

B e g r ü n d u n g

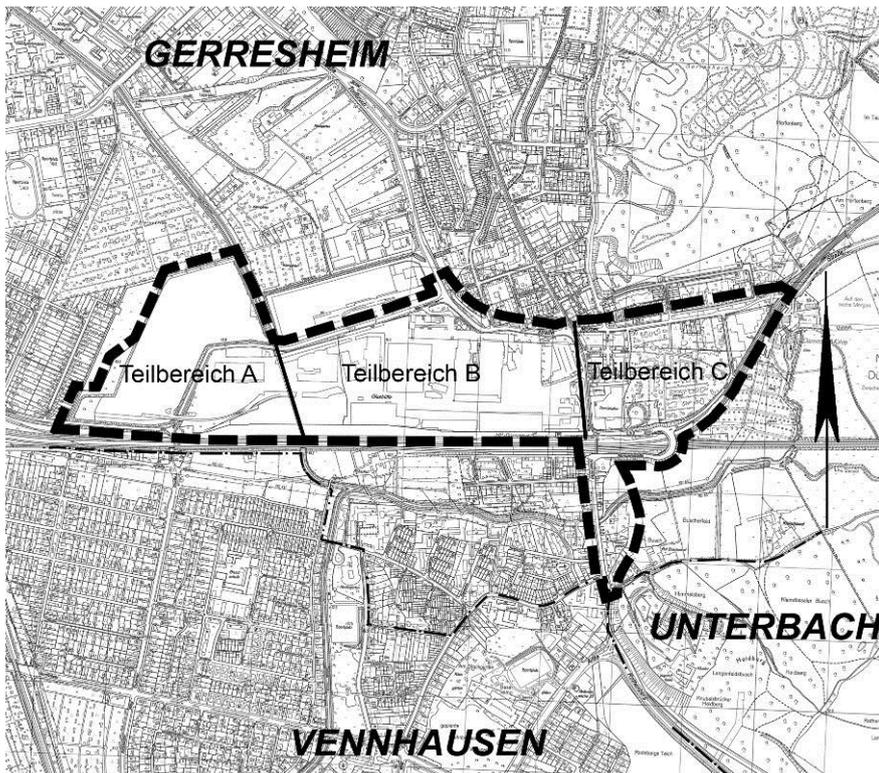
Städtebauliche Aspekte zur 138. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) - Glasmacherviertel -

Stadtbezirk 7 Stadtteil Gerresheim

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Das ca. 64 ha große Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Gerresheim. Es wird im Norden durch Kleingartenanlagen, die Düssel, die Straße Nach den Mauresköthen, die Torbruchstraße und die Morper Straße begrenzt. Die östliche Grenze bilden die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Strecke Düsseldorf – Mettmann), die Rampenstraße sowie die westliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes Düsselaue. Im Süden grenzt das Plangebiet an den nördlichen Abschnitt der Glashüttenstraße und wiederum an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Die westliche Grenze wird durch ein Wohngebiet sowie eine Kleingartenanlage gebildet.

Das Plangebiet wird durch die Industriebrache der ehemaligen Glashütte geprägt. Auf dem ca. 32 ha großen Gelände der ehemaligen Glashütte wird in den nächsten Jahren ein neues Wohnviertel mit rund 1.400 Wohneinheiten entstehen.



Teilbereiche des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich ist in drei Teilbereiche untergliedert, um die städtebaulichen Ziele der großräumigen Planung anschaulich und eindeutig beschreiben zu können. Während Teilbereich A die gewerblichen-industriellen Flächen westlich und östlich der Straße Nach den Mauresköthen umfasst, bildet Teilbereich B das Herzstück der Planung. Hier wird das neue Wohnquartier realisiert. Teilbereich C wurde in den Änderungsbereich aufgenommen, um die verkehrliche Anbindung des Teilbereichs B mit dem übergeordneten Verkehrsnetz lückenlos darzustellen.

Das Plangebiet ist von Wohnnutzungen, Kleingartenanlagen, gewerblichen Nutzungen und Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG umgeben. Es schließt sich unmittelbar an das kleine Stadtteilzentrum Heyestraße Süd an und liegt am S-Bahnhaltepunkt Gerresheim.

1.1 Teilbereich A: Gewerbeflächen

Der Bereich westlich und östlich der Straße Nach den Mauresköthen bildet den Teilbereich A. Dieser ist ca. 18 ha groß. Er wird durch die Straße Nach den Mauresköthen erschlossen. Im Westen grenzt ein Wohngebiet, im Nordwesten eine Kleingartenanlage an. Daran schließt sich im Osten ein großflächiger Bau- und Gartenfachmarkt an. Die östliche Grenze des Teilbereichs A bildet die Düssel, die im südli-

chen Abschnitt allerdings verrohrt geführt wird, so dass sie in der Örtlichkeit in diesem Bereich noch nicht wahrgenommen werden kann. Im Süden bildet die Bahntrasse die Grenze. Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Düsseldorf. Im östlichen Bereich befand sich die ehemalige Firma Gerro Plast, die ihren Betrieb eingestellt hat.

Teilbereich A weist zurzeit folgende Nutzungen auf:

- Brachfläche teils versiegelt und teils mit Ruderalvegetation.

1.2 Teilbereich B: Glasmacherviertel

Westlich der Heyestraße liegt der ca. 32 ha große Teilbereich B. Hier befand sich die Glashütte, deren Betrieb 2005 eingestellt wurde. Bis auf die seit 2008 unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (ehemalige Elektrozentrale, das Kesselhaus und der gläserne Werkswasserturm) und die Werksmauer entlang der Straße Nach den Mauresköthen wurden mittlerweile fast alle Anlagen und Gebäude der ehemaligen Glashütte abgebrochen. Der Teilbereich B wird im Westen durch die zurzeit noch verrohrt geführte Düssel, im Norden durch die Straße Nach den Mauresköthen und die Torbruchstraße, im Osten durch die Heyestraße und im Süden durch die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG begrenzt.

Zum Teilbereich B zählen darüber hinaus die umgebenden Straßenflächen sowie der Hochbunker und das ehemalige Heyebad. Das Heyebad wurde Ende des 19. Jahrhunderts erbaut und ist denkmalgeschützt. Es beherbergt heute eine städtische Jugendeinrichtung.

Teilbereich B weist zurzeit folgende Nutzungen auf:

- Brachfläche: ehemals industrielle Nutzung (Gerresheimer Glashütte)
- soziale Nutzungen (Jugendeinrichtung).

1.3 Teilbereich C: Östliche Heyestraße und Nördliche Glashüttenstraße

Der Teilbereich C befindet sich östlich der Heyestraße und umfasst zudem südlich der Gleisanlagen den Bereich zwischen dem nördlichen Abschnitt der Glashüttenstraße und der westlichen Grenze des Landschaftsschutzgebietes Düsselaue. Der südlichste Teil des Änderungsbereichs grenzt an die Stadtteile Vennhausen und Unterbach des Stadtbezirks 8 an. Teilbereich C ist ca. 14 ha groß. Nördlich der Bahntrasse befindet sich die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Arbeitersied-

lung der Gerresheimer Glashütte, die sich durch eine kleinteilige Wohnbebauung auszeichnet. Das südöstliche Ende der Heyestraße ist gewerblich genutzt. Dort stehen ehemalige Tennishallen, an die sich südlich die Wendeschleife der Straßenbahn anschließt. Nördlich und westlich der Straße Im Brühl liegt eine Kleingartenanlage. Der Bereich zwischen der Straße Im Brühl und der Bahntrasse wird gewerblich genutzt und grenzt an die Stadt Erkrath an. Südlich des S-Bahnhofes Gerresheim wird die Glashüttenstraße über die Rampenstraße an die Straße Im Brühl und die Heyestraße angebunden. Östlich der Glashüttenstraße befinden sich straßenbegleitende Wohnnutzungen und die Düsselaue. Der Teilbereich C wird von Hochspannungsleitungen in ostwestlicher Richtung gequert.

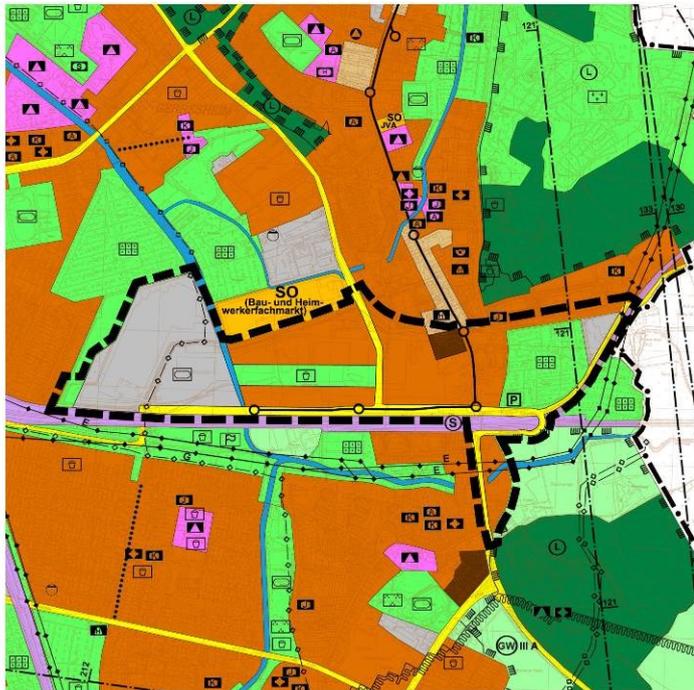
Der Teilbereich C weist zurzeit folgende Nutzungen auf:

- Wohnnutzungen
- gewerbliche Nutzungen
- Kleingartenanlage
- Oberirdische Hochspannungsleitung
- Flächen für den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahn).

2. Planungsanlass

Nach Schließung der Glashütte und Aufgabe der altindustriellen Nutzung besteht nun das städtebauliche Erfordernis, den Bereich neu zu ordnen und einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen. Die ehemalige Gerresheimer Glashütte hat die Entwicklung des Stadtteils über Jahrzehnte hinweg bestimmt. Die weithin sichtbaren Industrieanlagen prägten lange Jahre das Stadtbild. Außerdem war die Glashütte der Hauptarbeitgeber in Gerresheim. Insofern ist die ehemalige Glashütte sowohl städtebaulich als auch historisch und sozialgeschichtlich ein wichtiger Bestandteil des Stadtteils. Der Wegfall dieser altindustriellen Nutzung, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbebauung befand, bietet nun die Chance, den Wohnstandort Gerresheim zu stärken und zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden.

3. Entwicklungsziele



Geplante Darstellung der 138. Änderung des Flächennutzungsplans

3.1 Teilbereich A

Ein Teil der ehemals industriell genutzten Bereiche (u. a. Firma Gerro Plast), die zurzeit brach liegen, soll langfristig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Da der grundsätzliche Bedarf an Flächen für Sportanlagen besteht, wird derzeit auch eine Sportnutzung geprüft, und das entsprechende Symbol in die Plandarstellung aufgenommen. Ein konkretes Nutzungskonzept für den Teilbereich A liegt noch nicht vor.

Die Herabstufung der Flächen für Industrie in Flächen für Gewerbe ist aus mehreren städtebaulichen Gründen sinnvoll und erforderlich. Zum einen müssen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Dieser Zusammenhang wird in Kapitel 5 „Ziele der Raumordnung“ dargestellt. Das bedeutet, dass Industriegebiete nur in Bereichen, die im Regionalplan als gewerblich-industrielle Bereiche (GIB) ausgewiesen sind, dargestellt werden dürfen. Dies ist im Änderungsbereich nicht mehr der Fall, weil der Regionalplan nach Aufgabe der Glashütte von GIB in ASB (allgemeiner Siedlungsbereich) geändert wurde. Demnach ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Zum anderen können durch die vorgeschlagene Änderung von Industrie- zu Gewerbegebiet potenzielle Emissionskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung vermieden werden. Bereits 2007 hatte der Rat der Stadt Düsseldorf

für die Flächen westlich der Straße Nach den Mauresköthen eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, die allerdings nicht wirksam wurde.

3.2 Teilbereich B

Da es sich bei dem Teilbereich B um ein großes Gebiet mit komplexen städtebaulichen Anforderungen handelt, hat die Stadt Düsseldorf 2008 für den Teilbereich B sowie für Teilflächen des Teilbereichs A das Werkstattverfahren „Perspektiven für Gerresheim Süd“ durchgeführt. Unter aktiver Beteiligung der Öffentlichkeit haben sechs Teams städtebauliche Konzepte erarbeitet. Im Anschluss an das Werkstattverfahren hat die Empfehlungskommission den Beitrag eines Teams zur weiteren Bearbeitung ausgesucht. Dieses Team bestand aus einer Arbeitsgemeinschaft der Stadtplanungsbüros Reicher / Haase aus Aachen und ISR aus Haan sowie der Landschaftsarchitektin Hannelore Kossel aus Berlin. Aus diesem nach den Vorgaben der Empfehlungskommission überarbeiteten städtebaulichen Konzept ist der Masterplan Gerresheim Süd entstanden. Dieser bildet die Grundlage für die weiteren Planungsüberlegungen und wurde in den letzten Jahren unter enger Einbindung der erforderlichen Fachdisziplinen und des Grundstückseigentümers fortgeschrieben. Der Masterplan sieht vor, anstelle der ehemaligen Industrieflächen ein neues lebendiges Wohnviertel mit 1.400 Wohneinheiten zu entwickeln. Durch die Ausweisung von ca. 19 ha neuen Wohnbauflächen wird der hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum im Düsseldorfer Stadtgebiet begegnet und ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet. Im Gegenzug entfallen Flächen für industrielle Nutzungen, für die ebenfalls Flächenvorsorge betrieben werden muss. Da die Flächen der ehemaligen Glashütte kein Bestandteil eines größeren industriellen Zusammenhanges sind und sich in unmittelbarer Nachbarschaft Wohngebiete befinden, ist es städtebaulich sinnvoll, eine Nachnutzungen anzustreben, die mit den umgebenden Nutzungen verträglich ist. Da die gewerbliche Bauflächenreserve in den letzten Jahren geschrumpft ist, gilt es diesen Aspekt der Gewerbeflächenbevorratung bzw. -bewirtschaftung im gesamtstädtischen Kontext zu betrachten. Daher sind auch im Teilbereich A Gewerbeflächen vorgesehen.

Das Wohnviertel soll mit der Umgebung vernetzt werden. Neue Straßen, Wegebeziehungen, Blickachsen und Grünverbindungen verknüpfen alte und neue Strukturen. Dadurch wird das Areal, das für die Allgemeinheit bisher nicht zugänglich war, geöffnet und der öffentliche Raum erweitert. In Ergänzung zu den Wohnnutzungen werden neue soziale Einrichtungen entstehen.

Neben neuen Wohnbauflächen sind gemischte Baufläche, Grün- und Wasserflächen sowie neue Verkehrsbeziehungen (Flächen für den überörtlichen Verkehr und Ver-

längerung der Stadtbahn) vorgesehen. Dem Verkehrskonzept liegt die Überlegung zu Grunde, die Torfbruchstraße in südlicher Richtung zu verlängern und entlang der Bahntrasse eine neue Straße (Bestandteil der sogenannten Ortsumgehung Gerresheim) vorzusehen, die im Endausbau dann einen Großteil des Verkehrs aufnimmt, der bisher über die Straße Nach den Mauresköthen, die Heyestraße und die Morper Straße fließt. In den Wohnbauflächen sind unterschiedliche Wohntypologien vorgesehen.

Entlang der Heyestraße ist ein urbanes Quartier mit einer Kombination von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen geplant. Im Inneren des Teilbereichs B ist, eingefasst von weiterer Wohnbebauung, eine Grünfläche geplant, die die Quartiersmitte bildet und als Freiraum für Erholungsnutzungen dient. Die Freifläche übernimmt eine Verbindungsfunktion für die bestehenden und geplanten Wohngebiete. Sie bildet auch einen neuen Rahmen für das Kesselhaus und die Elektrozentrale der ehemaligen Glashütte, die den Zugang in die Parkanlage markieren. Bestandteil dieses Grünsystems ist außerdem die renaturierte Düssel, die den Teilbereich B in nordsüdlicher Richtung durchfließt und den Düsselpark in westlicher Richtung fasst.

3.2 Teilbereich C

Im Bereich östlich der Heyestraße und östlich der Glashüttenstraße haben sich die Entwicklungsziele für die Flächen südöstlich der Heyestraße geändert. Hier sind nun zukünftig Flächen für Wohnnutzungen und Gewerbe vorgesehen. Auf Grund des Darstellungsmaßstabes (M 1:20.000) des Flächennutzungsplans wird die überwiegende Wohnnutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Für diesen Bereich wurde im Jahr 2007 der Bebauungsplan Nr. 6076/034 rechtsverbindlich.

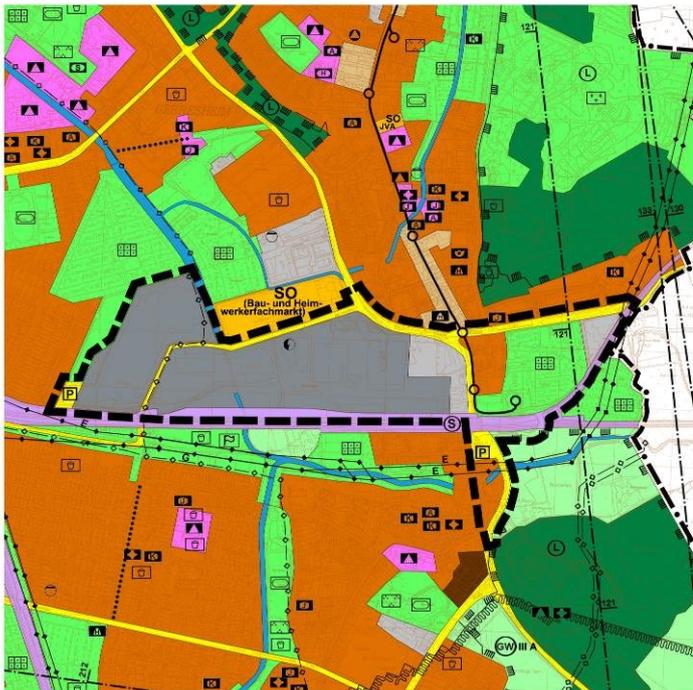
Wesentliche Änderungen im Teilbereich C beziehen sich auf die Verkehrsanlagen. Durch den Bau der Ortsumgehung Gerresheim, die in diesem Abschnitt im Endausbau parallel zu den Bahngleisen verläuft, verlieren die Heyestraße und die Morper Straße ihre Bedeutung als Hauptverkehrsverbindung.

So können bestehenden Wohngebiete entlastet werden. Zukünftig Verkehre (Straße und Schiene) werden gebündelt. Dies hat den Vorteil, dass bei der Neuplanung der Wohnviertel im Teilbereich B vorkehrende Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen getroffen werden können. Somit können zum einen Verbesserungen im Bestand erreicht werden und zum anderen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Neubau sichergestellt werden.

Südlich der Bahnlinie war eine Umfahrung der Glashüttenstraße vorgesehen. Diese Umfahrung entspricht nicht mehr den langfristigen Planungszielen, so dass der Flächennutzungsplan entsprechend der heutigen Situation (Hauptverkehrsbeziehung über die Glashüttenstraße und die Rampenstraße) angepasst wurde.

4. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

4.1 Flächennutzungsplan



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Teilbereiche A und B des Plangebietes überwiegend als Industriegebiet dar. Westlich der Heyestraße und südlich der Torfbruchstraße ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Verlauf der Straße Nach den Mauresköthen ist die Trasse einer unterirdischen Hauptgasleitung dargestellt. Südlich der Straße Nach den Mauresköthen ist ein Symbol für eine Versorgungsanlage (Elektrizität) ausgewiesen. Die Straße Nach den Mauresköthen, die Torfbruchstraße sowie die Heyestraße sowie die Morper Straße und Umfahrung der Glashüttenstraßen im Teilbereich C sind als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die Hauptverkehrszüge dargestellt. Im Westen des Teilbereichs A ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz ausgewiesen. Entlang der Heyestraße ist die Stadtbahn mit ihren Haltestellen kenntlich gemacht.

Der weitaus größte Teil des Teilbereichs C ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt. Die Wohnbebauung östlich der Heyestraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die gewerbliche Nutzung östlich der Straße Im Brühl ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dort ist ein Symbol für eine Versorgungsanlage (Wasser) festgelegt. Bestandteil des Teilbereichs C ist außerdem die Fläche für Bahnanlagen. Am nordöstlichen Rand des Änderungsbereichs ist eine oberirdische Hochspannungsleitung dargestellt, die den Teilbereich südlich der Bahntrasse parallel zum Verlauf der Düssel kreuzt. Über den Teilbereich C hinweg verläuft eine Richtfunkstrecke. Als Fläche für den überörtlichen Verkehr ist die Umfahrung der Glashüttenstraße dargestellt, die durch einen Tunnel unter der Bahntrasse mit der Heyestraße verbunden werden sollte. Wie im Teilbereich A befindet sich dort auch eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz.

Durch die Teilbereiche B und C verläuft die Düssel, die dort, wo sie offen fließt, als Wasserfläche dargestellt ist.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Änderungsbereich überlagert mehrere rechtsverbindlichen Fluchtlinien- und Bebauungspläne. In Teilbereich A des Änderungsbereichs befinden sich die Bebauungspläne Nr. 5976/015 von 1978, Nr. 5976/8 von 1961 und Nr. 5976/10 von 1964. Teilbereich B des Plangebiets liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 5976/07 von 1961, Nr. 5976/15 von 1978 und Nr. 5976/10 von 1964.

Teilbereich C des Änderungsbereichs liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6076/34 von 2007 sowie der Fluchtlinienpläne Nr. 6076/18 von 1930, Nr. 6076/19 von 1938 und Nr. 6076/20 von 1942.

4.3 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel, der vom Rat der Stadt im Herbst 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde, ist bei allen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Unmittelbar südlich des Hochbunkers ist im Masterplan Gerresheim Süd eine Fläche für Einzelhandel vorgesehen, die das kleine Stadtteilzentrum Heyestraße Süd ergänzen und die Angebotsstruktur erweitern soll. Die Verträglichkeit dieser Zentrumserweiterung wurde grundsätzlich im Zuge des Werkstattverfahrens durch ein Einzelhandelsgutachten belegt. Im Rahmen des sich anschließenden Bebauungsplanverfahrens wird eine weitere gutachterliche Beurteilung der konkreteren Planung erfolgen.

Im Rahmen der Aktualisierung des Rahmenplans Einzelhandel, die als Vorentwurf Rahmenplan Einzelhandel 2015 vorliegt, wurde die Erweiterungsfläche des Zentrums

Heyestraße-Süd bereits in die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aufgenommen.

4.4 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan I (GOP) 2025 „rheinverbunden“ legt die künftige Strategie zur Umsetzung und Pflege von Grünstrukturen und Freianlagen im gesamten Stadtgebiet fest. Das Plangebiet ist dem Teilraum „nördliche und südliche Düssel“ zugeordnet. Als freiraumplanerische Maßnahmen sind die Offenlegung der Düssel und die Durchgrünung des Gebietes geplant. Außerdem ist im Verlauf der Düssel ein verbindender Grünzug vorgesehen.

Der Grünordnungsplan II, der auf Stadtteilebene die Ziele des GOP I konkretisiert, schlägt im Änderungsbereich die Planung von Grünflächen in Form von Parks und Grünzügen vor. Durch die Offenlegung der Düssel soll der Biotopverbund im Änderungsbereich gestärkt werden. Zudem sollen neue Wegeverbindungen vorgesehen werden.

4.5 Verkehrsentwicklungsplan

Im Verkehrsentwicklungsplan 2020 ist der Bau der Ortsumgehung Gerresheim als Maßnahme der verkehrlichen Netzergänzung enthalten.

4.6 Handlungskonzept Wohnen

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 6.6.2013 das Handlungskonzept „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ beschlossen. Ziel ist ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen. Das Handlungskonzept konkretisiert die Grundsätze des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Düsseldorf 2020+ - Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ und legt konkrete Maßnahmen fest. Unter anderem beinhaltet das Konzept die Vorgabe, dass bei Neubauprojekten mit Bebauungsplan ein Anteil der Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau und ein Anteil der Wohneinheiten im preisgedämpften Wohnungsbau zu errichten sind.

Bei der Planung der neuen Wohnbebauung im Teilbereich B handelt es sich um ein laufendes Verfahren. Die Anzahl der Wohnungen, die im geförderten und im preisgedämpften Wohnungsbau erstellt werden, werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan, der für den Teilbereich B erarbeitet wird, fixiert.

5. Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan (GEP 99) wurde der gesamte Änderungsbereich im Zuge der 70. Änderung des Regionalplans als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Bahntrasse und die Stadtbahntrasse entlang der Heyestraße sind als Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen. Die Verlängerung der Torfbruchstraße sowie der Teilbauabschnitt der Ortsumgehung Gerresheim sind als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Der Entwurf des Regionalplans (Stand: 18.9.2014) sieht im Gegensatz zum wirksamen Regionalplan und damit abweichend von den Inhalten der 70. Änderung des Regionalplans die Straße Nach den Mauresköthen, die Morper Straße und die südliche Heyestraße als Straßen für den überwiegend überregionalen und regionalen Verkehr vor. Hierzu hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 3.5.2015 Stellung genommen und darum gebeten, an der Darstellung des wirksamen Regionalplans festzuhalten und die Ortsumgehung Gerresheim und die Verlängerung der Torfbruchstraße wieder als Streckenabschnitte des überregionalen und regionalen Wegenetzes darzustellen. Darüber hinaus regte der Rat der Stadt an, südlich der Bahntrasse die bestehende Verkehrsführung über die Glashüttenstraße und die Rampenstraße als überregionale und regionale Wegeverbindung aufzunehmen und auf die Darstellung der Umfahrung der Glashüttenstraße zu verzichten. Da das Verfahren zur Erstellung des neuen Regionalplans noch nicht abgeschlossen ist, steht bisher noch nicht fest, wie die Bezirksregierung Düsseldorf die Anregungen des Rates der Stadt berücksichtigen wird.

Gemäß § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Das bedeutet, dass die vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die im Regionalplan vorgegebenen Ziele umsetzen und konkretisieren muss. Die Ziele der 138. Änderung des Flächennutzungsplans decken sich mit den Zielsetzungen des derzeit noch wirksamen Regionalplans: Entsprechend der Darstellung des allgemeinen Siedlungsbereichs wird die Revitalisierung des altindustriellen Standortes zu einem lebendigen Stadtquartier vorbereitet. Die Verkehrsbeziehungen werden entsprechend der Linienführung des Regionalplans neu geordnet.

Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz NRW hat am 16.2.2010 ergeben, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung bestehen.

6. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die 138. Änderung des Flächennutzungsplans sieht vorrangig folgende Planungsziele vor:

- Darstellung von Wohnbauflächen
- Darstellung von Gewerbegebieten mit dem Planzeichen Sportanlage
- Darstellung von Grünflächen mit dem Planzeichen Spielplatz
- Darstellung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege
- Darstellung von Wasserflächen
- Darstellung einer Anlage für den ruhenden Verkehr.

Weitere Planungsziele sind die:

- Darstellung von besonderen Wohngebieten
- Darstellung von gemischter Baufläche
- Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten.

Folgende nachrichtliche Übernahmen sind vorgesehen:

- Darstellung einer Stadtbahntrasse mit Haltestellen
- Darstellung einer unterirdischen Hauptgasleitung
- Darstellung einer oberirdischen Hochspannungsleitung
- Darstellung eines Symbols für eine Versorgungsanlage (Wasser)
- Darstellung einer Richtfunkstrecke.

6.1 Wohnbauflächen

Die geplanten neuen Wohngebiete werden als Wohnbauflächen ausgewiesen. Diese befinden sich zum einen südlich der Straße Nach den Maresköthen und werden durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen gegen Gewerbe- und Verkehrslärm abgeschirmt. Zum anderen schließen sich Wohngebiete östlich der neuen Torfbruchstraße an, die die vorhandene Siedlungsstruktur von Gerresheim fortsetzen. Die unter Denkmalschutz stehende Arbeitersiedlung östlich der Heyestraße wird weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt und lediglich in südlicher Richtung geringfügig erweitert. Die Planungsabsichten haben sich in den Teilbereichen B und C bezüglich der Wohnnutzung nicht grundlegend geändert. Die Morper Straße, die nicht mehr als

Verkehrsfläche mit überörtlicher Verbindungsfunktion dargestellt werden soll, wird nun der angrenzenden Wohnbaufläche zugerechnet.

Durch die räumliche Nähe zwischen den geplanten Gewerbegebieten und den Wohnbauflächen werden die Voraussetzungen geschaffen, die Lebensbereiche Wohnen und Arbeiten ohne große Wegedistanzen verbinden zu können.

6.2 Gewerbegebiete mit der Planzeichnung Sportanlage

Das Plankonzept sieht westlich und östlich der Straße Nach den Mauresköthen Gewerbegebiete vor. Sie bietet Raum für die Ansiedlung von Sportanlagen und Gewerbebetrieben, die über den neuen Teilbauabschnitt der Ortsumgehung Gerresheim gut an das Verkehrsnetz angeschlossen werden können.

6.3 Grünflächen

Die zentrale Parkanlage, der Düsselpark, wird als Grünflächen mit dem Symbol Spielplatz dargestellt. Die geplante Parkanlage, die sich westlich des Hochbunkers anschließt, wird dagegen nicht als Grünfläche ausgewiesen, weil sie auf Grund ihrer geringen Größe (unter 1 ha) nicht darstellungsrelevant ist. Sie ist somit Bestandteil der Wohnbaufläche und des besonderen Wohngebietes.

6.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

Die Torbruchstraße wird nach Süden in das Plangebiet verlängert. Diese trifft auf den neu geplanten Teilbauabschnitt der Ortsumgehung Gerresheim, welcher parallel zu der Bahntrasse geführt wird. Die Rampenstraße verbindet die nördliche Glashüttenstraße mit der geplanten Ortsumgehung und wird ebenfalls als Streckenabschnitt im überörtlichen Verkehrsnetz dargestellt.

6.5 Wasserflächen

Da die bisher unterirdisch geführte Düssel renaturiert werden soll, wird der Verlauf der Düssel als Wasserfläche dargestellt. Die Düssel wird in eine Grünfläche eingebettet werden. Diese Grünfläche wird aus Maßstabsgründen nicht dargestellt.

6.6 Besondere Wohngebiete

Die Darstellung der bestehenden besonderen Wohngebiete westlich der Heyestraße wird entsprechend des vorhandenen Bestandes in das Plangebiet fortgeführt. Die geringfügige Ergänzung umfasst lediglich die Fläche des ehemaligen Heyebades.

6.7 Gemischte Baufläche

Westlich der Heyestraße soll das kleine Stadtteilzentrum Heyestraße-Süd erweitert werden. Hier ist eine Mischnutzung vorgesehen. Es ist in erster Linie geplant, das nahversorgungsrelevante Angebot durch die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittel Einzelhandelsbetriebes und eines Drogeriemarktes zu ergänzen. Zum einen wird erwartet, dass von der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches positive Impulse für die Entwicklung des Zentrums ausgehen. Zum anderen kann so die fußläufige Nahversorgung für große Teile des neuen Wohnquartiers sichergestellt werden. Es sind außerdem Flächen für Wohnungen und Büronutzungen sowie weitere zentrumsaffine Nutzungen (z.B. Arztpraxen, Dienstleistungen, Gastronomie) vorgesehen.

6.8 Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Die Kleingartenanlage wird weiterhin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Lediglich die westliche Verlängerung zur Heyestraße hin, wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Straße Im Brühl, die in ihrem Verlauf entlang der Bahntrasse bisher als Grünfläche dargestellt war, soll nun als Fläche für den überörtlichen Verkehr ausgewiesen werden.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen

- Darstellung einer Stadtbahntrasse

Der Verlauf der Stadtbahn und deren Haltestellen werden entsprechend der neuen Linienführung in das Gebiet des Glasmacherviertels verlängert. Die Wendeschleife östlich der Heyestraße kann somit entfallen. Hier ist nunmehr eine Stellplatzanlage (P+R-Platz) vorgesehen, die durch das Planzeichen für den ruhenden Verkehr kenntlich gemacht wird.

- Darstellung einer unterirdischen Hauptgasleitung

Der Verlauf der unterirdischen Hauptgasleitung entlang der Straße Nach den Mauresköthen wird ohne Veränderung übernommen.

- Darstellung einer oberirdischen Hochspannungsleitung

Der Verlauf der vorhandenen oberirdischen Hochspannungsleitung am östlichen Rand sowie im südlichen Bereich des Plangebiets wird ohne Änderung übernommen.

- Darstellung eines Symbols für eine Versorgungsanlage (Wasser)

Bei der Versorgungsanlage an der Morper Straße handelt es sich um eine Pumpstation, deren symbolische Darstellung unverändert beibehalten wird.

- Darstellung einer Richtfunkstrecke

Die Richtfunkstrecke, die das Plangebiet in nordsüdlicher Richtung durchquert wird beibehalten.

- Darstellung einer Fläche für Bahnanlagen

Die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG ist als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Teilbereich C bezieht einen Abschnitt der Bahntrasse in den Geltungsbereich ein. Hier wird die Rampenstraße, die in Hochlage die Bahntrasse überspannt, entsprechend dem heutigen Bestand als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Gerresheim (Gerresheim S) stellt einen wichtigen ÖPNV-Verknüpfungspunkt im Osten des Stadtgebietes dar. Am S-Bahnhaltepunkt halten die Linien S8 (Mönchengladbach - Dortmund), S28 (Kaarst - Mettmann) und S68 (Langenfeld – Wuppertal). Darüber hinaus befindet sich hier eine Anbindung an die Stadtbahnlinie U73 (Gerresheim S – Universität Ost) sowie zu den Buslinien 730, 736, 737 und 781. Von hier aus sind die Innenstadt von Düsseldorf sowie das Stadtteilzentrum Gerresheim und die benachbarten Städte Erkrath, Mettmann, Hilden und Wuppertal verkehrstechnisch gut zu erreichen.

Im Bereich Heyestraße / Morper Straße befindet sich zudem im Osten des Plangebietes eine weitere Haltestelle der Stadtbahnlinie U 73 sowie der Buslinien 730, 734, 736, 737, 781 und NE4.

Im Norden des Plangebietes befindet sich im Bereich des Baumarktes die Bushaltestelle „Quellenbusch“ der Linie 734.

Die Erschließung des Plangebietes mittels öffentlichen Personennahverkehrs wird durch die Verlängerung der Stadtbahntrasse der Linie U 73 über den Bahnhofsvorplatz in westliche Richtung aufgewertet. Die vorhandene Stadtbahnhaltestelle wird vor das Bahnhofsgebäude verlegt, sodass hier eine Bündelung der unterschiedlichen öffentlichen Verkehrsmittel erfolgt. Zwei zusätzliche Haltestellen sind westlich der verlängerten Torbruchstraße und kurz vor der Düssel vorgesehen, wodurch auch der Westen des Plangebietes künftig an das ÖPNV-Netz angeschlossen wird.

7. Zentrale umweltrelevante Aspekte

Der Umweltbericht wird erst im weiteren Verlauf des Verfahrens erstellt. Da allerdings bereits im Werksattverfahren einige umweltrelevante Fragestellungen betrachtet und untersucht worden sind, wird bereits in diesem frühen Planungsstadium auf diese umweltrelevanten Aspekte eingegangen.

Lärm

Im Vorfeld des Werkstattverfahrens wurde eine schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung durchgeführt, die bereits einige grundsätzliche Aussagen zur Lärmbelastung im Teilbereich B macht. Beim Gewerbelärm sind die wesentlichen Lärmquellen der unmittelbar nördlich angrenzende Baumarkt.

Ein Verkehrslärmgutachten für die Teilbereiche B sowie für die neu geplanten Abschnitte in Teilbereich C befindet sich in Erarbeitung. Die Erkenntnisse dieses Gutachtens werden im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden. Insbesondere für die Planung der Wohnbauflächen wird dieses Gutachten wichtig sein. Daraus werden sich die planerischen Maßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ableiten. Grundsätzlich stehen mehrere planerische Maßnahmen zur Minderung von Verkehrsimmissionen zur Verfügung. So ist es grundsätzlich möglich, die sensible Wohnnutzung durch eine lärmunempfindlichere Nutzung wie beispielsweise eine Gewerbenutzung abzuschirmen. Je nach städtebaulicher Lage kann es aber auch sinnvoll sein, die Wohnnutzung so zu gestalten, dass die Grundrisse der Wohnungen an die Lärmbelastung angepasst werden (sogenannte Lärmschutzgrundrisse). Lärmunempfindlichere Bereiche der Wohnung und der Gebäude (wie beispielsweise Treppenträume, Sanitärbereiche, Hauswirtschaftsräume und Küchen) werden in diesem Fall zur Lärmquelle und die sensiblen Aufenthaltsbereiche zur lärmabgewandten Seite orientiert. Je nach Lärmbelastung kann es aber auch ausreichend sein, durch besondere Anforderungen an die Bauteile (insbesondere die Fenster) für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen. An einigen Stellen im Stadtgebiet werden auch Lärmschutzwände errichtet, um Lärmimmissionen abzuschirmen. Welche Maßnahmen zum Einsatz kommen werden, wird sich auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung und auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes entscheiden. Dort stehen die rechtlichen Instrumente zur Verfügung, die er-

forderlichen Maßnahmen verbindlich festzuschreiben. Die geplanten Wohnnutzungen werden sich somit mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen realisieren lassen.

Grundwasser und Altlasten

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit relativ hohen natürlichen Grundwasserständen. Ob die Grundwasserstände im Nahbereich der beendeten Grundwasserförderung der Glashütte bereits wieder ihr natürliches Niveau erreicht haben, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Die Entwicklung der Grundwasserstände wird von der Landeshauptstadt Düsseldorf, Umweltamt, überwacht.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW), die von Nordosten dem Gelände zuströmt. Um die Verlagerung der Schadstoffe in bisher nicht betroffene Grundwasserbereiche zu verhindern und die Verunreinigung auf dem ehemaligen Glashüttengelände zu beseitigen, wurde eine Sanierungsanlage in Betrieb genommen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen Regelungen für erforderliche Sanierungen getroffen werden. Die Sanierungsarbeiten im Teilbereich B wurden bereits vor einiger Zeit begonnen und sind weit fortgeschritten.

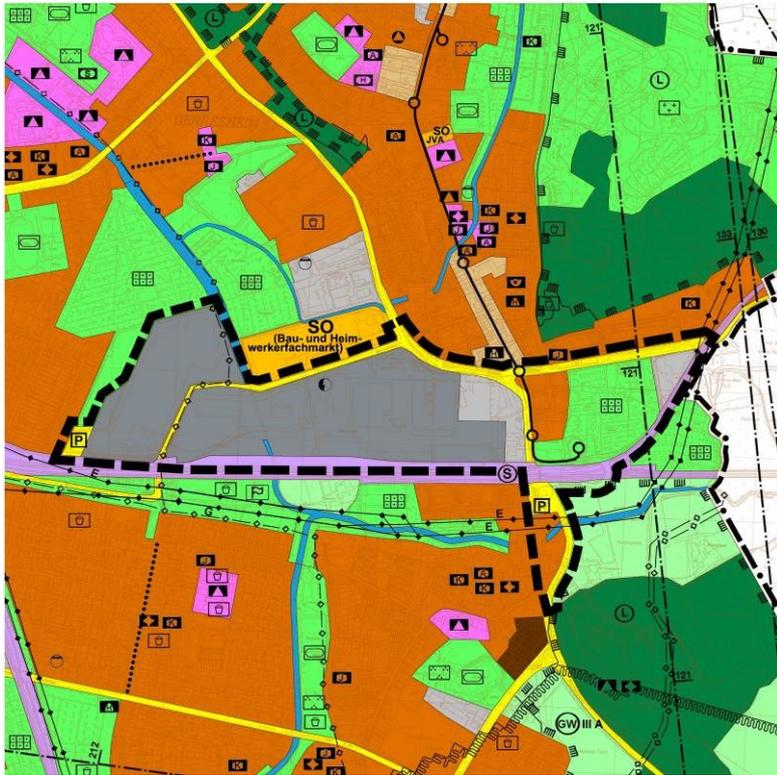
Artenschutz

Ein Artenschutzgutachten ist für den Teilbereich B sowie für die neu geplanten Abschnitte in Teilbereich C bereits erarbeitet worden. Die Erkenntnisse dieses Gutachtens finden im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung. So werden derzeit bereits notwendige Maßnahmen zum Artenschutz umgesetzt.

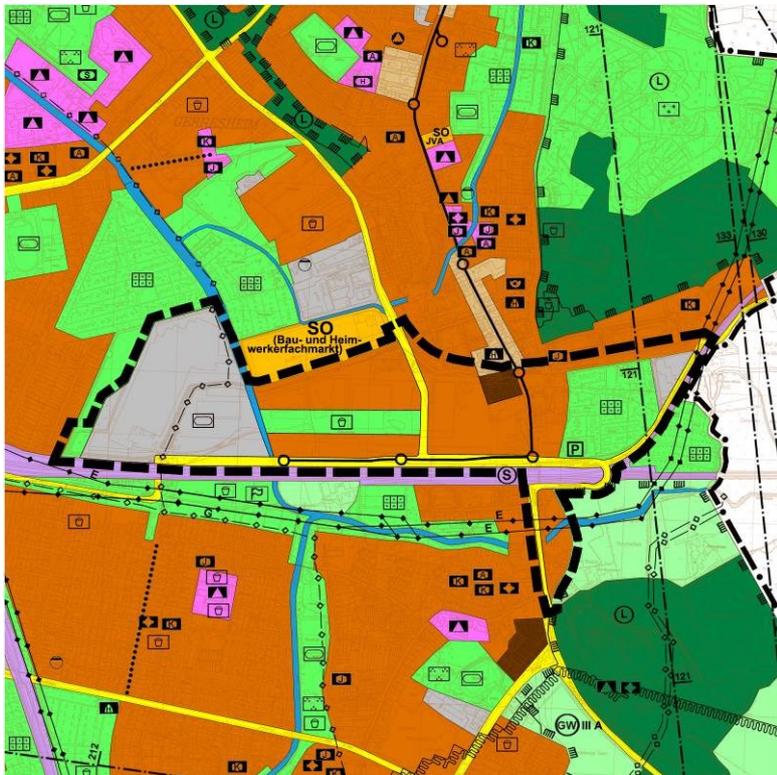
8. Bisherige Verfahrensschritte

Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz NRW vom 10.12.2009 hat ergeben, dass von Seiten der Bezirksregierung Düsseldorf keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 7.12.2009 bis zum 13.1.2010 durchgeführt. Die dort eingegangenen Anregungen und Hinweise werden im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden.



Bisherige Darstellung



Neue Darstellung

Landeshauptstadt Düsseldorf Flächennutzungsplan

M 1 : 20 000



Zeichenerklärung

Standort für zentrale Einrichtungen



Siedlungsschwerpunkt

Art der baulichen Nutzung

	Wohnbauflächen		Gewerbliche Bauflächen
	Besondere Wohngebiete		Gewerbegebiete
	Dorfgebiete		Industriegebiete
	Mischgebiete		Sondergebiete
	Kerngebiete		

Flächen für den Gemeinbedarf

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

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 Bauschutzbereichs gem. Luftverkehrsgesetz
	Bahnanlagen		Umgrenzung des Fluglärmschutzbereichs Schutzzone 1
	Bahnhof		Schutzzone 2
	S-Bahn-Haltestelle		Lärmschutzzone A
	Stadtbahn		Lärmschutzzone B
	Stadtbahn-Haltestelle		Lärmschutzzone C

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

	Versorgungsfläche		Wasser
	Elektrizität		Abwasser
	Gas		Abfall
	Fernwärme		

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

	Oberirdische Leitung		Hochspannungsfreileitung
	Unterirdische Leitung		Ethylenleitung
			Gasleitung
			Mineralölproduktleitung
			Wasserleitung

Grünflächen

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

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 Quellwassergewinnung
	Überschwemmungsgebiet		Bezeichnung der Zonen

Flächen für Aufschüttungen

	Umgrenzung der Flächen für Aufschüttungen
--	---

Flächen für Land- u. Forstwirtschaft

	Flächen für die Landwirtschaft		Flächen mit zeitweiliger Gemeinbedarfsnutzung
	Flächen für die Forstwirtschaft		

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

	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts		Naturschutzgebiet		Landschaftschutzgebiet
--	--	--	-------------------	--	------------------------

Sanierungsgebiete

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

Weitere Darstellungen

	Richtfunkstrecke mit Angabe der Höhe der Bauhöhenbeschränkung in m ü.NN
	Funk- und Übertragungsstation
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs