

# **B e g r ü n d u n g**

## **Teil A – Städtebauliche Aspekte - zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) - Nördlich Westfalenstraße -**

**Stadtbezirk 6    Stadtteil Rath**

### **1.    Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse**

#### **1.1    Lage des Plangebietes**

Das ca. 13 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Rath nördlich der Westfalenstraße, östlich der Straße In den Diken und der Bochumer Straße sowie südlich der Wittener Straße und deren Verlängerung zur Bochumer Straße. Die östliche Grenze erstreckt sich entlang der Wahlerstraße sowie den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der östlich der Straße Am Gatherhof gelegenen Wohnbebauung.

#### **1.2    Bestand Plangebiet**

Im mittleren Teil des Plangebietes befindet sich das frühere Betriebsgelände der Firmen Paguag GmbH & Co. (heute: C.F. Gomma im nördlichen Teil und Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH im südlichen Teil). Außer dem Bürogebäude der Firma Sack & Kiesselbach an der Westfalenstraße stehen die Gebäude und ehemaligen Werkhallen leer.

Im westlichen Teil des Plangebietes konzentrieren sich verschiedene - in Teilen großflächige – Einzelhandelsbetriebe an der Straße In den Diken. Der Bereich beiderseits der Geschäftsstraße Westfalenstraße wird mit einem breit gefächerten Einzelhandelsbesatz im Erdgeschoss und darüber liegender Wohnnutzung gemischt genutzt.

Im Bereich östlich der Straße Am Gatherhof befindet sich Wohnbebauung mit vereinzelten gewerblichen Nutzungen.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme einer Grünfläche an der Westfalenstraße fast vollständig versiegelt.

### 1.3 Bestand Umgebung

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Gewerbegebietes nördlich der Westfalenstraße und rund um die Wahlerstraße. Nördlich angrenzend befindet sich ein Komplex von Lagerhallen, der das Gebiet von dem im Norden liegenden Stahlröhrenwerk der Firma Vallourec & Mannesmann Tubes abschirmt.

Westlich an das Plangebiet angrenzend besteht Wohnbebauung in Form von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Hauptgeschäftsstraße Westfalenstraße mit angrenzender Wohnbebauung.

## 2. Planungsanlass

Über 100 Jahre war Rath von der Industrie geprägt. Sie bestimmte die bauliche Entwicklung des Stadtteils und beeinflusste somit das typische Stadtbild. Dies gilt auch für die Westfalenstraße. Neben vielen Geschäften liegen hier die Betriebsgrundstücke der Firmen Paguag GmbH & Co. (heute C.F. Gomma Germany GmbH) und Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH, die für die Öffentlichkeit bislang nicht zugänglich waren.

Beide Firmen haben ihre Produktion in Rath aufgegeben. Die Flächen stehen nun für eine neue Nutzung zur Verfügung. Diese Flächen sollen wieder zu einem Teil der Stadt werden, der von der Bevölkerung erlebt werden kann.

## 3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf sieht in der Mitte und im nördlichen Teil des Plangebietes ein Industriegebiet (GI), im restlichen Teil ein Gewerbegebiet (GE) vor.

Die bestehende Grünfläche an der Westfalenstraße ist als Grünfläche mit dem Symbol „Spielplatz“ dargestellt.

### 3.2 Derzeit rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet und dessen direkte Umgebung gelten diverse Fluchtlinienpläne, die u.a. Fluchtlinien entlang der Westfalenstraße und der Straße Am Gatherhof festsetzen.

### 3.3 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 Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Im Rahmen des Zentrenkonzeptes der Stadt Düsseldorf, das Bestandteil des Rahmenplanes Einzelhandel ist, ist der Bereich beiderseits der Westfalenstraße einschließlich des Einkaufszentrums In den Diken als großes Stadtteilzentrum (C-Zentrum) ausgewiesen.

### 3.4 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf (innerhalb des 6km-Radius). Gemäß § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) unterliegen Bauvorhaben dort der Zustimmungspflicht der Luftfahrtbehörde, wenn bestimmte Höhenbegrenzungen überschritten werden.

## 4 **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist der nördliche Teil des Plangebietes als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt, der südliche Teil als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB).

## 5 **Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die brach liegenden Betriebsgelände der beiden Firmen Paguag GmbH & Co. (heute: C.F. Gomma) und Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH an der Westfalenstraße in Düsseldorf-Rath sollen städtebaulich neu geordnet werden.

Zu diesem Zweck ist, als Vorstufe zum parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 5781/038, in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern ein mehrstufiges

Gutachterverfahren unter intensiver Beteiligung der Bevölkerung ausgelobt worden. Das überarbeitete Entwurfskonzept sieht vorrangig die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Westfalenstraße durch ergänzenden Einzelhandel vor.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele sieht die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Nutzungen vor:

- Darstellung von Mischgebieten (MI),
- Darstellung von Sondergebiet (SO),
- Darstellung von Wohnbauflächen (W),
- Darstellung von Grünflächen.

#### 5.1 Mischgebiete

Das Entwicklungskonzept sieht im Bereich der bestehenden Grünfläche an der Westfalenstraße einen neuen Quartiersplatz vor (s. Punkt 5.4). Zielvorgaben für die den Platz umgebende Bebauung sind Urbanität und eine Nutzungsmischung. Im Norden des Quartiersplatzes ist ein Wohnblock vorgesehen, der auf der dem Platz zugewandten Seite durch gastronomische Einrichtungen, Dienstleistungsangebote und/oder kleinteilige Einzelhandelsstrukturen ergänzt werden kann. Gleiches soll langfristig auch westlich des Platzes durch Überplanung des Bestandes mit einem neuen Gebäuderiegel geschehen. Diese Bereiche werden als Mischgebiet ausgewiesen.

Der westliche Teil des Plangebietes wird ebenfalls als Mischgebiet dargestellt. Hier befinden sich im Wesentlichen die Einzelhandelsbetriebe und Parkplätze des Einkaufszentrums In den Diken. Dieser Bereich soll langfristig durch Überplanung des Bestandes umgenutzt werden mit dem Ziel, den eigentlichen Versorgungsbereich wieder mehr nach Süden zur Westfalenstraße hin zu orientieren. Der nördliche Teil kann langfristig in Richtung einer gemischten Nutzung mit erhöhten Wohnanteilen entwickelt werden.

#### 5.2 Sondergebiet

Zur Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Westfalenstraße ist östlich des Quartiersplatzes die Errichtung von Einzelhandel (max. 5.000 qm Verkaufsfläche) vorgesehen. Geplant ist die Ansiedlung eines großen Supermarktes als Mag-

netbetrieb mit 3.500 qm Verkaufsfläche sowie ergänzende Fachmärkte im Erdgeschoss eines neuen Gebäudekomplexes. Darüber sind Arztpraxen oder ähnliche Nutzungen vorgesehen sowie Wohnnutzung, die einen Anteil von ca. 30 – 50% des Gesamtkomplexes ausmacht. Wegen des hohen Anteils an Wohnnutzung kommt eine Gebietsausweisung als Kerngebiet hier nicht in Betracht. Zudem bietet ein Kerngebiet nur geringe Möglichkeiten der Einzelhandelssteuerung, die für die weitere Entwicklung in diesen Bereich von großer Wichtigkeit ist. Hierfür besser geeignet ist ein Sondergebiet. In einem Sondergebiet lassen sich die zukünftigen Einzelhandelsnutzungen über Verkaufsflächenobergrenzen und Einschränkung von Sortimenten zielgerichtet steuern. Das Gebiet wird daher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ dargestellt. Die genaue Zweckbestimmung wird im Laufe des Verfahrens noch modifiziert.

### 5.3 Wohnbauflächen

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind Wohnbauflächen vorgesehen. Hier soll ein neues Wohnquartier entstehen, das sich aus Blockstrukturen mit grünen Höfen zusammensetzt. Eine viergeschossige umlaufende Riegelbebauung schützt die Innenbereiche vor Lärmimmissionen. Vorgesehen ist eine variationsreiche Typologie von Baukörpern, die offen sind für unterschiedlichste Nutzungen wie Stadthäuser, Geschosswohnungsbau, Alten- oder Studentenwohnungen. Es ist vorgesehen, eine der bestehenden Gewerbehallen zu einem innovativen Wohnkomplex umzubauen. Erhalten bleiben soll ebenfalls ein ehemaliger Luftschutzraum, der zum Beispiel zu einem Bürgerhaus mit Cafe umgenutzt werden könnte. Angrenzend ist als neuer Kommunikationspunkt die Anlage eines neuen Platzes als grüne Mitte geplant.

Zur Versorgung der neu entstehenden Wohneinheiten ist eine Kindertagesstätte vorgesehen, die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet ist.

Die Wohnbebauung östlich der Straße „Am Gatherhof“ wird zukünftig gemäß der derzeitigen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt.

### 5.4 Grünflächen

Die bestehende heute noch privat genutzte Grünfläche an der Westfalenstraße wird zu einem multifunktionalen Quartiersplatz umgewandelt, der ein neuer Treffpunkt mit Kinderspiel, aber auch mit Platz für Gastronomie und Marktstände werden soll. Diese Fläche wird auch weiterhin im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit dem Planzeichen „Spielplatz“ dargestellt.

## 5.5 Verkehr

Wegen der derzeit schon hohen Verkehrsbelastung der Westfalenstraße wird die straßenverkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers über die Straße Am Gatherhof sichergestellt. Die Anbindung der im Süden liegenden Handelsnutzungen erfolgt dagegen über die Westfalenstraße.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr über Straßenbahn- und Buslinien sowie zwei S-Bahnhöfe in unmittelbarer Nähe sehr gut angebunden.

**Teil B - Umweltbericht -  
zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)  
- Nördlich Westfalenstraße -**

**Stadtbezirk 6    Stadtteil Rath**

Darstellung der Umweltauswirkungen der o.g. Planung unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Träger der Umweltbelange (TUB)

*(wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)*

- 1.      Zusammenfassung  
         (gem. § 2a BauGB)**
  
- 2.      Beschreibung des Vorhabens**
  
- 3.      Ziele von Umweltfachplanungen im Gebiet**
  
- 4.      Schutzgutbetrachtung**
  - 4.1    Auswirkungen auf den Menschen
    - a) Lärm
  
    - b) Elektromagnetische Felder (EMF)
  
    - c) Kinderfreundlichkeit

d) Kriminalprävention

4.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft  
(inkl. Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde)

a) Freirauminformations-System (FIS)

b) Untere Landschaftsbehörde (ULB)

c) Naturschutzverbände

4.3 Boden

a) Maß der baulichen Nutzung: Verdichtung und Versiegelung

b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

c) Altablagerungen im Plangebiet

d) Altstandorte im Plangebiet

4.4 Wasser

a) Grundwasser

b) Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

c) Oberflächengewässer

4.5 Luft

a) Lufthygiene

b) Umweltfreundliche Mobilität

c) Energieverwendung

4.6 Stadtklima

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

**5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

**6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

**7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

**8. Weitere Angaben falls erforderlich (gem. § 2a BauGB)**