur 10 der Gemarkung Unterbilk.

2.2 Bestand

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Neben dem bis zu 9-geschossigen Bestandshochhaus ist die Fläche hauptsächlich durch eine Stellplatzanlage geprägt. Die Zufahrt erfolgt nur von der Witzelstraße. Die Fassade des Bestandsgebäudes ist linear durch Fensterbänder gegliedert. Die lichten Höhen der Geschosse betragen circa 2,60 m. Die Gebäudesubstanz entspricht nicht mehr dem heutigen technischen und baulichen Standard. Das Gebäude ist für eine Sanierung mit dem Ziel einer zeitgemäßen und attraktiven Büronutzung nicht geeignet. Das Hochhaus ist über einen viergeschossigen Baukörper mit dem sechsgeschossigen nördlichen Nachbargebäude Witzelstraße 52 verbunden. Das Grundstück ist im Norden leicht abgesenkt und mit einer circa 1,5 -2 m hohen Mauer eingefriedet. Auf der Spitze des Plangebietes befindet sich eine Ahorngruppe sowie an der Mecumstraße eine Ahorn-Hainbuchengruppe von gestalterischer Bedeutung. Bis auf einen Ahornbaum stehen alle Bäume im öffentlichen Straßenraum.

2.3 Umgebung

Das Plangebiet wird im Nordosten von der Mecumstraße (B8) und im Südwesten von der Witzelstraße begrenzt. Die Witzelstraße zeigt nördlich angrenzend an das Projektgrundstück eine klare, gründerzeitliche Raumkante mit einer fünfgeschossigen (zuzüglich Dachgeschoss) Bebauung. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich auf dem Nachbargrundstück (entlang der Mecumstraße) eine Tankstelle. Jenseits der vierspurigen Mecumstraße befinden sich von Nord nach Süd, das Technische Rathaus und das Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz der Landeshauptstadt Düsseldorf, eine ehemalige Tankstelle und ein neu errichtetes Wohnquartier (5-6 Geschosse). In der Witzelstraße liegen die Stadtbahn sowie ein Abschnitt des Radhauptnetzes der Landeshauptstadt Düsseldorf. In dem Gebiet südwestlich der Stadtbahntrasse befinden sich im nördlichen Bereich vor allem 4-6-geschossige Wohn- und Bürogebäude des neu errichteten Quartiers „Südwestlich Witzelstraße“, während sich südlich vorwiegend zweieinhalbgeschossige Reihenhäuser anschließen.

2.4 Verkehr und Erschließung

MIV

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt derzeit über eine Zufahrt von der Witzelstraße. Über die Witzelstraße und im weiteren Verlauf über die Mecumstraße erfolgt derzeit die innerstädtische und überörtliche Anbindung des Plangebiets. Die Mecumstraße (B8), weist aktuell eine Belastung von rund 40.000 Kfz/16 h auf (Lindschulte, 2022). Die B8 führt in ihrem südlichen Verlauf nach circa 1,8 km auf die A46, welche Düsseldorf mit Neuss, sowie Wuppertal und dem Autobahnkreuz Hilden verbindet. Im nördlichen Verlauf führt die Mecumstraße nach circa 300 m auf den Lastring / Auf`m Hennekamp (B8), der als Hauptverkehrsstraße (circa 26.300 Kfz/16 h, Lindschulte, 2022) das innere Gebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf umschließt.

ÖPNV

Die Landeshauptstadt Düsseldorf verfügt über ein dichtes Netz an S-Bahn-, Stadtbahn-, Straßenbahn- und Stadtbus-Linien, an welches das Plangebiet unmittelbar angebunden ist. Die Stadt- und Straßenbahnhaltstellen „Auf`m Hennekamp“ und „Uni-Kliniken“ liegen innerhalb eines 300 m-Radius vom Projektgrundstück und sind über direkte Fußverbindungen erreichbar. Die hier verkehrenden Stadtbahnlinien (U72, U73,) sind Teil der 2016 eröffneten „Wehrhahnlinie“ und verbinden den Stadtteil Bilk in einer Taktung von jeweils 10-20 Minuten mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof Düsseldorf. Außerdem verkehren hier die Straßenbahnlinien 704 und 706.

Das Busangebot der Haltestelle „Uni-Kliniken“ bietet mit den Linien 723, 780, 785, SB50, 782 und 827 neben einer guten städtischen Anbindung eine überörtliche Anbindung an angrenzende Nachbarstädte.

Unmittelbar an die Station „Auf`m Hennekamp“ angrenzend, befindet sich zudem eine „Mobilitätsstation“. Dort kann rund um die Uhr auf verschiedene Fortbewegungsangebote, wie beispielsweise Fahr- oder Lastenräder, E-Scooter und elektrisch betriebene Autos zugegriffen werden.

Radverbindungen, Radstellplätze

Zur Förderung des Radverkehrs hat die Landeshauptstadt Düsseldorf ein stadtweites Radhauptnetz mit einer Streckenlänge von über 300 km entwickelt. Dabei handelt es sich um leicht erkennbare, möglichst direkte Hauptverbindungen innerhalb der Stadt.

Das Plangebiet ist an dieses Netz unmittelbar angebunden. Das Radhauptnetz der Stadt Düsseldorf verläuft über die Witzelstraße sowie über die Straße Auf'm Hennekamp und schafft damit eine direkte Radverbindung in das Stadtzentrum. Über die angrenzende Mecumstraße verläuft zudem einseitig das ergänzende Bezirksnetz.

Gehwege und Fußverkehrsverbindungen

Das Grundstück ist fußläufig über den südwestlich anliegenden Gehweg Witzelstraße erschlossen. Aus südlicher Richtung wird das Grundstück über die signalisierte Querung Mecumstraße und Witzelstraße sowie die Querung der freien Rechtsabbiegefahrbahn erreicht. An der südlichen Mecumstraße besteht keine Fuß- und Radwegebeziehung.

2.5 Grünstrukturen

Das Plangebiet ist annähernd vollständig versiegelt. Bäume befinden sich straßenbegleitend im öffentlichen Raum, lediglich an der südöstlichen Spitze des privaten Grundstücks steht ein Ahornbaum. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads im Umfeld kommt der Baumkulisse aus Ahorn und Hainbuchen dennoch eine stadtbildgliedernde und -belebende Bedeutung zu. Die drei jungen Spitzahorne an der Witzelstraße sind Teil einer naturschutzrechtlich geschützten Ahornallee, die im Alleenkataster des Landes verzeichnet ist.

Im südlichen Verlauf des Stadtteils Bilk wird die Bebauung lockerer und enthält mit dem Südpark, dem Park an der ehemaligen Sternwarte, dem Freizeitpark Ulenbergstraße und dem Botanischen Garten umfangreiche Ruhe- und Naherholungsbereiche.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) zur Entwicklung eines Bürogebäudes vorgesehen. Das Planvorhaben stimmt demnach mit den Zielen des Regionalplans überein.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sieht an diesem Standort eine Nutzungsmischung aus Büros und Dienstleistungsbetrieben ergänzt mit kleinteiligem Einzelhandel vor. Er wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzen. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans, der geringen Flächengröße und eines dem Mischgebiet ähnlichen Nutzungskanons wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Baumalleen, die im Alleenkataster des Landes geführt werden und als geschützte Alleen gemäß § 41 Landesnaturschutzgesetz zu klassifizieren ist. Die Pflanzungen haben vorwiegend eine gestalterische Funktion und dienen der Gliederung und Belebung des Straßenraumes. Die Allee Witzelstraße wird durch das vorgesehene Bebauungsplanverfahren nicht tangiert. Eine Ergänzung der Allee im Rahmen der Neubebauung ist wünschenswert.

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

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5574/27 von 1971 vor, der für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) mit einer GRZ/GFZ von 0,4/1,2 ausweist.

Für die nördliche Spitze des Plangebietes gilt der Fluchtlinienplan 5474/24, der für den nördlichen Bereich des Plangebiets eine kleine, schmale nicht zu überbauende Fläche vorsieht.

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 zu sieben 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.

Grundwerte

Für die Planung ist insbesondere der Grundwert „Düsseldorfs Schatz ist stadträumliche Vielfalt“ von Relevanz. In der urbanen Entwicklung des Zentrenürtels geht es stärker als in der inneren Stadt um das Herausarbeiten urbaner Kontraste, um den Mut zu Maßstabssprüngen, um das Erproben neuer (Bau-)Typologien und neuer Formen der vertikalen Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der gegenseitigen Verträglichkeit. Das geplante Bauvorhaben entspricht dieser Beschreibung sowohl durch seine im Stadtraum prägnante Geometrie und Fassade als auch durch den Höhengsprung im Vergleich zur Bestands- und Nachbarbebauung. Gleichmaßen zeigt sich der Entwurf aber auch an den richtigen Stellen zurückhaltend und passt sich an die Bedürfnisse seiner Nachbarn an.

Raumgerüst

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. Für das Plangebiet von besonderer Relevanz ist der sogenannte Tangentialraum Stadtring. Zielsetzung des Stadtrings ist, ihn als Rückgrat der urbanen Entwicklung im Siedlungsteilraum Zentrenring – entlang einer starken Umweltverbund-Tangentialen – auszugestalten. In diesem Stadtraum sollen neben der Optimierung der Nahverkehrs- und Radwegebeziehungen zwischen den Stadtteilzentren auch die Potenziale des klimagerechten Weiterbaus eröffnet und Orte der Versorgung und Gemeinschaft angesiedelt werden.

Strukturplan „Gerechtes und kompaktes Düsseldorf“

Laut Strukturplan „Gerechtes und kompaktes Düsseldorf“ liegt das Plangebiet im Bereich des urbanen Netzes, das zum Rückgrat der Innenentwicklung gemacht werden soll. Das Projekt bietet insbesondere die Aktivierung der Erdgeschossflächen für die Öffentlichkeit, gleichzeitig ist es hier auch sinnvoll einen „Social Return“ anzustreben. Dort wo das Urbane Netz (entlang der Witzelstraße) den Tangentialraum Stadtring (Auf'm Hennekamp) kreuzt, ist ein innerer Stadteingang definiert. Für diese sind folgende Handlungsprinzipien formuliert: 1. Entwickeln städtebaulich und architektonisch charakterstarker Orte mit dem Ziel, Eingangssituationen mit öffentlicher Ausstrahlung zu schaffen, die sich aufwertend in bestehende Strukturen integrieren; 2. Ansiedeln von Nutzungen mit öffentlicher Ausstrahlung, die die Belebung der Stadteingänge fördern; 3. Gestalten öffentlicher Räume mit guter Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der Erfordernisse zur Klimaanpassung.

Strukturplan „Grünes, gesundes und klimafreundliches Düsseldorf“

Im Strukturplan „grünes, gesundes und klimafreundliches Düsseldorf“ ist festgehalten, dass in diesem Bereich besondere Aufmerksamkeit auf den bioklimatischen Umbau in der dichten Stadt liegt. Über verschiedene Maßnahmen, wie zum Beispiel Fassaden- und intensive Dachbegrünung sind Hitzebelastungen abzumildern. Durch die Neubebauung soll kein zusätzlicher Hitzestress für die Umgebung ausgelöst werden.

4.2 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplans 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 Absatz 6 Nr. 11 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 Plangebiets werden keine solchen Zonen definiert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03/042 kommt es somit weder zu einer Überplanung noch zu einem Heranrücken schutzwürdiger Nutzungen.

4.3 Hochhausrahmenplan (HRP)

Der Hochhausrahmenplan ist die Beratungsgrundlage und Richtschnur für den Düsseldorfer Hochhausbeirat, die Politik sowie die Verwaltung in allen Fragen der Hochhausentwicklung.

Der Hochhausrahmenplan (HRP), beschlossen am 10. März 2022, gilt für alle neuen Gebäude, die im Sinne der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens als Hochhaus gelten. Er ist ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch; im Zuge der Bauleitplanung sind seine Ziele zu berücksichtigen. Für eine transparente und qualitätsorientierte Steuerung sind neue Vorhaben frühzeitig in den Hochhausbeirat einzubringen, von der Standortprüfung bis zur Frage der weiteren städtebaulichen und hochbaulichen Qualifizierung.

Der HRP definiert die Entwicklungspotenziale unter anderem für das Plangebiet. Gemäß der Zonierung liegt das Plangrundstück zwar außerhalb der durch Hochhäuser vorgeprägten Räume, aber nahe an den Achsen Mecumstraße beziehungsweise Last-ring. Das Grundstück ist als Untersuchungsstandort (Symbol Lupe) im HRP markiert, das heißt, dieser Standort ist auf sein Potential hin zu überprüfen. Das Areal besitzt zudem eine Vorprägung durch den geltenden Bebauungsplan bzw. den Bestand. Der Hochhausbeirat wurde über die anstehende Veränderung des Bestands in seiner Sitzung im September 2021 informiert.

Mit der sehr guten ÖPNV-Anbindung sowie der unmittelbaren Nähe zu einem Radweg des Radhauptnetzes sind die wesentlichen Voraussetzungen gemäß Hochhausrahmenplan für einen Hochhausstandort gegeben. Die Haltestellen „Unikliniken“ und „Auf'm Hennekamp“ der Stadtbahnlinien U72, U73, etc. liegen gemäß HRP (Leitlinie 1. Ebene) innerhalb des Komfortkorridors von 300 m Luftlinie. Neben den bestätigten Standortvoraussetzungen muss jedes neue Hochhaus mit dem Quartier korrespondieren und einen Stadtbaustein ergänzen, der das Plangebiet oder den Kontext qualitativ aufwertet. Dieser Mehrwert (social & sustainable return) für die Nachbarschaft bzw. die Stadtgesellschaft ist individuell für jedes Vorhaben abzustimmen und im Prozess der Bauleitplanung sowie in den Städtebaulichen Verträgen abzusichern. Es wird geprüft, ob dieser Mehrwert in Form von Co-Working Flächen oder der Vermietung von Räumlichkeiten umgesetzt werden kann. Eine Raumvermietung sollte dann vor allem an Institutionen erfolgen, die am Gemeinwohl orientiert bzw. gemeinnützig sind (z.B. Vereine und Nachbarschaftsinitiativen).

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.

Im Zentrenkonzept, das Bestandteil des Rahmenplans Einzelhandel ist, sind die zentralen Versorgungsbereiche und deren Abgrenzungen beschrieben. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Im Nahversorgungskonzept werden Ziele und Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung der in erster Linie fußläufigen Nahversorgung dargestellt. Das Plangebiet liegt in der Nähe der Nahversorgungszentren Himmelgeister Straße und Brunnenstraße.

Einzelhandel ist daher nur kleinteilig in untergeordneter, zentrenverträglicher Form vorgesehen.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren

Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität sowie einer standortgerechten Entwicklung wurde von der Eigentümerin der Fläche in Kooperation mit der Landeshauptstadt Düsseldorf ein nichtoffener, hochbaulicher Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 initiiert. Geplant ist die Realisierung eines modernen Büro- und Dienstleistungsstandortes als Hochpunkt entsprechend den Vorgaben des Hochhausrahmenplans sowie die Realisierung einer städtebaulich signifikanten Landmarke. Vorgaben im Rahmen des Wettbewerbs mit 10 Architekturbüros waren unter anderem eine BGF von maximal 11.000 m² sowie eine Höhe von maximal 45 m. In den Obergeschossen sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen geplant, im Erdgeschoss sollen frequentierte, öffentlich zugängliche Nutzungen integriert werden. In der Jury-Sitzung Ende September 2023 entschied sich das Preisgericht für die zwei Siegerentwürfe der Büros SOP aus Düsseldorf und JSWD Architekten aus Köln. Der Investor hat sich final für die Umsetzung des Entwurfs vom Büro JSWD entschieden. Dieser Siegerentwurf bildet nun die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht einen schlanken bis zu 12-geschossigen Baukörper mit einer BGF von ca. 11.000 m² vor.

An der südöstlichen, signifikanten Spitze des Grundstücks liegt der Eingang sowie die drei doppelgeschossigen Wintergärten und der Stadtgarten als markantes Element. Die Wintergärten und der Stadtgarten tragen zur Adressbildung bei und bieten interessante Außenraumbezüge für die Nutzungen auf allen Ebenen im Gebäude. Die großzügige Eingangszone im Süden ist sehr offen gestaltet und geht fließend in den öffentlichen Raum mit den Bestandsbäumen über. Nach Nordwesten zur Bestandsbebauung stuft sich der Baukörper ab; im Übergang zur Nachbarbebauung bleibt der Baukörper unterhalb der bestehenden Traufhöhe des Nachgebäudes. Die Gebäudeabstufungen sind als begrünte Dachterrassen konzipiert und bieten entsprechende Aufenthaltsqualitäten für die Nutzer.

5.3 Verkehrskonzept

Die Kfz-Erschließung erfolgt über die Witzelstraße (aus beiden Fahrrichtungen). Dort befindet sich auch die Einfahrt in die Tiefgarage, in welcher die notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Nur der Anlieferverkehr ist auch über die Mecumstraße (rechts rein /rechts raus) möglich.

5.4 Anpassung des Planungsrechts

Um den im Wettbewerbsverfahren gefundenen Entwurf umsetzen zu können, ist eine Änderung des Planungsrechts im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB notwendig, da die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise für das geplante Projekt nicht ausreichend sind. Mit Inkrafttreten dieses (sich in Aufstellung befindlichen) Bebauungsplans wird der bisher gültige Bebauungsplan überlagert.

Da aufgrund der allseitig hohen Immissionsbelastung in dem Gebiet nur gewerbliche Tätigkeiten möglich sind, soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt werden. Darüber hinaus soll das Maß der baulichen Nutzung unter anderem durch maximale Gebäudehöhen sowie durch Festsetzungen von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen geregelt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen festgesetzt werden. Im Bebauungsplan sollen zudem u.a. Regelungen zu gesunden Arbeitsbedingungen im Hinblick auf verkehrliche Immissionen und zur Begrünung getroffen werden.

6 Verfahren

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein § 13a Verfahren sind gegeben. Es ist vorgesehen, dass im Anschluss des Beschlusses zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB die Planung in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt wird.