

B e g r ü n d u n g

Städtebauliche Aspekte zur 149. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) - Andreasquartier -

Stadtbezirk 1 Stadtteil Altstadt

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet befindet sich in der Düsseldorfer Altstadt. Es wird im Norden durch die Ratinger Straße, im Osten durch die Neubrückestraße, im Süden durch die Mühlenstraße und im Westen durch die Liefergasse begrenzt.

Es ist mit öffentlichen Verwaltungsgebäuden des Land- und Amtsgerichts Düsseldorf bebaut. Die Gerichtsgebäude stammen aus unterschiedlichen Bauepochen. Das Justizgebäude an der Mühlenstraße, das heute das Amtsgericht beherbergt, wurde in der Zeit von 1913 bis 1921 errichtet. Mit seinem repräsentativen Eingangsportal und den langgestreckten Flügelbauten dominiert es das Plangebiet. Das Justizgebäude wurde durch zahlreiche Anbauten in den 1950er und 60er Jahre zu einem Gebäudekomplex erweitert, der nunmehr das gesamte Plangebiet umfasst.

Östlich des Plangebietes befindet sich der Grabbeplatz, der von bedeutenden Museumsbauten eingefasst wird, südlich schließen sich die St. Andreas Kirche und das Stadthaus an, westlich liegt der Burgplatz mit dem Schlossturm sowie die St. Lambertus Kirche und nördlich grenzt die Kreuzherren Kirche an.

2. Planungsanlass

Die Absicht des wirksamen Flächennutzungsplans im historischen Zentrum eine Fläche für den Gemeinbedarf für die öffentliche Verwaltung planungsrechtlich zu sichern, hat sich zu Gunsten innerstädtischer Wohnnutzung und gewerblicher Nutzungen (Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Hotel) geändert. Durch den geplanten Umzug des Land- und Amtsgerichts Düsseldorf in ein neues Justizzentrum an der Werdener Straße bietet sich nun die Möglichkeit, diese stadthistorisch bedeutsame Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Daher besteht die städtebauliche Anforderlichkeit, das Entwicklungsziel durch die geplante Darstellung einer gemischten Baufläche umzusetzen.

Die Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5477/124 „Andreasquartier“ durchgeführt.

3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Fläche für Gemeinbedarf für öffentliche Verwaltung dargestellt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befinden sich der Bebauungsplan Nr. 5477/98 vom 02.10.1965 sowie Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 5477/110 vom 22.03.1989, des Bebauungsplans Nr. 5477/105 vom 20.01.1979 und des Bebauungsplans Nr. 5477/109 vom 26.04.1986.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage richtet sich im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

3.3 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf (Anflugsektor der Querwindbahn). Gemäß § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) unterliegen Bauvorhaben dort der Zustimmungspflicht der Luftfahrtbehörde, wenn bestimmte Höhenbegrenzungen überschritten werden.

3.4 Denkmalschutz

Das Justizgebäude entlang der Mühlenstraße, das aus den Jahren 1913 bis 1921 stammt, steht unter Denkmalschutz. Der Anbau aus den 1950er Jahren entlang der Liefergasse ist auch denkmalgeschützt. Der verbliebene Teil der Renaissancefassade des ehemaligen Coelestinerinnen Klosters an der Ratinger Straße steht ebenfalls unter Denkmalschutz.

3.5 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel wurde im Herbst 2007 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, wird das Plangebiet dem Innenstadt Zentrum West (A-Zentrum) zugeordnet.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP'99) ist das o. a. Plangebiet als "allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplansänderung sieht die Darstellung einer gemischten Baufläche vor. Dabei handelt es sich um eine allgemeine Art der baulichen Nutzung (Baufläche) gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren müssen aus einer Baufläche gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die entsprechenden Baugebiete, die die besondere Art der baulichen Nutzung festlegen, entwickelt werden. Aus einer gemischten Baufläche können grundsätzlich ein Kerngebiet, ein Mischgebiet und ein Dorfgebiet entwickelt werden.

Bei der Ausweisung von Kerngebieten sind bei der Prüfung der Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung insbesondere die Zielsetzungen des § 24 a Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) zu beachten.

Der Landesgesetzgeber hat in § 24 a LEPro festgelegt, dass die Ausweisung von Kerngebieten nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig ist. Ziel dieser gesetzlichen Regelungen ist es, die Zentren als Handels-, Arbeits- und Wohnstandorte zu stärken und landesweit ausgewogene Versorgungsstrukturen zu erhalten. Dazu sollen durch die Steuerung der Entwicklungen im großflächigen Einzelhandel die Innenstädte gestärkt werden. Da es sich bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, von denen nicht nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgehen können, um kerngebietstypische Nutzungen handelt, soll durch § 24 a LEPro sicher gestellt werden, dass Kerngebiete nur noch innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen werden dürfen. Bei der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans käme grundsätzlich auch die Darstellung eines Kerngebietes in Frage, da sich das Plangebiet einem zentralen Versorgungsbereich zuordnen lässt.

5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Städtebauliches Ziel ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entstehung eines Stadtquartiers zu schaffen, das sich durch die Mischung von gewerblichen Nutzungen (überwiegend aus dem Büro- und Dienstleistungssektor) und innerstädtischen Wohnnutzungen auszeichnet.

Die 149. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht daher folgendes Planungsziel vor:

- Darstellung von gemischter Baufläche

Die bisher als Fläche für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) dargestellte Fläche soll jetzt als gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Die Änderung des bisherigen Planungsziels Fläche für den Gemeinbedarf zu Gunsten einer gemischten Baufläche erfolgt, um im Wesentlichen die Entwicklung einer Mischung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen in zentraler Lage sicher zu stellen. Die Darstellung einer gemischten Baufläche bietet zudem den Vorteil, dass es sich um eine allgemeine Art der baulichen Nutzung handelt, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden muss. Das Nutzungskonzept steht in diesem frühen Planungsstadium noch nicht im Detail fest. Diskutiert wird beispielsweise, wie viele Wohnungen im Plangebiet entstehen sollen. Bisher wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowohl die Festsetzung eines Mischgebietes als auch eines Kerngebietes geprüft.

Auch eine Kombination beider Baugebietstypen ist zurzeit denkbar. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sieht das Nutzungskonzept allerdings nicht vor. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Mühlenstraße und die Ratinger Straße, die beide in die Heinrich-Heine-Allee münden, sowie die Liefergasse und die Neubrückestraße gesichert. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, die über die Liefergasse bzw. die Neubrückestraße angefahren werden kann. Das Plangebiet ist außerdem sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Haltestelle „Heinrich-Heine-Allee“, einem wichtigen Knoten, an dem sich zahlreiche Stadtbahn-, Straßenbahn- und Buslinien kreuzen. Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt 350 m. Dort halten auch Busse der NachtExpress-Linie.