

## Begründung

### Teil A – Städtebauliche Aspekte -

zur 192. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)

### Östlich Völklinger Straße

### Stadtbezirk 3 - Stadtteil Bilk

#### **1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse**

##### 1.1 Lage

Das ca. 3,1 ha große Plangebiet, liegt im Stadtteil Bilk. Es wird im Norden durch die Bahntrasse Neuss-Düsseldorf begrenzt, die auf einem circa 5 Meter hohen Bahndamm liegt. Im Westen grenzen die Völklinger Straße und im südlichen Bereich gewerbliche Nutzungen an. Im Osten wird das Plangebiet durch die Volmerswerther Straße begrenzt.

Im Plangebiet befinden sich, an der Völklinger Straße gelegen, ein 4-geschossiges Geschäfts- und Bürohaus mit einem großflächigen Einzelhandel für Kostüm- und Dekorationsbedarf und eine Tankstelle. Im rückwärtigen Bereich liegt ein zweigeschossiges Gebäude, in dem das Sozialkaufhaus „Wertvoll“ der Caritas und ein Verwaltungssitz der Düsseldorfer Tafel e.V. untergebracht sind, ein Getränkemarkt sowie diverse meist gewerblich genutzte Hallen in überwiegend ein- und zweigeschossiger Bauweise. Das Areal ist nahezu vollständig versiegelt. Grünbestand besteht lediglich sehr untergeordnet in Randbereichen. Das Plangebiet kann weitestgehend als eben beschrieben werden. Der östliche Teil entlang der Volmerswerther Straße ist durch Wohnnutzung geprägt. Außerdem befindet sich dort ein Hotel.

##### 1.2 Umgebung

Nördlich der Bahntrasse befindet sich eine Stellplatzfläche des St. Martinus Krankenhauses, auf der die Errichtung einer Hochgarage geplant ist. Östlich davon schließt das so genannte Liesegang-Areal, eine gewerbliche Baustruktur mit überwiegend gewerblicher und kultureller Nutzung, an. Für diesen Bereich wird derzeit der Bebauungsplan Nummer 03/028 „Westlich Volmerswerther Straße“ aufgestellt, der neben der weitgehenden Sicherung des Liesegang-Geländes Planungsrecht für circa 200 Wohneinheiten schaffen wird. Im Westen, jenseits der

Völklinger Straße, liegt eine Brachfläche, für die eine gewerbliche Nutzung (Bürobebauung) vorgesehen ist. Südlich des Plangebietes bestehen gewerbliche Nutzungen in Form zweier größerer Autowaschbetriebe, Kleingewerbe sowie eine private Hochschul-Einrichtung. Im Osten grenzt Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungen an.

## **2. Planungsanlass**

Vor dem Hintergrund einer urbanen Wohnungsbauentwicklung soll eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes erfolgen.

Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren wurde im Jahr 2018 ein „Workshop-Verfahren“ mit umfassender Einbindung der Öffentlichkeit durchgeführt, in dem verschiedene Bebauungsvarianten für die zukünftige Nutzung erarbeitet wurden. Gemeinsam mit Vertretern aus der Politik, des Stadtplanungsamtes sowie den Workshopteilnehmern und dem Eigentümer wurden Empfehlungen für die weitere Bearbeitung gegeben.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung läuft das Bebauungsplanverfahren Nr. 03/032 – Östlich Völklinger Straße. Abweichend vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flächennutzungsplanänderung auch den westlich angrenzenden Bereich bis zur Volmerswerther Straße.

## **3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet, die angrenzende Völklinger Straße als Verkehrsfläche dargestellt. Die Trasse der Deutschen Bahn AG wurde als Bahnfläche nachrichtlich übernommen.

### **3.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 5375/46 aus dem Jahre 1964, der ein Gewerbegebiet (GE) mit bis zu drei Geschossen und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festsetzt.

### **3.3 Landes- und Regionalplanung**

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist am 13.04.2018 in Kraft getreten und damit gemäß § 11 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) wirksam. Die Bindungswirkungen

der Ziele und Grundsätze sind nach §§ 4 und 5 ROG bestimmt, die durch verschiedene fachrechtliche Raumordnungsklauseln ergänzt werden (unter anderem auch § 1 Abs. 4 BauGB). Der Planbereich ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

#### 3.4 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Im Rahmen des Zentrenkonzeptes der Stadt Düsseldorf, das Bestandteil des Rahmenplanes Einzelhandel ist, ist der nordöstlich des Plangebietes gelegene Bereich an der Martinskirche, Lorettostraße und Bilker Allee als großes Stadtteilzentrum (C-Zentrum) ausgewiesen.

#### 3.5 Handlungskonzept Wohnen

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.

#### 3.6 Masterplan Industrie

Im Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept für Düsseldorf, das sich in Erarbeitung befindet, liegt das Plangebiet in der Kategorie D - Entwicklungszonen gemischter Nutzungen. Für diese Zonen besteht das Ziel, unterschiedliche Nutzungen zu verzahnen mit einem Schwerpunkt auf Gewerbe und Wohnen.

### **4. Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet folgende Planungsziele:

- Darstellung einer Gemischten Baufläche (M)
- Darstellung einer Kindertageseinrichtung (Symbol)

#### 4.1 Darstellung Gemischte Baufläche (M)

Aufgrund der in der Landeshauptstadt Düsseldorf großen Nachfrage nach Wohnraum und den begrenzten Flächenressourcen ist es das Ziel der Stadt, Baulandpotenziale zu identifizieren und Flächen für Wohnnutzungen zu mobilisieren.

Dies gilt insbesondere für Flächen, die aufgrund ihrer Lage zwischen Innenstadt und Innenstadtrand prägnante Charakteristiken eines Urbanen Gebietes bereits besitzen und sich für Nachverdichtungen und der gemeinsamen Nutzung von Wohnen und Arbeiten eignen. Das erklärte Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung (s. Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+) ist es, die Freiflächen im Außenbereich zu schützen und die Nutzung der Flächenpotenziale im Innenbereich zu optimieren (Innen- vor Außenentwicklung). Das vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossene Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF konkretisiert dieses strategische Grundkonzept und legt darauf aufbauend konkrete Maßnahmen fest. Ziel des Handlungskonzeptes ist eine gemeinwohlorientierte Wohnbauentwicklung, die ein ausgewogenes Wohnraumangebot schafft, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen.

Vor dem Hintergrund der geplanten Wohnungsbauentwicklung soll eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes erfolgen. Geplant ist, ein lebenswertes Quartier bestehend aus Wohnen und Arbeiten (Büro, Dienstleistung, Wohnen) zu entwickeln, das sich städtebaulich in die Nachbarschaft einfügt und qualitätsvolle Architektur und Freiräume schafft.

Für das Plangebiet ist daher die Darstellung einer gemischten Baufläche vorgesehen.

#### 4.2 Darstellung einer Kindertageseinrichtung

Im Plangebiet soll für den Bedarf aufgrund der erwarteten Wohnnutzung eine Kindertagesstätte mit entsprechenden Außenräumen angesiedelt werden, die im Flächennutzungsplan durch ein entsprechendes Symbol gekennzeichnet wird.

#### 4.3 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Völklinger Straße und die Volmerswerther Straße. Über diese Straßen ist das Gebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Eine gute regionale und überregionale verkehrliche Erreichbarkeit ist auch über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben: Das Plangebiet liegt in direkter Nähe zur S-Bahnhaltestelle Völklinger Straße (S8, S11, S28) sowie zu den Straßenbahnlinien 704, 708, 709 und zur Buslinie 726.

**5. Umweltbelange**

Die Angaben in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad (im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB) der vorgesehenen Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren (Teil B Umweltbericht) erfolgen.