

B e g r ü n d u n g

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch zur Änderung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes durch die 152. Flächennutzungsplanänderung - Südwestlich Moltkestraße -

Stadtbezirk 1 Stadtteil Pempelfort

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 1 ha befindet sich im Stadtteil Pempelfort innerhalb eines dicht bebauten, gründerzeitlich geprägten Stadtquartiers. Es bildet die östliche Teilfläche eines weitgehend geschlossenen Baublocks, der durch die Straßenzüge von Moltkestraße, Münsterstraße, Blücherstraße und Gneisenaustraße begrenzt wird. Das Plangebiet selbst wird durch einen geschlossenen vier- bis fünfgeschossigen Bürogebäuderiegel, unmittelbar südwestlich der Moltkestraße, mit Stellplatzflächen im Innenbereich geprägt.

2. Bisheriges Planungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Symbol „Post“ dar.

Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Beurteilung zulässiger Nutzungen erfolgt auf der Grundlage von § 34 BauGB.

Nachrichtliche Übernahmen

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke.

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

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Das Grundstück, das dem Plangebiet entspricht, war bis 2001 im Eigentum der Deutschen Telekom AG. Die Deutsche Telekom war bis zu ihrer Privatisierung Mitte der 1990er Jahre ein öffentliches Unternehmen, das allein die Telekommunikationsversorgung in Deutschland sicherstellte. Entsprechend wurden bis dato von ihr genutzte Flächen planungsrechtlich als Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt. Mit der Privatisierung der Deutschen Telekom und des gesamten Telekommunikationswesens in Deutschland ist der Gemeinbedarfsstatus der von der Deutschen Telekom betriebenen Einrichtungen und Anlagen sowie der von ihr genutzten Flächen entfallen. Insofern ist die Darstellung des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf in dem aus dem Jahr 1992 stammenden FNP überholt.

Im Jahr 2001 hat die Deutsche Telekom das Grundstück verkauft. Zeitgleich hat sie mit dem neuen Eigentümer einen langfristigen Generalmietvertrag abgeschlossen, der sie berechtigt, das Objekt an eigene Tochterunternehmen oder externe Nutzer weiter zu vermieten. In den kaufvertraglichen Vereinbarungen ist als eine Randbedingung die Verpflichtung enthalten, dass die bisherige FNP-Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf geändert wird, um sie an die veränderten Gegebenheiten anzupassen. Aufgrund dessen ist das beauftragte Immobilienmanagement damit an die Stadt Düsseldorf herangetreten.

Die Stadt Düsseldorf unterstützt die Änderung der Flächendarstellung im FNP. Sie begründet sich städtebaulich einerseits aus den oben dargelegten veränderten allgemeinen Rahmenbedingungen im Telekommunikationswesen, und andererseits aus den letztlich daraus resultierenden Veränderungen der Nutzerstruktur in dem Plangebiet selbst. Das Plangebiet ist faktisch keine Gemeinbedarfsfläche mehr; es stellt vielmehr einen gewöhnlichen Bürostandort innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Struktur dar, die als solche erhalten bleiben soll.

Da im Plangebiet zurzeit keine Veränderungen der baulichen Struktur vorgesehen sind und durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich eine Anpassung an die veränderten Gegebenheiten erfolgt, werden die Grundzüge der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet und seine Umgebung nicht berührt. Die FNP-Änderung erfüllt damit die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB.

4.2 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes sieht als Planungsziel die Darstellung von Besonderem Wohngebiet (WB) vor. Das Planungsziel ergibt sich aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Plangebietes und seiner Umgebung. Es handelt sich, wie nachfolgend beschrieben, um ein überwiegend bebautes, gründerzeitlich geprägtes Stadtquartier mit geschlossener Blockrandbebauung.

Unmittelbar westlich des Plangebietes liegt im Blockinnenbereich die Fläche der städtischen Hauptschule „Matthias-Claudius-Schule“, die von der Gneisenaustraße aus erschlossen ist und nordwestlich angrenzend das von der Münsterstraße aus erschlossene Hallenbad „Münster-Therme“ sowie die Feuerwache 3 am nördlichen Blockrand an der Ecke Moltkestraße / Münsterstraße.

Die sonstige Blockrandbebauung entlang der genannten Straßenzüge besteht überwiegend aus gründerzeitlicher Wohnbebauung. An der Münsterstraße, die zum zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Pempelfort gehört, befinden sich im Erdgeschoss häufig Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie, Dienstleistung oder andere kleingewerbliche Nutzungen. Dies kommt an der Gneisenaustraße nur vereinzelt vor.

Die städtebauliche Struktur in der übrigen Umgebung des Plangebietes wird ebenfalls durch eine hohe städtebauliche Dichte mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung geprägt. Der auf der gegenüberliegenden Seite der Moltkestraße nordöstlich des Plangebietes gelegene Baublock besteht aus Wohnnutzung mit einem grünen Innenhof.

In den anderen benachbarten Baublöcken westlich und südlich des Plangebietes sind die Blockinnenbereiche bebaut mit überwiegend kleinteiliger, gemischter Nutzungsstruktur. Die Blockrandbebauungen bestehen dort vorwiegend aus Wohngebäuden, teilweise mit gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Kleingewerbe) im Erdgeschoss.

Die Bebauung des Plangebietes ordnet sich als eine relativ kleine Teilfläche in die gewachsene städtebauliche Blockstruktur der Umgebung ein, die in ihrer Eigenart erhalten und fortentwickelt werden soll. Deshalb wird das Plangebiet wie die benachbarten Bereiche als Besonderes Wohngebiet dargestellt.

5. Umweltbelange

Ein Abgleich mit dem bei der Stadt Düsseldorf vorliegenden Freirauminformationssystem ergab, dass die in fachbezogenen Freiraumfunktionskarten dargestellten relevanten Umweltmedien Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie Erholung in dem Plangebiet nicht berührt werden.