

B e g r ü n d u n g
zur 169. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)
- Wacholderstraße -

Stadtbezirk 5 Stadtteil Angermund

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Das ca. 2,6 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Angermund.

Nördlich wird es von der an der Straße „Im Heidkamp“ gelegenen Wohnbebauung, östlich von der Wacholderstraße und der Straße Pannschoppen, südlich vom Heiderweg und westlich von der am Heiderweg gelegenen Wohnbebauung begrenzt. Auf dem Areal steht ein bis vor 3 Jahren teilweise von einer Waldorfschule benutzter Gebäudekomplex mit Stellplätzen und einer Grünfläche mit Bäumen.

Im Westen des Plangebietes wird zurzeit Wohnbebauung realisiert, im Süden ist sie bereits vorhanden.

In der Umgebung bestehen zur Wacholderstraße hin Bürobauten, teilweise auch mit Wohnnutzung, während im rückwärtigen Planbereich großflächige Gewerbehallen angrenzen. An den südöstlichen Bereich grenzt eine Grünfläche (Sportanlage) an.

2. Planungsanlass

Da das ehemalige Schulgelände brach liegt und keine gewerbliche Nachnutzung gefunden wurde, soll eine Umnutzung zur Wohnbaufläche erfolgen. Damit kann der hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken im Stadtteil Angermund entsprochen werden.

Diese Zielsetzung soll im Plangebiet durch die Darstellung von Wohnbaufläche entwickelt werden.

Die Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 05/006 „Nördlich Wacholderstraße“ durchgeführt.

3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist Gewerbegebiet und im Süden Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 5487/001 setzt Gewerbegebiet fest.

Der Bebauungsplan Nr. 5487/008 setzt im Nordwesten allgemeines Wohngebiet fest.

Die Ergänzungssatzung Nr. 5487/007 setzt im Süden des Plangebietes eine Wohnnutzung fest.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP'99) ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Städtebauliches Ziel ist es, die Teilbereiche des bisherigen Gewerbegebietes, sowie der im Süden des Plangebietes befindlichen Grünfläche, in denen Wohngebiete bestehen oder die durch eine Umnutzung zu einem Wohngebiet entwickelt werden sollen, als Wohnbaufläche darzustellen.

Auf Grund der geplanten Revitalisierung der gewerblichen Brachfläche in eine Wohnbaufläche werden nun auch Flächen, die sich im Westen und im Süden der Waldorfschule befinden, in den Änderungsbereich einbezogen. Dort werden zurzeit ebenfalls Wohnnutzungen realisiert. Hier findet der Bebauungsplan Nr. 5487/008 „Wacholderstraße“ und die Ergänzungssatzung Nr. 5487/007 „Pannschoppen“ Anwendung.

Planungsziel der 169. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher die Darstellung von Wohnbaufläche.

Zur Entwicklung von Wohnnutzung wird ca. 2,6 ha Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Lage am Stadtrand mit guter Erschließung aus (B 8n). Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt durch die Buslinien 728 und 751.

Östlich des Plangebietes verläuft die DB-Hauptstrecke Düsseldorf – Duisburg mit Haltepunkt Düsseldorf-Angermund.