

# **B e g r ü n d u n g**

## **zur 122. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) - Nördlich Konrad-Adenauer-Platz-**

**Stadtbezirk 1    Stadtteil Stadtmitte**

### **1.    Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse**

Das ca. 4,1 ha große Plangebiet befindet sich an der Nordwestseite des Hauptbahnhofs.

Im Westen wird es von der Karlstraße / Worringer Str. begrenzt, im Norden von der Erkrather Str. und im Osten durch den Hauptbahnhof und dessen Gleisanlagen.

Der östlich der Worringer Straße gelegene Teil des Plangebietes (nachfolgend als Teilbereich A bezeichnet) wurde inzwischen mit den Nutzungen Kino, Bibliothek, Verwaltung besetzt.

Der westlich der Worringer Straße gelegene Teil (nachfolgend als Teilbereich B bezeichnet) wird noch fast ausschließlich durch die Deutsche Post AG als Verteilzentrum genutzt.

### **2.    Planungsanlass**

Da in Zukunft das Verteilzentrum der Post im Teilbereich B nicht mehr in dieser Größenordnung an diesem Standort benötigt wird und auch nicht mit einer Ausweitung dieser Nutzung zu rechnen ist, soll im Zusammenhang mit der Planung für die Umnutzung Kerngebiet entwickelt werden, entsprechend der bebauten Umgebung.

Aufgrund der Festsetzung im gültigen Bebauungsplan Nr. 5576/72 als „Baufläche für

Gemeinbedarf (Post)“ ist eine Umnutzung ohne neues Planungsrecht nicht möglich. Die Flächennutzungsplanänderung wird für den Teil B parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 01/012 „Konrad-Adenauer-Platz 1“ durchgeführt.

Der Teilbereich A wurde schon mit kerngebietstypischen Nutzungen, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur, bebaut (gem. § 34 BauGB). Da für diese Nutzungen bisher der Flächennutzungsplan noch nicht angepasst wurde, soll dies nun im Zusammenhang mit der Planung für den Teil B erfolgen.

### **3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für das gesamte Plangebiet Fläche für den Gemeinbedarf, mit dem Symbol Post dargestellt.

Im Teilbereich B setzt der Bebauungsplan Nr. 5576/72 aus dem Jahr 1981 für das Gebäude Konrad-Adenauer-Platz 1 „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Dienstgebäude bzw. Betriebsanlagen der Deutschen Bundespost und Stellplätze)“ fest.

### **4. Ziele der Raumordnung**

Im Regionalplan (GEP'99) ist das Plangebiet als „allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Unmittelbar östlich sind die „Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr“ mit Haltepunkt Hauptbahnhof dargestellt.

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes (Entwurf 2014) für die Planungsregion Düsseldorf hat sich an den Darstellungen nichts geändert.

### **5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Städtebauliches Ziel ist es, das Plangebiet ebenfalls wie die Umgebung als Kerngebiet darzustellen.

Beabsichtigt ist die Ansiedlung von Einzelhandel sowie kerngebietstypischer Einrichtungen, die sich in der Lage direkt am Hauptbahnhof anbieten.

Im Rahmenplan Einzelhandel 2007 befindet sich lediglich der südwestliche Bereich des Plangebietes innerhalb des Hauptzentrums. Es ist vorgesehen, im Zuge der

Fortschreibung des Rahmenplans Einzelhandel, der im Vorentwurf vorliegt, auch den westlich der Worringer Straße gelegenen Teil des Plangebiets, in das Hauptzentrum einzubeziehen.

Außerdem sollen in diesem Teil B in den oberen Geschossen Büro- und Dienstleistungsnutzungen untergebracht werden.

Diese Entwicklung entspricht dem in der Umgebung festgesetzten Kerngebiet.

Zusammen mit den anstehenden Entwicklungen im Umfeld wie dem „Living Central“ an der Kölner Str. / Moskauer Str. und dem Areal zwischen Hauptbahnhof und Harkortstraße entstehen hier neue Impulse für das Bahnhofsumfeld. Maßnahmen wie EKISO und auch die geplante Umgestaltung des Konrad-Adenauer-Platzes profitieren von den neuen Projekten. Insgesamt fügt sich das Projekt entsprechend in diese Entwicklung als ein wichtiger Baustein ein.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine zentrale Lage in der Innenstadt mit sehr guter Erschließung durch den ÖPNV aus (Hauptbahnhof). Die Anbindung des Plangebietes an das übrige öffentliche Verkehrsnetz erfolgt außerdem durch zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien.

Östlich des Plangebietes verlaufen die DB-Gleisanlagen des Hauptbahnhofs.

## **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.

