

B e g r ü n d u n g

Teil A - Städtebauliche Aspekte zur 172. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) - Oberbilker Allee / Ringelsweide -

Stadtbezirk 3 Stadtteil Bilk

1. Lage des Plangebietes, Örtliche Verhältnisse

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Oberbilk und wird durch den Bahnkörper der Deutschen Bahn AG im Osten, die Oberbilker Allee im Norden, die Straße Ringelsweide im Westen, die Bezirkssportanlage Bilk im Süden sowie den südöstlich angrenzenden Gewerbeflächen begrenzt.

Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Entlang der Oberbilker Allee und der Ringelsweide befinden sich einige Wohngebäude, die zum Teil auch gewerblich genutzt werden. An gewerblichen Nutzungen befinden sich im Plangebiet Büro- und Dienstleistungseinrichtungen, ein Kfz- und Sanitärhandel und ein Fitnessstudio. Zudem befindet sich im rückwärtigen Bereich zur Ringelsweide ein Kindergarten. Im Kreuzungsbereich Ringelsweide/Oberbilker Allee befand sich bis November 2011 ein großflächiger Baumarkt; die Gebäude stehen momentan leer.

Entlang der Ringelsweide besteht eine Blockrandbebauung mit vier bis sechs Geschossen. Ausnahmen bilden die Gebäude des ehemaligen Baumarktes mit ein bis zwei Geschossen und das südliche, etwas zurückliegende, Wohngebäude mit zwei Geschossen.

Die Gebäude entlang der Oberbilker Allee sind durch eine offene Baustruktur mit vier bis sechs Geschossen gekennzeichnet.

Die direkte Nachbarschaft ist geprägt durch Wohnnutzungen in einer vier- bis fünfge-

schossigen Blockrandbebauung sowie im Süden durch einen Sport- und Fußballplatz. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die umliegenden Straßen Ringelsweide und Oberbilker Allee sowie über eine bestehende Stichstraße entlang des Bahndamms. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe an der Redinghovenstraße und am Volksgarten. Unmittelbar am Plangebiet liegen die S-Bahn-Haltepunkte Friedrichstadt und Volksgarten.

2. Planungsanlass

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die ausgeübten Nutzungen aus Gewerbe und Wohnen planungsrechtlich gesichert und fortentwickelt werden. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 03/001 aufgestellt.

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet dar.

3.2 Derzeit rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 30.06.1962 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5575/48 mit der Gebietsausweisung C (Kleingewerbegebiet), der allerdings vom Oberverwaltungsgericht in einem Urteil aus 2007 aufgrund eines Formfehlers für unwirksam erklärt aber nicht aufgehoben wurde. Daher sind Vorhaben nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

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, grenzt das Plangebiet unmittelbar an das entlang der Oberbilker Allee verlaufende Nahversorgungszentrum Oberbilker Allee.

3.4 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs 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 zwei Richtfunkstrecken.

4. **Ziele der Raumordnung**

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

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, Brachflächen städtebaulich umzustrukturieren und bevorzugt einer Wohnnutzung zuzuführen. Das Plangebiet beinhaltet zum Teil eine dieser Flächen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Ziel verfolgt, die im Plangebiet

ausgeübten Nutzungen aus Gewerbe und Wohnen planungsrechtlich zu sichern und fortzuentwickeln. Dabei wird der Schwerpunkt auf die Entwicklung von Wohnnutzungen gelegt.

Aufgrund der vorhandenen Gemengelage im Plangebiet erfolgt die Darstellung eines besonderen Wohngebietes. Dies wird dem Ziel gerecht, die ausgeübten Nutzungen aus Gewerbe und Wohnen zu sichern, aber gleichzeitig den Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Wohnen zu legen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und aus Gründen des Schallschutzes gegen Verkehrs- und Schienenlärm ist eine Blockrandbebauung mit max. vier Vollgeschossen vorgesehen, die im Hinblick auf die Wohnnutzungen einen ruhigen Innenbereich schafft.

Der bestehende Kindergarten bleibt erhalten und kann somit auch die zukünftigen Bewohner versorgen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die bereits vorhandenen Straßen sichergestellt. Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr über mehrere Straßenbahnlinien gut angebunden. Unmittelbar am Plangebiet liegen die S-Bahn-Haltepunkte Friedrichstadt (S8, S11, S28) und Volksgarten (S1, S6, S68).

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.