Begründung
Teil A: Städtebauliche Aspekte
Zur 186. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Vorentwurf)
- Heerdterhof-Garten -
Stadtbezirk 4 – Stadtteil Heerdt

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Heerdt am Albertussee und ist ca. 6,5 ha groß. Die Plangebietsgrenze verläuft im Westen entlang der Schiessstraße und im Osten entlang des Heerdter Lohwegs. Im Norden verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Nordseite der ehemaligen Güterbahnstrecke Neuss / Düsseldorf-Oberkassel und im Süden entlang der Südseite des Parkplatzes und des Bürokomplexes „Am Albertussee 1“ und des Bürokomplexes „Albertusbogen“.

Im westlichen Teil des Plangebietes liegt heute ein großer Parkplatz, der vom Heerdter Lohweg über die Privatstraße „Am Albertussee“ sowie von der Schiessstraße aus erschlossen wird. Im mittleren Teil befindet sich heute der viergeschossige Bürogebäudekomplex „Am Albertussee 1“, in den auch eine Kindertagesstätte integriert ist. Neben den Außenflächen der Kita befinden sich zum Bürokomplex gehörende Grün-flächen. Die Erschließung dieses Bereichs bis zum Heerdter Lohweg ist private Verkehrsfläche.

Im Norden des Plangebietes ist die Umgebung geprägt durch gewerbliche Nutzungen, die sich auch auf die ehemalige Gleistrasse der aufgegebenen Güterverkehrsstrecke Neuss / Düsseldorf-Oberkassel ausgeweitet haben. Diese ist in den Änderungsbereich integriert. Nördlich der Willstätterstraße schließen sich nach hinten die Gewerbehallen des Hansaparks an. Unmittelbar gegenüber dem Plangebiet im Nordwesten befindet sich ein SB-Warenhaus an der Schiessstraße.

Im Osten des Plangebietes liegt das gewerblich genutzte Grundstück Heerdter Lohweg 35, auf dem sich der 5 bis 7-geschossige Bürogebäudekomplex „Albertusbogen“ befindet. Auf der östlichen Seite des Heerdter Lohwegs schließt das Wohngebiet der Viersener Straße, das „Stadtwerke-Gelände“ und der

„Vodafone-Campus“ an. Für das Stadtwerke-Gelände ist eine Bürobebauung als Verlängerung der Mantelbebauung des Vodafone-Campus und die Sicherung der Wohnbebauung an der Viersener und der Neuwerker Straße in Planung.

Südlich des Plangebietes liegt der Albertussee, der von Grünflächen umgeben ist.

Westlich des Sees befindet sich die, als „Heerdterhof-Garten“ bekannte, öffentliche Grünfläche. Der See ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich, wird jedoch durch einen Angelsportverein in Anspruch genommen. Südwestlich an den See grenzt der Heerdter Friedhof an, der sich westlich der Schiessstraße fortsetzt.

Die Grünfläche nördlich und westlich des Sees ist als Park gestaltet, durch den der Fuß- und Radweg „Heerdterhof-Garten“ in westöstlicher Richtung verläuft und somit die Schiessstraße mit dem Heerdter Lohweg verbindet. Südlich des Sees und seiner Grünflächen verläuft die dreispurige Bundesstraße 7, die Brüsseler Straße. Dort, wo der Heerdter Lohweg kreuzt, ist eine Anschlussstelle geplant.

Südlich der Brüsseler Straße - südwestlich vom Plangebiet - liegt der historische Ortskern von Heerdts mit seinem kleinen Stadtteilzentrum am Nikolaus-Knopp-Platz.

Das Plangebiet ist über die Schiessstraße und den Heerdter Lohweg an das örtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die überörtliche Anbindung des Plangebietes an das Individualverkehrsnetz wird zukünftig über den Heerdter Lohweg mit der geplanten Anschlussstelle an die B 7 / Brüsseler Straße sichergestellt.

Das Plangebiet ist durch die Haltestellen der Buslinien 828 „Friedhof Heerdts“ an der Schiessstraße und die Buslinie 863 „Viersener Straße“ am Heerdter Lohweg an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Stadtbahn-Haltestelle befindet sich am Nikolaus-Knopp-Platz (Linie U 75) in ca. 500 m Entfernung (Luftlinie vom Mittelpunkt Änderungsbereich).

2. Gegenwärtige planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

2.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf stellt für das Plangebiet überwiegend Gewerbegebiet dar. Im Norden ist eine Fläche für Bahnanlagen dargestellt; im Süden befindet sich eine Darstellung von Grünfläche.

2.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 5078/21 vom 14.10.1999. Er setzt im südlichen Bereich öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Friedhof sowie Grünanlage mit Wasserfläche und jeweilige Zubehörbauten fest. Zur Brüsseler Straße ist eine Fläche für aktiven Lärmschutz als Hinweis enthalten sowie die geplante Zu- und Abfahrt der Anschlussstelle Heerdter Lohweg.

Im nördlichen Bereich ist ein gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt mit einer fünfgeschossigen Bebaubarkeit, Satteldach und GRZ 0,5 und GFZ 1,5. Im Norden ist der Privatweg mit Stellplätzen zur Erschließung des Gebiets vom Heerdter Lohweg aus festgesetzt. Im Bereich der Schiessstraße sind für das GE-Gebiet Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Der Bebauungsplan enthält u.a. Festsetzungen zum Schallschutz im GE-Gebiet.

2.3. Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016, am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen, ist ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Gemäß Zentrenkonzept der Stadt Düsseldorf, das Bestandteil des Rahmenplanes Einzelhandel ist, befindet sich in einer Entfernung zum Plangebiet (Mittelpunkt) von ca. 500 m Luftlinie das kleine Stadtteilzentrum (Zentrum D) am Nikolaus-Knopp-Platz. Nördlich des Plangebietes ist in annähernd ebenfalls 500 m Entfernung die Entwicklung eines kleinen Nahversorgungszentrums (Zentrum N) an der Willstätterstraße vorgesehen. Das SB-Warenhaus ist als Sonderstandort gekennzeichnet.

2.4. Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF (HKW)

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF (HKW) beschlossen und am 28.4.2016

angepasst und konkretisiert. Ziel des Konzeptes ist es, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen. Es konkretisiert die Grundsätze des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Düsseldorf 2020+ - Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ und legt Maßnahmen fest. Unter anderem legt das HKW fest, dass bei Neubauprojekten mit Bebauungsplan ein Anteil der Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau und ein Anteil der Wohneinheiten im preisgedämpften Wohnungsbau zu errichten sind. Die Maßgaben des Handlungskonzeptes Wohnen werden im parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 04/020 angewendet. Zu ihrer Umsetzung wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Grundstückseigentümerin verhandelt.

2.5. Masterplan Industrie

Das Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept ist eine Flächenstrategie für produktions- und handwerkgeprägte Branchen und wird dem Rat in Kürze vorgelegt. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt nicht in einer der Gewerbe- und Industriekernzonen von Düsseldorf. Daher können die dort bestehenden Gewerbeflächen ohne Bedenken in Wohnen umgewandelt werden. Nördlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet Willstätterstraße. Das Gebiet wurde der Kategorie C „kleinteilige geschlossene Gewerbeareale“ zugeordnet und ist zu erhalten.

2.6. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf im so genannten 6-km-Kreis. Die genehmigungsfreie Bauhöhe im Plangebiet beträgt je nach genauem Standort mindestens 117 m über NN.

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gemäß §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

3. Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

4. Planungsanlass

Die Eigentümerin der Grundstücke „Am Albertussee 1“ beabsichtigt die Neuentwicklung ihrer Grundstücke als Wohngebiet mit Ausrichtung zum See. Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens wurde ein tragfähiger städtebaulicher Entwurf für eine Folgenutzung mit Schwerpunkt Wohnen entwickelt. Das städtebauliche Konzept wird über das parallel laufende Bebauungsplanverfahren Nr. 04/020 planungsrechtlich gesichert. Der städtebauliche Wettbewerb umfasst drei Bereiche, von denen zunächst nur einer zur Realisierung vorgesehen ist. Die anderen Bereiche wurden als Ideenteile mit einbezogen. Die Ideenteile sind im Norden: die gewerbliche Nutzung zwischen dem Gebiet der Flächennutzungsplan-Änderung bzw. dem Realisierungsteil und der Willstätterstraße und im Süden: der See und seine umliegenden Grün- bzw. Friedhofsflächen.

5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Seit mehreren Jahren ist in Düsseldorf eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Insbesondere in den Innenbereichen wächst der Druck einer weiteren baulichen Entwicklung der verfügbaren Flächenpotenziale. Das erklärte Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung (siehe Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf, STEK 2020+) ist es, die Freiflächen im Außenbereich zu schützen und die Nutzung der Flächenpotenziale im Innenbereich zu optimieren (Innen- vor Außenentwicklung). Daher wird angestrebt, das Areal in innenstadtnaher Lage zu aktivieren und attraktiven Nutzungen zuzuführen.

Die Eigentümerin der Flächen „Am Albertussee 1“ beabsichtigt auf lange Sicht, die dortigen Bürogebäude abzureißen. Es liegt im Interesse der Stadt Düsseldorf, aus oben ausgeführten Gründen, die Flächen langfristig einer Wohnnutzung zu zuführen. Insbesondere die Lage am Albertussee und dessen Grünflächen, aber auch die Nähe zu dem auch als Erholungsfläche dienenden Heerdter Friedhof und dem kleinen Stadtteilzentrum am Nikolaus-Knopp-Platz, prädestinieren diese Flächen für eine wohnbauliche Nutzung. Daher stellt die Flächennutzungsplanänderung hier ca. 4,2 ha Wohnbaufläche dar.

Im Gebiet sind außerdem zwei Kitastandorte und ein Spielplatz geplant. Diese werden durch Symbole in der Darstellung gekennzeichnet.

Zur Bereinigung der bisherigen Darstellung der Bahnanlage soll, entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungen, Gewerbegebiet und Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die im östlichen Teil des Plangebietes liegende Bürobebauung „Albertusbogen“ bleibt erhalten und ist somit weiterhin als ca. 2,3 ha große Gewerbefläche dargestellt. Östlich des Plangebiets befinden sich gewerblich genutzte Hallen und Wohnbebauung an der Viersener Straße, die an die vorhandene Bürobebauung anschließt. Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 04/020 soll hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung zu ermöglichen. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Büropark werden keine Konflikte zwischen geplanter Festsetzung und Bestandsnutzung ausgelöst.

6. 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.