

# **B e g r ü n d u n g**

## **Teil A – Städtebauliche Aspekte - zur 140. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) - Südlich Paulsmühlenstraße -**

**Stadtbezirk 9    Stadtteil Benrath**

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

Das ca. 5,9 ha große Plangebiet liegt im Südosten von Düsseldorf im Stadtbezirk 9. Es befindet sich im Stadtteil Benrath entlang der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Begrenzt wird das Gebiet durch die Paulsmühlenstraße im Norden, die Tellerlingstraße im Osten, die Hildener Straße im Süden und die Gleisanlagen der Deutschen Bahn im Westen.

Das Plangebiet wird überwiegend von gewerblich genutzten und brachliegenden gewerblichen Flächen geprägt. An der Paulsmühlenstraße befindet sich eine Eissporthalle und ein Einzelhandelsbetrieb (Discounter). Entlang den Bahngleisen liegt das Betriebsgelände eines Kfz-Betriebes (Werkstatt und Verkauf), ein Park and Ride Parkplatz sowie der Ein- und Ausgang der Unterführung zum Bahnhof Benrath. Des Weiteren existieren an der Hildener Straße mehrere Wohngebäude mit teilweise gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und ein Bürogebäude. An der Tellerlingstraße befindet sich ein kleiner Garagenhof, ein metallverarbeitender Betrieb und ein Bürokomplex der ehemals ansässigen BEA Technische Dienstleistungen GmbH & Co. KG. Das ehemalige Betriebsgelände wurde früher gewerblich genutzt und liegt, mit Ausnahme von einigen kurzfristigen gewerblichen Zwischennutzungen seit einigen Jahren brach. Es ist zum überwiegenden Teil mit alten Gewerbehallen bebaut.

Das Plangebiet ist Teil des Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Industrie- und Gewerbeareals östlich der Bahntrasse Köln – Duisburg. Nördlich angrenzend befindet sich ein großes brach liegendes Betriebsgelände der ThyssenKrupp AG sowie einige Wohngebäude entlang der Paulsmühlenstraße. Östlich der Tellerlingstraße befindet sich Wohnbebauung mit teilweise gewerblichen Nutzungen. Westlich des Park and Ride Parkplatzes liegt der Bahnhof Benrath.

Das Plangebiet ist über die Tellerlingstraße und die Hildener Straße an das überregionale Straßennetz mit Anschluss zur Bundesstraße 8 für den Individualverkehr gut angebunden.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über den Regional- und S-Bahnhaltepunkt am Benrather Bahnhof und die Buslinie 788 mit der Haltestelle Paulsmühlenstraße. Insgesamt besteht eine sehr gute Anbindung mit dem ÖPNV in die Düsseldorfer Innenstadt und zum Hauptbahnhof.

## **2. Planungsanlass**

Ende 2010 war das Plangebiet und die nördliche Nachbarschaft bis zur Forststraße letztmalig im Fokus der politischen Entwicklungsdiskussion. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen beschlossen übereinstimmend die zuständige Bezirksvertretung 9 und der gesamtstädtische Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung die zukünftigen städtebaulichen Planungsziele über einen Aufstellungsbeschluss des großräumigen Bebauungsplanes Nr. 6170-080, unterteilt in 3 Teilbereiche. Betrachtet wurde damit die gesamte Nord-Süd-Spange entlang der Ostseite der Bahntrasse bis zur Tellerlingstraße von der Forststraße im Norden bis zur Hildener Straße im Süden. Dabei genießt die Sicherung der noch existierenden nördlichen Industrie- und Gewerbeflächen der Gottwald Port Technology GmbH sowie weiterer Betriebe oberste Priorität (Teilgebiet 3).

Das Gebiet der Thyssen Krupp AG (Teilgebiet 2), das bis an die Paulsmühlenstraße heranreicht, soll zukünftig eine Rolle als moderner gewerblicher und dienstleistungsorientierter Standort übernehmen.

Das Teilgebiet 1, bestehend im Wesentlichen aus den Flächen der ehemals ansässigen BEA Technische Dienstleistungen GmbH & Co. KK sowie einem brachliegenden städtischen Grundstück, entspricht dem Plangebiet der 140. Flächennutzungsplanänderung.

Das Plangebiet ist, bedingt durch die angrenzende Bahntrasse, durch eine besondere

„Insellage“ gekennzeichnet. Über 100 Jahre industrieller Entwicklung haben das Gelände bis heute geprägt. Bereits 1994 wurde die industrielle Nutzung durch die Firma BEA Holding AG aufgegeben. Die großen Hallen erhielten diverse Nachnutzungen, fielen jedoch in den letzten Jahren brach. Somit besteht nun die Möglichkeit einer Umnutzung dieser industriellen Brachflächen.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 6170-082 aufgestellt.

### **3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen**

#### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 stellt im nördlichen Teil des Plangebietes die Eissporthalle sowie einen Streifen entlang der Paulsmühlenstraße als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Symbol „Sporthalle“ dar. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet, der westliche und ein Teil des südlichen Bereiches als Bahnanlagen dargestellt. An der Ecke Tellerlingstraße / Hildener Straße ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Im nordwestlichen Eckbereich befindet sich ein Symbol „Elektrizität“.

#### Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten im Stadtbezirk 9 aus dem Jahr 1982 setzt für den Bereich der Eissporthalle, den Einzelhandelsbetrieb und für das ehemalige Betriebsgelände der BEA Technische Dienstleistungen GmbH & Co. KG ein Gewerbegebiet (GE11) fest. Für die Flächen in Richtung der Hildener Straße, des Park and Ride Parkplatzes und des ansässigen Autoverwerter entlang der Gleisanlagen existiert der Fluchtlinienplan Nr. FL 6170-026 aus dem Jahr 1935. Die vom Fluchtlinienplan überlagerten Flächen an der Hildener Straße werden in Verbindung mit §34 BauGB wie ein faktisches Mischgebiet beurteilt.

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

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) ist das gesamte Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Derzeit läuft bei der Bezirksregierung Düsseldorf das Verfahren zur Fortschreibung des Regionalplanes. Eine Überprüfung der gewerblich-industriellen Bereiche (GIB) unter Berücksichtigung der neu anzuhaltenden Definition sowie die erfolgte bauliche Entwicklung der letzten Jahre führte zu zahlreichen Darstellungsänderungen. Im Rahmen der anstehenden Regionalplanfortschreibung hat die Stadt Düsseldorf daher mehrere Flächen zur Darstellung als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) vorgeschlagen. Zu diesen Flächen gehört auch das Plangebiet „Südlich Paulsmühle“.

## **5 Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Städtebauliches Ziel ist die Neuordnung insbesondere des brach liegenden Betriebsgeländes der ehemals ansässigen BEA Technische Dienstleistungen GmbH & Co. KG. Seit mehreren Jahren ist in Düsseldorf eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Insbesondere in den Innenbereichen wächst der Druck einer weiteren baulichen Entwicklung der verfügbaren Flächenpotenziale sowohl für zusätzliche Wohnbebauung wie auch für gewerbliche Nutzungen. Dies trifft in besonderem Maße auf die Umstrukturierungsgebiete zu, die ein wesentliches Potenzial der Düsseldorfer Stadtentwicklung darstellen. Das erklärte Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung (s. Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+) ist es, die Freiflächen im Außenbereich zu schützen und die Nutzung der Flächenpotenziale im Innenbereich zu optimieren (Innen- vor Außenentwicklung).

Entsprechend dem prognostizierten Bevölkerungswachstum geht die Wohnungsbedarfsprognose für den Stadtbezirk 9 von einem steigenden Bedarf aus. Seit mehreren Jahren ist in Düsseldorf eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Vor diesem Hintergrund ist für die brach liegenden Flächen, als Vorstufe zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren, in Zusammenarbeit mit dem Hauptgrundstückseigentümer ein mehrstufiges Gutachterverfahren unter intensiver Beteiligung der Bevölkerung durchgeführt worden.

Der Siegerentwurf, der als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren dienen soll, sieht vorrangig die Entwicklung neuer, qualitätvoller Wohnbebauung unter sensibler Einfügung in den baulichen Bestand vor. Die Neuplanung schafft eine Nutzung der Flächen, die dem Potenzial und der besonderen Lage in unmittelbarer Nähe zum Zentrum und zum Regionalbahnhof Benrath gerecht wird. Stadträumlich zwischen dem Stadtteilzentrum

und dem Benrather Forst gelegen, übernimmt das Plangebiet eine wichtige Vernetzungsfunktion. Ein wichtiges Ziel der Planung ist die Schaffung von Wegebeziehungen zwischen der 2010 nach Osten verlängerten Bahnstrecke mit der Tellerlingstraße und dem Wohnquartier Benrath-Ost, wodurch auch die Barrierewirkung der benachbarten Verkehrsbauwerke (Bahngleise und vierspurige Schnellstraße) weiter vermindert wird.

Für diese Fläche ist die Darstellung von Wohnbauflächen (W) vorgesehen.

Im Norden des Plangebietes, direkt an der Paulsmühlenstraße gelegen, befindet sich die 1979 eröffnete Eissporthalle, die von einer Stiftung der Stadtparkasse betrieben wird. Das Hallengrundstück wird im Bestand gesichert mit der Möglichkeit einer Weiterentwicklung und durch Darstellung eines Gewerbegebietes (GE) in die Planung integriert.

Der Einzelhandelsbetrieb (Discounter) an der Ecke Paulsmühlenstraße / Tellerlingstraße, der sich zukünftig erweitern möchte (dann großflächig), befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und ist aufgrund seiner Lage und seines Warenangebotes als Nahversorger einzustufen. Für die östlich angrenzenden Wohngebiete übernimmt dieser Betrieb die Nahversorgung. Durch die südlich angrenzende geplante Wohnbebauung wird sich die Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich noch erhöhen. Vorgeesehen ist die Darstellung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“. Da der Betrieb eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet, steht diese Ausweisung nicht im Widerspruch zum Ziel der Landesplanung gemäß Entwurf Landesentwicklungsplan NRW, großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.

Der südliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch ein Ensemble unterschiedlicher Gebäudetypen mit Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen, ergänzt durch einige Sondernutzungen (Dienstleistungen etc.) in den Erdgeschosszonen. Diese Nutzungen, mit dem Schwerpunkt auf Wohnen, sollen erhalten bleiben. Deshalb ist hier die Darstellung von Wohnbauflächen (W) vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes ist über das bestehende Straßennetz sowie über eine neue Straße zwischen der gewerblichen Nutzung und der zukünftigen Wohnbebauung geplant.

## **6. Umweltbelange**

Die Angaben in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad (im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB) der vorgesehenen Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren erfolgen.