

B e g r ü n d u n g

zum vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch zur Änderung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes durch die 165. Flächennutzungsplanänderung - Münsterstraße / Nordstraße -

Stadtbezirk 1 Stadtteile Derendorf und Pempelfort

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt in den Stadtteilen Derendorf und Pempelfort beiderseits entlang der Münsterstraße und der Nordstraße sowie östlich entlang der Kaiserstraße. Es hat eine Größe von ca. 17 ha. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die Yorckstraße, die südliche Begrenzung bildet die Gartenstraße.

Das Plangebiet wird durch Wohn- und Bürobau sowie durch Einzelhandel, Dienstleister und Gastronomie geprägt. Die Geschossigkeit der Bebauung variiert zwischen vier und sechs Geschossen. Das Gebiet ist dicht bebaut, größtenteils homogen strukturiert, überwiegend versiegelt und verfügt über wenige Freiflächen oder Grünräume. Die Gebäude sind in die für das Gebiet charakteristische geschlossene Blockrandbebauung städtebaulich eingebunden.

Entlang der Nordstraße erstreckt sich das nach der Innenstadt zweitgrößte Stadtzentrum Pempelfort. Im weiteren Verlauf befindet sich an der Münsterstraße das Zentrum Derendorf. Die beiden fast aneinandergrenzenden Versorgungszentren dienen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen, Gastronomie sowie teilweise einem spezialisierten Bedarf und „Nischen“-Angeboten wie Antiquitätengeschäfte, Taucherbedarf oder ein Drachenfliegergeschäft. Neben vereinzelt Vergnügungsstätten sind auch Gewerbebetriebe wie Kfz-Werkstätten sowie Architekturbüros oder Rechtsanwaltskanzleien vorzufin-

den. Die Nutzungsstruktur im Plangebiet zeichnet sich dadurch aus, dass in den Erdgeschossbereichen in erster Linie Einzelhandel oder Dienstleister angesiedelt sind, ab dem I.OG befindet sich überwiegend Wohnnutzung.

Insbesondere dem Stadtbereichszentrum Nordstraße kommt als zweitgrößtes Stadtzentrum nach der Innenstadt eine große Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung zu. Neben Filialbetrieben hat sich hier eine Anzahl von größeren Facheinzelhandelsbetrieben sowie eine vielfältige Gastronomie etabliert. Zentrale Einrichtungen wie die Feuerwache, Post, Bücherei oder ein Hallenschwimmbad sind hier ebenfalls anzutreffen.

Das Plangebiet ist durch mehrere Straßenbahn-, U-Bahn- und Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut angebunden. Darüber hinaus befindet sich außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich der Münsterstraße der S-Bahn-Haltepunkt Derendorf mit den S-Bahn-Linien S1, S6 und S11.

2. Planungsanlass

Anlass für die Flächennutzungsplanänderung ist der Erhalt des Gebietes als lebendiges vielfältiges Stadtquartier mit Versorgungsfunktion sowie Büro- und Wohnnutzungen.

Es liegt ein Bauantrag für ein Wettbüro vor, wodurch der bereits in der Vergangenheit entstandene Druck durch die vermehrte Neuansiedlung von Wettbüros im Plangebiet weiter erhöht wird. Um die vorhandene Gesamtstruktur des Gebietes zu fördern und zu erhalten, soll, da im Plangebiet bereits mehrere Spielhallen existieren, die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten verhindert werden.

Die Umsetzung dieses Planungszieles erfolgt durch den Bebauungsplan 01 / 001 - Münsterstraße / Nordstraße -, dessen Aufstellung parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt.

3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf ist nahezu das gesamte Plangebiet als Kerngebiet (MK) dargestellt. Der nordöstliche Bereich zwischen Münsterplatz und Yorckstraße ist als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen, die das Gebiet que-

renden Hauptverkehrsstraßen Venloer Straße, Duisburger Straße, Moltkestraße, Jülicher Straße, Rather Straße sowie Teile der Münsterstraße als Flächen für den überörtlichen Verkehr.

Etwa in der Mitte des Plangebietes befindet sich das Symbol „Siedlungsschwerpunkt“.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ganz oder teilweise überlagert folgende Bebauungspläne bzw. Fluchtlinienpläne:

Nr. 5478/031

Nr. 5478/037 (teilweise)

Nr. 5478/044

Nr. 5478/041 (teilweise)

Nr. 5478/049

Nr. 5478/053 (teilweise)

Nr. 5478/015 (teilweise)

Nr. 5479/015 (teilweise)

Nr. 5479/016 (teilweise)

Nr. 5478/022 (teilweise)

Nr. 5478/026 (teilweise)

Nr. 5478/027 (teilweise)

Nr. 5578/010 (teilweise)

Nr. 5477/042 (teilweise)

Nr. 5579/004 (teilweise)

Nr. 5579/042 (teilweise)

Nr. 5478/038 (teilweise)

Nr. 5478/047

Nr. 5478/054

Nr. 5478/046 (teilweise)

Nr. 5478/055 (teilweise)

Nr. 5477/088 (teilweise)

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 Bau-gesetzbuch (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 entlang der Nordstraße als Stadtbereichszentrum (B-Zentrum) ausgewiesen. Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an das große Stadtteilzentrum Münsterstraße / Rather Straße (C-Zentrum).

3.4 Nachrichtliche Übernahmen

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

Über das Plangebiet hinweg verlaufen mehrere Richtfunkstrecken.

4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist das gesamte Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

5 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die an diesem Standort gewachsene und verträgliche Mischung von Wohnen und Arbeiten zu erhalten und die drei Einkaufsstraßen Münsterstraße, Nordstraße und Kaiserstraße als erlebnisreiche und attraktive Nahversorgungszentren zu sichern und zu fördern. Dazu ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Einrichtungen sowie Einzelhandelsbetrieben, die Waren und Dienstleistungen zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, erforderlich, weil diese Nutzungen dem oben genannten Planungsziel entgegenstehen.

Um diesen Zielen gerecht zu werden, wird das gesamte Plangebiet zukünftig als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Die Darstellung eines Besonderen Wohngebietes (WB) gemäß § 4a BauNVO ist nicht zielführend, da zwar die Wohnnutzung gesichert werden soll, aber auf den drei Einkaufsstraßen insbesondere im Erdgeschoßbereich Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe im Sinne eines attraktiven Nahversorgungszentrums ebenfalls erhalten

und entwickelt werden sollen.

Die Darstellung eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO ist ebenfalls ungeeignet, da es sich beim Plangebiet nicht um die zentrale Innenstadt handelt und nur wenige zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vorhanden sind. Zudem ist in einem Kerngebiet eine Wohnnutzung nur begrenzt möglich.

Der Rahmenplan Einzelhandel der Stadt Düsseldorf, der als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Herbst 2007 vom Rat der Stadt beschlossen wurde und bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist, benennt ähnliche Zielsetzungen für die beiden Stadtteilzentren Nordstraße und Münsterstraße / Rather Straße. So werden für die Münsterstraße / Rather Straße u.a. als Ziele die Bildung eines positiven Images sowie eine punktuelle, gezielte Aufwertung des öffentlichen Raumes benannt, um einer städtebaulichen Fehlentwicklung und einer bestehenden Leerstandsproblematik entgegenzuwirken. Für die Nordstraße wird als Planungsziel der Erhalt und die Sicherung des „Status Quo“ angegeben.

Die Fortschreibung des Rahmenplanes Einzelhandel, die zurzeit vorbereitet wird, sieht zudem als Planungsziel für beide Stadtteilzentren den Ausschluss von Vergnügungsstätten vor, um negative städtebauliche Entwicklungen zu verhindern.

Die das Gebiet querenden Hauptverkehrsstraßen Venloer Straße, Duisburger Straße, Moltkestraße, Jülicher Straße, Rather Straße und Teile der Münsterstraße behalten auch weiterhin ihren Status als Hauptverkehrsstraßen. Folglich bleibt im Flächennutzungsplan die Darstellung als Flächen für den überörtlichen Verkehr bestehen.

5.1 Verfahren

Da im Plangebiet zurzeit keine Veränderungen der baulichen Struktur vorgesehen sind und durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes (Darstellung von Gemischten Bauflächen statt Kerngebiet) lediglich eine Anpassung an die veränderten Gegebenheiten (Festsetzung von Mischgebiet im Bebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten) erfolgen soll, 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.