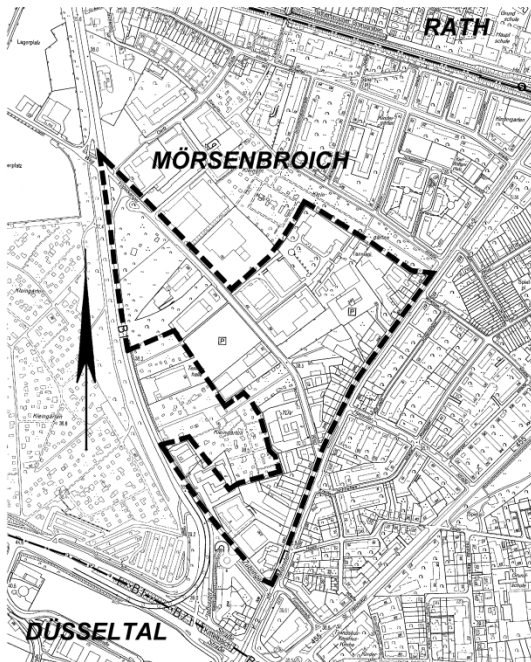


Begründung
Teil A: Städtebauliche Aspekte
zur 180. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)
- Vogelsanger Weg -
Stadtbezirk 6 - Stadtteil Mörsenbroich

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

1.1. Lage/Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mörsenbroich und hat eine Größe von ca. 19,2 ha. Die Flächen im Plangebiet werden im Westen von der Straße Nördlicher Zubringer und von Kleingärten, im Osten von der Münsterstraße sowie im Norden von den Kleingärten entlang der Stieglitzstraße und dem Vogelsanger Weg eingegrenzt. Die Erschließung erfolgt über den Vogelsanger Weg, der mittig durch das Plangebiet verläuft und sich im Norden an den Nördlichen Zubringer anschließt sowie über die Münsterstraße.



Änderungsbereich

Im Plangebiet finden überwiegend gewerbliche Nutzungen, auch Einzelhandelsnutzungen, statt. Am östlichen Rand des Plangebietes dominieren Wohnnutzungen entlang der Münsterstraße, die vereinzelt durch Einzelhandel im Erdgeschoss ergänzt werden. Im östlichen Bereich des Plangebietes, zwischen Vogelsanger Weg und Münsterstraße, sind zudem zwei Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansässig. Im Westen bestehen einzelne Grünflächen, die teilweise als Schützenplatz genutzt werden.

Das Plangebiet weist zurzeit folgende Nutzungen auf:

- Gewerbe und Einzelhandel
- Wohnen
- Grünflächen, teilweise als Schützenplatz genutzt

1.2. Umgebung

Östlich des Plangebietes schließt sich ein zusammenhängender Bereich mit Wohnnutzung an, der bis zur Bahntrasse, die die Grenze zum Stadtteil Rath bildet, reicht. Diese Bahnlinie verläuft ebenfalls in der Nähe der nördlichen Grenze des Plangebietes. Dahingegen ist der Bereich westlich des Plangebietes von einer gewerblichen Nutzung als PKW-Abstellfläche sowie Kleingartennutzung geprägt. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Verkehrsknotenpunkt Mörsenbroicher Ei.

2. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

2.1. Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist das als Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 stellt den Geltungsbereich überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dar. Davon ausgenommen ist der Bereich entlang der Münsterstraße zwischen Vogelsanger Weg und Stieglitzstraße, der ein besonderes Wohngebiet (WB) ausweist. Westlich des Vogelsanger Wegs liegen zudem Grünflächen mit einem Symbol „Ruhender Verkehr“. Ferner befindet sich am südlichen Ende im Plangebiet entlang der Straße Nördlicher Zubringer sowie der Münsterstraße jeweils ein Mischgebiet (MI).

2.3. Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Durchführungsplan Nr. 5580/07-D vom 18.12.1962; dieser setzt u.a. Dauerkleingärten, einen Schützenplatz, Klein- und Mittelgewerbegebiete fest.
- Bebauungsplan Nr. 5580/12 vom 01.06.1974; dieser setzt Gewerbegebiete, überbaubare Flächen, GRZ und GFZ sowie Geschossigkeiten fest, außerdem Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Dauerkleingärten und Schützenplatz mit Zubehörbauten.

- Bebauungsplan Nr. 5680/053 vom 23.06.2007; dieser setzt Gewerbegebiete, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt und besondere Wohngebiete, zudem überbaubare Flächen, GRZ und GFZ sowie Geschossigkeiten fest.
- Bebauungsplan Nr. 5580/16 vom 20.06.2015; dieser setzt Gewerbegebiete, zudem überbaubare Flächen, GRZ und GFZ sowie Geschossigkeiten fest.
- Bebauungsplan NR. 5580/17 vom 07.04.1984; dieser setzt ein Gewerbegebiet, zudem überbaubare Flächen, GRZ und GFZ sowie Geschossigkeiten fest.

2.4. Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016, der vom Rat der Stadt am 07.07.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen wurde, ist bei allen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Im Zentrenkonzept, das Bestandteil des Rahmenplans Einzelhandel ist, sind die zentralen Versorgungsbereiche und deren Abgrenzungen beschrieben.

Das Plangebiet umfasst einen Großteil des Nahversorgungszentrums Münsterstraße / Vogelsanger Weg und wird von zwei Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in zurückgesetzter Lage dominiert. Es handelt sich um zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi und Netto). Der einzige Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) an der Münsterstraße wurde im September 2018 geschlossen. Daher ist es für die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete von Bedeutung, das Zentrum im Plangebiet zu stärken und städtebaulich zu entwickeln.

2.5. Masterplan Industrie

Die im Rahmen des Masterplan Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde vom Rat der Stadt am 13.12.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt dabei größtenteils in der „Kategorie D - Entwicklungszonen gemischter Nutzungen“. Für diese Kategorie besteht das Ziel, unterschiedliche Nutzungen zu verzahnen und mit einem Schwerpunkt auf Gewerbe und Wohnen in Einklang zu bringen.

2.6. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke, Hinweise – Flächennutzungsplan

2.6.1. *Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International*

Das Plangebiet liegt größtenteils im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International gem. LuftVG §12 Abs. 3 Satz 2a.

2.6.2. Hochwasserszenario: HQ extrem

Im Falle einer Überschwemmung gemäß des Hochwasserszenarios HQ extrem liegt das Plangebiet teilweise im Überschwemmungsbereich.

2.6.3. Richtfunkstrecken

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke.

3. Planungsanlass

In Düsseldorf besteht seit mehreren Jahren eine sehr hohe Nachfrage an Wohnbauflächen. Um die Freiflächen im Außenbereich zu schützen, ist es das Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung, die im Innenbereich bestehenden Flächenpotenziale zu identifizieren und optimal auszunutzen. Flächen, die für neue Bebauung zur Verfügung stehen, sind jedoch im Stadtgebiet von Düsseldorf begrenzt. Daher soll im Plangebiet eine qualitative Verdichtung ermöglicht werden.

Große Teile des Änderungsbereichs sind gewerblich genutzt. Bei diesen Flächen handelt es sich um ein über Jahrzehnte gewachsenes Gewerbegebiet, das große Flächenpotenziale aufweist, weil einige Gebäude und Grundstücke nicht optimal genutzt werden. Gleichzeitig besteht in Düsseldorf eine sehr starke Nachfrage nach neuem Wohnraum. Daher bietet es sich an, am Vogelsanger Weg einen Strukturwandel von der rein gewerblichen Nutzung hin zu einer urbanen Nutzungsmischung einzuleiten und so eine flexible Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Dadurch kann die Möglichkeit geschaffen werden, untergenutzte Flächenpotenziale zu aktivieren, neuen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig das vorhandene Nahversorgungszentrum zu stärken.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung befindet sich der Bebauungsplan in Aufstellung. Abweichend vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung zusätzlich den westlich angrenzenden Bereich entlang der Straße Nördlicher Zubringer, um auch zukünftig eine weitere urbane Nutzungsmischung zu ermöglichen. Der Bereich erstreckt sich mit Ausnahme der Kleingärten zwischen den Kreuzungen Nördlicher Zubringer – Vogelsanger Weg und Nördlicher Zubringer – Münsterstraße.

4. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund der in der Landeshauptstadt Düsseldorf großen Nachfrage nach Wohnraum und den begrenzten Flächenressourcen ist es das Ziel der Stadt, Baulandpotenziale zu identifizieren und Flächen für Wohnnutzungen zu mobilisieren. Dies gilt insbesondere für Flächen, die bereits aufgrund ihrer Lage zwischen Innenstadt und Innenstadtrand Charakteristiken eines Urbanen Gebietes besitzen und sich für Nachverdichtungen und die gemeinsame Nutzung von Wohnen und Arbeiten im Sinne einer Stadt der kurzen Wege eignen. Das erklärte Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung (siehe Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+) ist es, die Freiflächen im Außenbereich zu schützen und die Nutzung der Flächenpotenziale im Innenbereich zu optimieren (Innen- vor Außenentwicklung).

Obwohl es sich bei dem Areal um ein über Jahrzehnte gewachsenes Gewerbegebiet handelt, verfolgt die örtliche Politik seit einigen Jahren das Ziel, am Vogelsanger Weg auch neue Wohnbauflächen zu ermöglichen. Die Stadtplanung hat diese Initiative aufgegriffen, um hier den innovativen Ansatz eines neuen urbanen Mischgebietes zu erproben. Hierfür wurde ein zweiphasiges Gutachterverfahren mit intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung für die Flächen beiderseits des Vogelsanger Weges durchgeführt. Mehrere Planungsbüros haben dabei in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern und der Öffentlichkeit Konzepte entwickelt, in denen zukunftsfähige Möglichkeiten aufgezeigt wurden, wie das bestehende Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung durch die Anreicherung weiterer Nutzungen zu einem urbanen Quartier entwickelt werden kann.

Vor dem Hintergrund der geplanten Wohnungsbauentwicklung soll eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes erfolgen. Geplant ist, ein lebenswertes Quartier bestehend aus Wohnen und Arbeiten zu entwickeln, das sich städtebaulich in die Nachbarschaft einfügt und qualitätsvolle Architektur sowie Freiräume schafft. Das derzeit von untergenutzten Flächenpotenzialen geprägte Areal soll zu einem lebendigen Stadtquartier entwickelt werden, das Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnungen beherbergt und den Standort als Ganzes stärker mit der Umgebung vernetzt. Im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Münsterstraße / Vogelsanger Weg sollen zudem der Handel, handelsnahe Dienstleistungen und zentrumsaffine Nutzungen gestärkt und die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Für das Plangebiet werden daher folgende Ziele verfolgt:

- Aktivierung von untergenutzten Flächenpotenzialen
- Schaffung von neuem Wohnraum
- Entwicklung eines urbanen Quartiers mit Nutzungsmischung
- Stärkung des Nahversorgungszentrums

Hierfür sieht die 180. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Planungsziele vor:

- Darstellung einer gemischten Baufläche (M)

Weitere Planungsziele sind die:

- Darstellung eines Symbols für einen Festplatz

5. Verkehrliche Erschließung

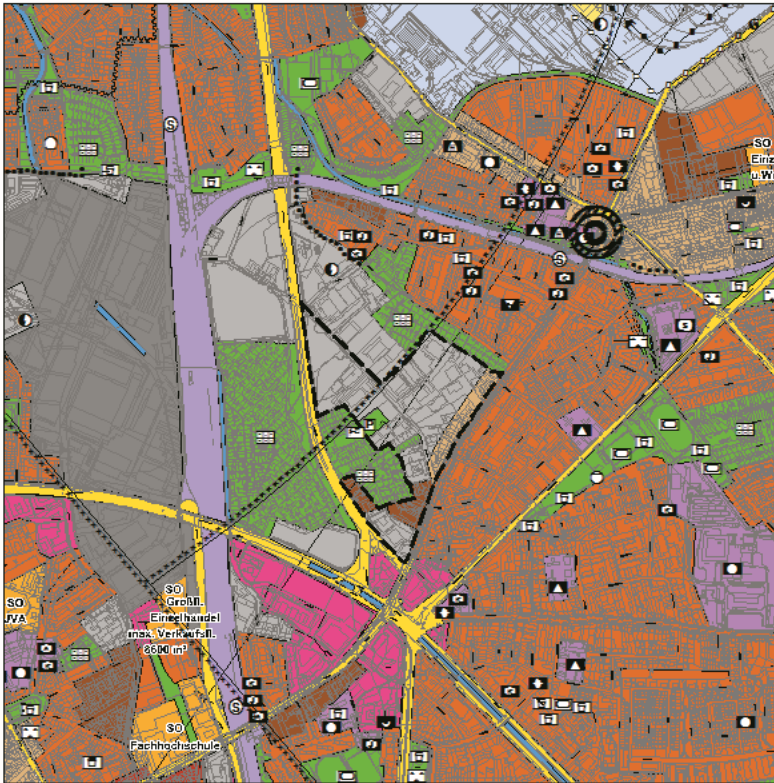
Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Vogelsanger Weg sowie die Münsterstraße. Darüber hinaus ist durch den angrenzenden nördlichen Zubringer eine Anbindung an den überörtlichen Verkehr und die A52 gegeben.

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sind innerhalb des Plangebiets am Vogelsanger Weg Bushaltestellen der Linien 756 und 758 vorhanden. Zwei Haltestellen der Straßenbahnlinie 701 befinden sich entlang der Münsterstraße. Über die Münsterstraße besteht zusätzlich ein Anschluss an das Radwegenetz.

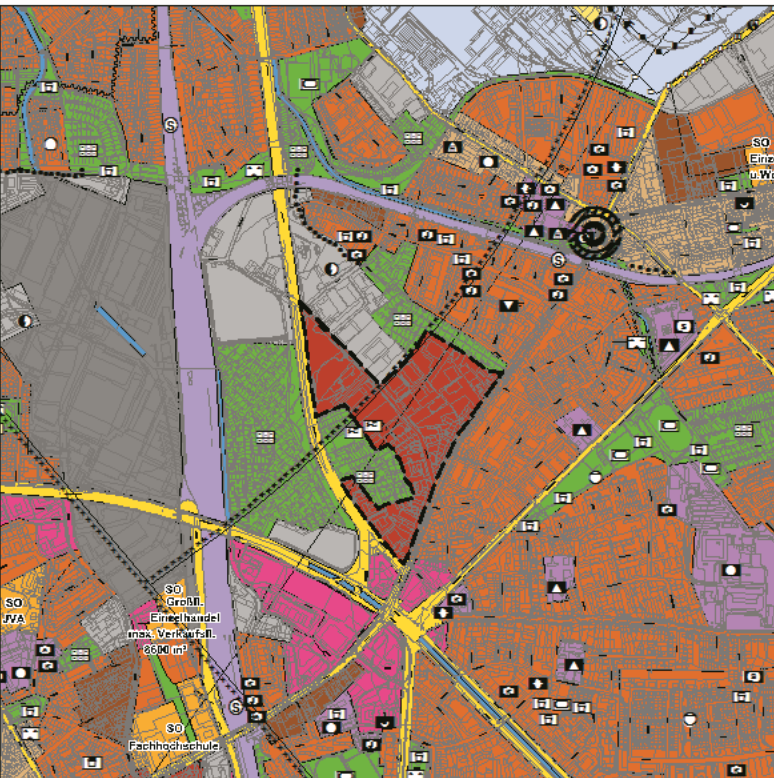
6. Umweltbelange

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.

Flächennutzungsplanänderung Nr. 180



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

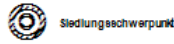


Geplante Änderung

Landeshauptstadt Düsseldorf Flächennutzungsplan

Zeichenerklärung

Standort für zentrale Einrichtungen



Siedlungsschwerpunkt

Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen	Gemischte Bauflächen
Besondere Wohngebiete	Gewerbliche Bauflächen
Dorfgebiete	Gewerbegebiete
Mischgebiete	Industriegebiete
Kerngebiete	Sondergebiete

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Oberirdische Leitung	E Hochspannungstrelleitung
Unterirdische Leitung	X Ethenleitung
	G Gasleitung
	O Mineralölproduktleitung
	W Wasserleitung

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf	Hallenbad
Öffentliche Verwaltung	Sporthalle
Schule	Post
Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einricht.	Hochbunker
Kindertagesstätten, Kindergärten	Tiefbunker
Jugendheim, Jugendherberge	Feuerwehr
Altenheim	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
Gesundheitl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	

Grünflächen

Grünflächen	Badeplatz, Freibad
Parkanlage	Friedhof
Dauerkleingärten	Festplatz
Sportplatz, Sportanlage	Zeitplatz
Spielplatz	
Gehwegverbindung zwischen Grünflächen	

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

Straßenverkehr	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Autobahnen u. autobahnähnliche Straßen	Flughafen
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	Segelfluggelände
Ruhender Verkehr	Umgrenzung des Bauerschutzbereiches gem. Luftverkehrsgesetz
Bahnanlagen	Umgrenzung des Fluglärmschutzbereiches gem. Landesentwicklungsplan Schutz vor Fluglärm v. 17.08.1998 Schutzzone A
Bahnhof	Grenzen d. Fluglärmschutzbereiches aufgrund des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm i.d.F. der Bekanntmachung v. 31. Oktober 2007 und der Fluglärmschutzverordnung Düsseldorf v. 25. Oktober 2011
S-Bahn-Haltestelle	Tag-Schutzzone 1
Stadtbahn	Tag-Schutzzone 2
Stadtbahn-Haltestelle	Nacht-Schutzzone

Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Hafen	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Sporthafen	Schutzgebiete für Grund- und Quellwasserergänzung I, II, III, IIIb Bezeichnung der Zonen
Überschwemmungsgebiet	
Wasserraport	

Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft	Flächen für die Forstwirtschaft
--------------------------------	---------------------------------

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung der Flächen für Aufschüttungen	Naturschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes		
Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser u. festen Stoffen

Versorgungsfläche	Wasser
Elektrizität	Abwasser
Gas	Abfall
Fernwärme	

Sanierungsgebiete	Umgrenzung des Sanierungsgebietes
-------------------	-----------------------------------

Weitere Darstellungen

Funk- und Übertragungsstation	Grenze Geltungsbereich
-------------------------------	------------------------