

B e g r ü n d u n g

zur 168. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)

- Nördlich Gerresheimer Landstraße -

Stadtbezirk 8 Stadtteil Unterbach

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Das ca. 8,5 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand Unterbachs an der Stadtgrenze Düsseldorfs zur Stadt Erkrath im Kreis Mettmann. Das Plangebiet wird im Norden durch den Weg Im Hochfeld begrenzt, der an eine größere landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzt. Im Nordwesten wird das Gebiet ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen, im Südwesten durch die Gebäude der Carl-Sonnenschein-Grundschule begrenzt. Im Süden reicht das Plangebiet an die Gerresheimer Landstraße mit angrenzender Wohnbebauung und im Osten an die zum Kreis Mettmann gehörende Erkrather Straße (K7). Das Gebiet besteht zu einem großen Teil aus einer Fläche, die bis zur Nutzungsaufgabe vor einigen Jahren als Zentrallager und Logistikstandort eines Handelskonzerns gewerblich genutzt wurde. Diese Fläche wird im Wesentlichen durch eine großflächige Lagerhallenanlage und ein VII-geschossiges Verwaltungsgebäude geprägt. Südöstlich zwischen Erkrather Straße und Gerresheimer Landstraße befinden sich I- bis III-geschossige Gebäude mit Gewerbe- und Büronutzung sowie eine Tankstelle.

2. Planungsanlass

Da die ehemals als Zentrallager und Logistikstandort genutzte Fläche nicht mehr für eine Gewerbenutzung benötigt wird, besteht nun die Möglichkeit, das Gebiet einer ande-

ren Nutzung zukommen zu lassen. Entsprechend der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Düsseldorfer Stadtgebiet soll das Gebiet zu einem Wohngebiet umgenutzt und entwickelt werden.

Da für die nördlich der Carl-Sonnenschein-Schule vorgesehenen Sportplatzflächen eine Realisierung nicht mehr vorgesehen ist, kann auch diese Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden. Gleiches gilt für die zur Errichtung der Dreifachsporthalle vorgesehene Gemeinbedarfs-Erweiterungsfläche, die nicht mehr benötigt wird, da die Halle mittlerweile auf dem vorhandenen Schulgelände errichtet worden ist.

Die Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 08/002 - Nördlich Gerresheimer Landstraße - durchgeführt.

3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf ist der östliche Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet dargestellt. Der westliche Teil ist als Grünfläche mit dem Symbol „Sportplatz“ sowie ein Teilstück als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen.

3.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6374/01 aus dem Jahr 1996 setzt für den östlichen Geltungsbereich Gewerbegebiete (GE) fest. Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Spielhallen sind ausgeschlossen.

Im westlichen Plangebiet weist der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage mit Zubehörbauten und Sporthalle aus.

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 Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Gemäß Zentrenkonzept der Stadt Düsseldorf, das Bestandteil des Rahmenplanes Einzelhandel ist, befindet sich das Plangebiet in fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum (D) Breidenplatz, das überwiegend der Nahversorgung von Unterbach dient.

3.4 Handlungskonzept Wohnen

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ (HKW) beschlossen, dessen Ziel es ist, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen.

3.5 Nachrichtliche Übernahmen

Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

4. **Ziele der Raumordnung**

Im Regionalplan (GEP '99) ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Es grenzt unmittelbar an einen allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, der dem Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung dient sowie als regionaler Grünzug gekennzeichnet ist.

5. **Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

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 insbesondere für zusätzliche Wohnbebauung. Das erklärte Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung (siehe Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf STEK 2020+) ist es, die Freiflächen im Außenbereich zu schützen und die Nutzung der Flächenpotenziale im Innenbereich zu optimieren (Innen vor Außenentwicklung). Dieses strategische Grundprinzip, mit dem die Stadt den durch die angespannte Wohnungsmarktsituation hervorgerufenen wachsenden Anforderungen gerecht werden will, wird auch mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Düsseldorf (STEK 2025+) fortgeführt. Das Konzept befindet sich zurzeit in der politischen Beratung.

Daher wird angestrebt, geeignete Brachflächen städtebaulich umzustrukturieren und bevorzugt einer Wohnnutzung zuzuführen. Das Plangebiet beinhaltet eine dieser wenigen aktivierbaren größeren und zusammenhängenden Flächen. Dementsprechend ist aus den vorgenannten Aspekten, besonders dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eine effektive Nutzung dieser Flächenressource geboten.

Städtebauliches Ziel ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines Stadtquartiers mit nahezu ausschließlich Wohnnutzung zu schaffen. Die 168. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht daher für den bisher gewerblich genutzten Bereich die Darstellung von Wohnbauflächen vor.

Geplant ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau sowie Wohngebäuden in Form von Reihen- und Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern mit insgesamt rund 300 Wohneinheiten. Zur Ermittlung einer guten städtebaulichen und freiraumplanerischen Lösung für die Entwicklung der Fläche wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Düsseldorf ein Gutachterverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Der hieraus hervorgegangene Siegerentwurf bildet die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren, mit dem die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers geschaffen werden soll.

Der Entwurf für das neue Wohngebiet knüpft an die bestehenden städtebaulichen Strukturen Unterbachs an und bietet ein robustes und gleichzeitig flexibles Grundgerüst, um unterschiedliche Bautypologien, Wohnformen und Architekturen zu realisieren. Entlang der Gerresheimer Landstraße sollen eine Kindertagesstätte, Cafés und Arztpraxen sowie Wohnnutzung entstehen. Ein Platz vor der geplanten Kindertagesstätte und eine Durchwegung der Blockbebauung öffnen das Quartier zum bestehenden Stadtteil.

Im Anschluss daran entwickelt sich streifenförmig die weitere Wohnbebauung. Die städtebauliche Struktur sieht hierbei zwei- bis dreigeschossigen Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser vor. Zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum öffnen sich die geschlossenen Gebäuderiegel zu einer Reihe mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern und bilden damit zugleich einen Übergang in die Landschaft. Entlang der Erkrather Straße (K7) dienen drei viergeschossige Gebäuderiegel der Abschirmung des Gebietes vor dem Verkehrslärm.

Das Handlungskonzept „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ (HKW) wird in diesem Verfahren Anwendung finden.

Für die nordöstlich der Carl-Sonnenschein-Schule ausgewiesenen Sportflächen ist eine Realisierung nicht mehr vorgesehen. Diese Flächen werden entsprechend der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Durch die Schaffung von weiterem Wohnraum in Unterbach werden der Bedarf und die Nachfrage an sozialer Infrastruktur, insbesondere an Plätzen in Kindertagesstätten und Schulen, steigen. Dies soll bei der zukünftigen Planung der Kapazitäten dieser Einrich-

tungen Berücksichtigung finden. Um einem eventuellen Mehrbedarf an Schulplätzen zu entsprechen, wird im weiteren Planverfahren die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte, aber nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche, die für die Errichtung einer Dreifachsporthalle vorgesehen war, für eine mögliche Schulerweiterung untersucht werden. Um den Bedarf im Bereich Kinderbetreuung zu decken, ist im Gebiet die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte mit entsprechender Außenspielfläche vorgesehen. In unmittelbarer Nähe zur Außenspielfläche der Kindertagesstätte sieht der städtebauliche Rahmenplan zudem einen Kinderspielplatz vor.

Die wohnungsnahе Grundversorgung mit Artikeln des periodischen Bedarfs wird durch das westlich gelegene, fußläufig erreichbare Stadtteilzentrum Breidenplatz gewährleistet.

Die im Plangebiet südöstlich gelegene Gewerbefläche bleibt erhalten. Wegen der geringen Flächengröße erfolgt jedoch im Flächennutzungsplan aus Gründen der Lesbarkeit (FNP-Maßstab: 1 : 20.000) keine separate Darstellung als Gewerbegebiet. Im Bebauungsplan wird zum Schutz der geplanten Wohnnutzung und zur Sicherung der gewerblichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Zu- und Abfahrt an der Erkrather Straße (K7). Auch zur Gerresheimer Landstraße sind jeweils eine Zu- und Abfahrt vorgesehen, um das Gebiet an den bestehenden Stadtteil anzubinden. Der ruhende Verkehr wird zum Großteil in den Wohngebieten zugeordneten Tiefgaragen, aber auch im Straßenraum untergebracht.

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 (Teil B Umweltbericht) erfolgen.