

B e g r ü n d u n g

zur 144. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) - FH-Campus Schlachthof-/Schlösser-Areal -

Stadtbezirk 1 Stadtteil Derendorf

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 8,5 ha befindet sich im Stadtteil Derendorf. Es grenzt im Norden an das Grundstück des Einzelhandelszentrums "Forum Derendorf" an der Rather Straße. Die östliche Plangebietsgrenze orientiert sich an dem Verlauf der projektierten Entlastungsstraße Derendorfs auf den ehemaligen Flächen der Deutschen Bahn AG. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Münsterstraße sowie im Westen an die Rather Straße.

Der nördliche Teil des Plangebietes wurde bis auf die denkmalgeschützte Bausubstanz von der ehemaligen Bebauung des Schlachthofbetriebes freigemacht. Im südlichen Teil stehen noch die Gebäude der ehemaligen Schlösser-Brauerei, welche die Produktion bereits aufgegeben hat.

Das Plangebiet ist von unterschiedlichen Gebietscharakteren umgeben.

Entlang der Rather Straße befindet sich überwiegend Wohnbebauung mit vereinzelt Einzelhandel, vorwiegend in den Erdgeschossen.

Westlich grenzen an das Plangebiet großflächige, z.T. gründerzeitliche Siedlungsstrukturen in Blockbebauung an, die historisch durch eine Mischung von kleinteiligem Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen geprägt sind.

Nördlich befindet sich das 2002 fertig gestellte Einzelhandelszentrum "Forum Derendorf" mit großflächigem Einzelhandel sowie Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen. Es schließt sich das im Wandel befindliche Areal der Firma Rheinmetall an.

Die östlich des Plangebietes verlaufende Trasse der Deutschen Bahn AG wird teilweise zurückgebaut. Langfristig ist hier die Realisierung einer bahnparallelen Entlastungsstraße vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Münsterstraße und die Rather Straße. Eine Anbindung an die geplante Entlastungsstraße ist nicht vorgesehen.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die S-Bahn-Linien S1, S6 und S7 (Haltestelle Düsseldorf-Derendorf), die Straßenbahn-Linien 704 (Schlachthof) sowie 701 und 711 (Rather Straße) und die Buslinien 733, 752, 754, 756, 758, SB 55 (D-Derendorf) gewährleistet.

2. Planungsanlass

Im Düsseldorfer Stadtteil Derendorf vollzieht sich bereits seit einigen Jahren ein wirtschaftlich-räumlicher Strukturwandel, wie er auch an anderen industriell geprägten Standorten in Düsseldorf zu beobachten ist. Dieser Strukturwandel hat im Jahr 2002 auch das Schlachthofgelände und das angrenzende Schlösser-Areal erreicht.

Die große zusammenhängende Fläche liegt im erweiterten Innenstadtbereich. Dieser zeichnet sich durch eine gute vorhandene Infrastruktur, die Nähe zum Stadtzentrum und die verkehrsgünstige Anbindung aus.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) plant, die derzeit an zwei Standorten im Düsseldorfer Stadtgebiet untergebrachte Fachhochschule Düsseldorf (FH D) an einem gemeinsamen Campus im Bereich Schlösser Areal/Schlachthofgelände in Derendorf zu vereinigen. Für das Gesamtgelände liegen städtebauliche Überlegungen in Form eines Masterplanes der Stadt Düsseldorf vor. Die darin entwickelte städtebauliche Struktur einer Kern- und Wohngebietsnutzung kann an die Ziele der Hochschulplanung angepasst werden. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zum FH-Campus wurde die Umsetzbarkeit nachgewiesen.

Parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren befindet sich der Bebauungsplan Nr. 5579/062 - FH-Campus Schlachthof-/Schlösser-Areal - in Aufstellung.

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Bereich (ehemaliges Schlachthofgelände) als Industriegebiet (GI), den südlichen Bereich (ehemalige Schlösser-Brauerei) als Kerngebiet (MK) dar. Dazwischen ist ein schmaler Streifen als Grünfläche ausgewiesen.

3.2 Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

Im Plangebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befinden sich teilweise Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5579/42 sowie der Fluchtlinienpläne Nrn. 5479/16, 5579/21 und 5579/04.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage wird im Übrigen gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben unterliegen deshalb den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen.

Über das Plangebiet hinweg verläuft eine Richtfunkstrecke.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Landeshauptstadt Düsseldorf beabsichtigt in Zusammenarbeit mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW (BLB NRW) auf dem Gelände des Schlachthof-

/Schlösser-Areals die Errichtung eines Hochschulstandortes und eines neuen innerstädtischen Wohnquartiers.

Dies entspricht der Zielsetzung des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), mit Grund und Boden sparsam umzugehen, indem Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt und Flächen für eine nachhaltige bauliche Entwicklung wiederverwendet werden.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im Einzelnen folgende Planungsziele vor:

- Darstellung von Wohnbauflächen,
- Darstellung von Sondergebieten,
- Darstellung von Grünflächen.

5.1 Darstellung von Wohnbauflächen

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll, in Ergänzung zu den benachbarten nutzungsgemischten gründerzeitlichen Blockstrukturen, ein innerstädtisches Wohnquartier entwickelt werden. Das Konzept sieht in sich schlüssige „Inseln“ vor mit jeweils eigener Erschließung. Die Blockrandschließung zur Rather Straße und zur Bahntrasse dient dem Lärmschutz. Im Inneren ist eine offene Bauweise geplant, die unterschiedliche Wohn- und Freiraumsituationen ermöglicht.

Die Geschossigkeit der Bebauung orientiert sich an den umgebenden Stadtstrukturen. Auf den Baufeldern mit Wohnnutzung ist eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung geplant.

5.2 Darstellung von Sondergebieten

Der südliche Teil des Plangebietes ist als Sondergebiet „Fachhochschule“ dargestellt. Auf dieser Fläche soll die Fachhochschule mit ihren Einrichtungen untergebracht werden. Vorgesehen ist die Ansiedlung der FH Düsseldorf auf einem Hochschulcampus mit Hörsaal- und Seminarflächen, Labors, Bibliotheks-, Verwaltungs- und Ausstellungsflächen, Mensa/Cafeteria, sowie studentischem Wohnen. Die Planung verfolgt das Ziel, einen integrierten lebendigen Hochschulstandort sowie eine neue gemeinsame Tagesstätte für Kinder von Anwohnern und Hochschulangehörigen zu schaffen. Gleichzeitig soll ein dringend benötigter neuer Standort für eine städtische Jugendfreizeiteinrichtung geschaffen werden.

Die vorhandenen Nutzungen an der Rather Straße sollen in ihrer Funktionsmischung erhalten bleiben. Sowohl das Wohnen, wie auch gewerbliche Nutzungen, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind, sollen weiterhin gemäß dem urbanen Charakter des Quartiers eine dauerhafte Existenzberechtigung haben. Aufgrund der geringen Flächengröße erfolgt im Flächennutzungsplan aus Gründen der Lesbarkeit keine gesonderte Darstellung dieses Bereiches. Er wird in das Sondergebiet integriert.

5.3 Darstellung von Grünflächen

Als prägendes und gleichzeitig gliederndes Element ist ein zentraler Grünzug als "grünes Rückgrat" des Gebietes vorgesehen. Die Grünfläche erstreckt sich in Verlängerung der Yorckstraße im Süden und endet auf einer von Bebauung frei gehaltenen Fläche im Bereich des Forums Derendorf. Sie ist Teil der gesamtstädtischen Planung zur Errichtung eines zweiten äußeren "Grünen Rings".

Das Gebiet ist optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Die Erschließung durch den Individualverkehr für die Fachhochschulnutzungen kann über die Rather Straße und die Münsterstraße sichergestellt werden. Das Wohngebiet ist über die Rather Straße angebunden.

Entlang des zentralen Grünzuges verläuft ein übergeordneter Radweg.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch den S-Bahnhof Derendorf und die Straßenbahnhaltestellen Schlachthof und Rather Straße gewährleistet.