

B e g r ü n d u n g

zur 142. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) - Südlich Hohenzollernallee -

Stadtbezirk 2 Stadtteil Flingern-Nord

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Das ca. 9 ha große Plangebiet befindet sich in Flingern-Nord, auf ehemaligen Flächen des Hohenzollernwerkes einem ehemals schwerindustriellen Unternehmen, das auf dem Gelände Lokomotiven gebaut hat. Es reicht im Norden von der Hohenzollernallee bis zur nördlich der Eythstraße geplanten Wohnbebauung im Süden sowie bis zum Hellweg im Südwesten.

Im Osten wird es durch die Wohnsiedlung „Märchenland“ und Grünflächen begrenzt, im Westen durch die Schlüterstraße und im Südwesten durch die Hans-Günther-Sohl-Straße.

Das Gebiet weist zurzeit folgende Nutzungen auf:

- überwiegend ungenutzte Brachflächen
- Grünfläche im Dreieck zwischen Daelenstraße und Neumannstraße, um die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Hohenzollernwerkes herum sowie
- einige Dauerkleingärten im äußersten Nordosten
- Gewerbegebiet im übrigen Plangebiet (aufgegebene Industrieanlagen, die brachliegen oder zwischengenutzt werden).

2. Planungsanlass

Das auf dem „Rahmenplan Schlüterstraße Metro / Hohenzollern“ basierende Bebauungs- und Nutzungskonzept sieht für den Bereich des Plangebietes einen modernen Bürostandort vor. Der nördliche Teil ist bereits realisiert.

Diese Zielvorstellung sollte bisher durch die Darstellung von Kerngebiet entwickelt werden.

Für den südlichen Teil, der im Wesentlichen die Flächen des ehemaligen Hohenzollernwerks umfasst, wurde von November 2009 bis Februar 2010 eine Mehrfachbeauftragung (5 Planungsbüros erarbeiteten städtebauliche Entwürfe für das neue Quartier) durchgeführt.

Der prämierte Entwurf sieht im Osten des Plangebietes eine hochwertige gewerbliche Bebauung für Büro und Dienstleistung vor. Im Westen soll auf den nicht mehr für die Bahnnutzung benötigten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Grafenberg eine öffentliche Grünfläche entstehen. Im Anschluss an das bestehende Wohngebiet an der Eythstraße nach Norden soll ein wesentlicher Teil als Wohnbebauung entwickelt werden. Deshalb stellt die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes statt Kerngebiet nun Wohnbaufläche und Gewerbegebiet dar.

Die Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5777/056 „Schlüterstraße / Hohenzollern“ durchgeführt.

3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist Kerngebiet sowie Verkehrsfläche (Fortführung der Walter-Eucken-Straße), im Südwesten ist „Bahnanlage“ dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 5877/021 setzt im Südosten ein Gewerbegebiet fest.

Die fast vollständig freigewordenen Güterbahnhofsflächen und das Brachfallen des ehemaligen bedeutenden Industriekomplexes im Stadtteil Flingern-Nord haben dazu geführt, dass in den 1990er Jahren der städtebauliche Rahmenplan „Schlüterstraße“ erarbeitet wurde.

Der Rahmenplan „Schlüterstraße“ wurde in seinen nördlichen und westlichen Bereichen bereits umgesetzt. Die Planungsziele wurden den inzwischen veränderten wirtschaftlichen und sozio-/demografischen Rahmenbedingungen zu Gunsten von mehr Wohnbaufläche angepasst. Die ehemals industriell genutzten Flächen sollen nun überwiegend zu einem Wohngebiet entwickelt werden.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Der westliche Teil der Neumannstraße sowie ihre Verlängerung nach Süden ist im GEP als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Städtebauliches Ziel ist es, die Voraussetzungen für die Stärkung des innerstädtischen Wohnens durch Ausweisung von Wohnbauflächen sowie die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen aus dem Büro- und Dienstleistungssektor zu schaffen.

Die 142. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planungsziele vor:

- Darstellung von Wohnbaufläche
- Darstellung von Gewerbegebiet
- Darstellung von Grünfläche
- Darstellung von Verkehrsfläche

5.1 Darstellung von Wohnbaufläche

Im städtebaulichen Konzept stellen die geplanten Wohnbauflächen einen Übergang zwischen den nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebieten und den von reiner Wohnnutzung geprägten Gebieten südlich des Geltungsbereiches dar.

So ist südlich der Neumannstraße und der geplanten Hohenzollernallee Geschosswohnungsbau vorgesehen; der Übergang zu der kleinteiligen bestehenden Wohnbebauung an der Eythstraße wird dazwischen durch Reihen- und Stadthäuser hergestellt.

Im Bebauungsplanverfahren Nr. 5777/056 wird eine Beschränkung des Einzelhandels auf Nachbarschaftsläden festgesetzt, um negative Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum „Grafenberger Allee“ zu vermeiden.

5.2 Darstellung von Gewerbegebiet

In Fortsetzung der nördlich des Plangebietes vorhandenen Gewerbeflächen wird die bisher als Kerngebiet dargestellte Fläche jetzt im Osten des Plangebietes als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dort ist eine moderne Büronutzung vorgesehen.

Um negative Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum „Grafenberger Allee“ auszuschließen, erfolgt im B-Plan in den Gewerbegebieten eine Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen auf solche Betriebstypen, die nicht zentrenrelevant sind.

Es ist ein vorrangiges Ziel des Rahmenplanes Einzelhandel, die gewachsenen und festgelegten Stadt(teil)zentren zu erhalten und zu stärken. Daher soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vorrangig in den Stadtzentren erfolgen. Dies entspricht auch den Zielvorgaben des Baugesetzbuches, nach dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. insbesondere die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen sind. Die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel innerhalb des Plangebietes könnte durch Kaufkraftumlenkungen zu einer Schwächung des D-Zentrums Grafenberger Allee und des Weiteren der C-Zentren Birkenstraße / Ackerstraße und Benderstraße / Neusser Tor / Kölner Tor in Gerresheim und somit zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen.

Unmittelbar angrenzend an die vorhandenen Wohnhäuser (Meisterhäuser) an der Daelenstraße und angrenzend an die südlichen Wohngebiete, werden die gewerblichen Nutzungen in dem parallel geführten Bebauungsplan in ihrem Emissionspotenzial auf solche beschränkt, die auch im Mischgebiet zulässig wären. Dadurch soll eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnnutzung vermieden werden.

5.3 Darstellung von Grünfläche

Im Südwesten entfällt die Darstellung von nicht mehr benötigten Bahnflächen. Dort wird Grünfläche (Parkanlage) als Fortsetzung der angestrebten Grünverbindung von der Bruchstraße zum „Zoopark“ dargestellt.

5.4 Darstellung einer Fläche für einen örtlichen Hauptverkehrszug

Entsprechend dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 2020 bestehen aktuell keine Planungen für die Fortführung der „Ortsumgehung Flingern“, doch wird im Rahmen der Fortführung des Verkehrsentwicklungsplanes untersucht werden, ob die Weiterführung der „Ortsumgehung Flingern“ über das o. g. Areal erfolgen soll. Bis zu dieser Entscheidung soll der Bereich von entgegenstehenden Planungen freigehalten werden, deshalb bleibt es bei der bisherigen Darstellung für einen örtlichen Hauptverkehrszug.

Die Konkretisierung der Straßenplanung erfolgt durch Bebauungspläne.

In dem Verkehrsgutachten, das im Rahmen des parallel laufenden Bauleitplanverfahrens erstellt worden ist, sind die zu erwartenden Verkehre aus den geplanten Nutzungen für das Bebauungsplangebiet detailliert ermittelt und mit den überörtlichen Verkehren überlagert worden.

Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Schlüterstraße und die Walter-Eucken-Straße erfolgen.

Im Südwesten ist eine neue Anbindung an den Hellweg geplant. Dazu wird die Schlüterstraße über die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs bis zur Hans-Günther-Sohl-Straße verlängert.

Auf der Grafenberger Allee verkehren verschiedene Straßenbahnlinien. Langfristig ist der Ausbau dieser Strecke als Stadtbahn geplant. Dies wird die Kapazität und die Geschwindigkeit der Strecke wesentlich erhöhen und die Qualität der Erschließung des Standortes aufwerten. Ergänzend wird eine Buslinie durch die neuen Baugebiete und den Planbereich geführt werden.

Auf der östlich gelegenen Gleistrasse der Deutschen Bahn soll mittel- bis langfristig (im beschlossenen VEP bis 2020 vorgesehen) eine Regionalbahn verkehren, die Ratinger Weststrecke (die der besseren Erschließung des Ratinger Westens und des Düsseldorfer Ostens dient), für die auf Höhe des Plangebietes im Bereich Ostpark ein Haltepunkt eingerichtet werden soll. Dieser Halt würde die Anbindung erheblich verbessern und zu einer deutlichen Stärkung des nördlich gelegenen Siedlungsschwerpunktes beitragen.