

# **B e g r ü n d u n g**

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte zur 194. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) - Königsberger Straße / Tulpenweg -**

### **Stadtbezirk 8    Stadtteil Lierenfeld**

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

##### **1.1    Bestand**

Das rund 3,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Lierenfeld. Es liegt im geographischen Zentrum Lierenfelds, zwischen der Königsberger Straße im Norden, der Straße Tulpenweg im Süden und der Straße An der Schützenwiese im Westen. Das Gebiet liegt im Osten des zusammenhängenden gewerblich-industriell geprägten Bereichs Flingern-Süd / Lierenfeld-West.

Das vormals durch eine Lagerhalle eines Stahlhandelsbetriebes bebaute Grundstück im Westen des Plangebietes liegt im Übergangsbereich zwischen Wohnnutzung im Süden und gewerblicher Nutzung im Norden und Westen. Die Gebäude sind mittlerweile vollständig abgebrochen, so dass das Plangebiet brach liegt. Die östlichen Flächen des Plangebietes werden gewerblich genutzt.

##### **1.2    Umgebung**

Westlich der Straße An der Schützenwiese bestehen ein großer Bau- und Heimwerkermarkt mit vorgelagerter Stellplatzanlage sowie weitere Gewerbebetriebe. Die Flächen nördlich der Königsberger Straße werden ebenfalls gewerblich genutzt. Im Osten am Wilhelm-Heinrich-Weg ist die Bezirkssportanlage Lierenfeld mit zahlreichen Sportflächen angeordnet. Südlich des Plangebietes beginnt der wohnbaulich geprägte Teil Lierenfelds.

## **2. Planungsanlass**

Nach der Aufgabe und dem Abbruch der Hallen für den Stahlhandel im Westen und im zentralen Plangebiet bietet sich die Chance, diese Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und die städtebaulichen Strukturen neu zu ordnen. Aufgrund des weiterhin bestehenden Defizites an Wohnraum im Stadtgebiet soll die bestehende Ausweisung von Gewerbeflächen zugunsten einer Wohnbauflächenausweisung geändert werden. Dafür spricht auch, dass im Süden Wohnbebauung keilförmig in das Gewerbeband hinein ragt. Die östlich an das aufgegebenes Betriebsgelände angrenzende Fläche wird in die Wohnbaufläche integriert. Damit bildet die Königsberger Straße östlich der Schützenwiese künftig eine klare Grenze zwischen der gewerblichen Nutzung im Norden und der Wohnnutzung im Süden.

## **3. Übergeordnete Planungen, Bauleitplanung, informelle Planungen**

### **3.1 Regionalplanung**

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist der Verlauf einer oberirdischen Versorgungsleitung dargestellt

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5775 / 035 „südwestlich Königsberger Straße“: Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Plangebietes überwiegend ein Gewerbegebiet fest. (Rechtskraft: Oktober 2005)

Im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird für die westlichen und zentralen Flächen des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 08/006 – Königsberger Straße / Tulpenweg – erarbeitet mit dem Planungsziel, eine wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten.

### **3.4 Handlungskonzept Wohnen**

Das Handlungskonzept (HKW) für den Wohnungsmarkt „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ mit Stand vom 28.04.2016 konkretisiert die Grundsätze des integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Düsseldorf 2020+ - Wachstum fördern, Zu-

kunft gestalten“ und legt konkrete Maßnahmen fest. Unter anderem beinhaltet das Konzept die Vorgabe, dass bei Wohnungsbauprojekten mindestens 20 % bis zu 30 % der Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau und mindestens 10 % bis zu 20 % der Wohneinheiten im preisgedämpften Wohnungsbau zu errichten sind. Die Summe muss immer mindestens 40 % ergeben.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität sollen insbesondere bei städtebaulichen Vorhaben in exponierten Lagen durch Wettbewerbe oder Gutachterverfahren alternative Planungsansätze gefunden werden. Für Bebauungspläne macht das Handlungskonzept die Vorgabe, über die Auswahl dezidierter Festsetzungen eine sinnvolle Durchmischung und Stabilität von Stadtquartieren zu erzielen, bei gleichzeitiger Sicherung der vorhandenen und städtebaulichen Qualitäten. Durch die Schließung städtebaulicher Verträge soll eine gerechte Lastenverteilung bei der städtebaulichen Entwicklung sichergestellt und den qualitativen Planungsansprüchen entsprochen werden.

Das Handlungskonzept Wohnen findet im Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 08/006 – Königsberger Straße / Tulpenweg – vollumfänglich Anwendung. Die konkrete Absicherung erfolgt über den Städtebaulichen Vertrag.

### 3.5 Grünordnungsplan

Der gesamtstädtischer Grünordnungsplan (GOP I) - rheinverbunden - trifft für den Änderungsbereich keine relevanten Aussagen.

### 3.6 Leitungstrasse

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine oberirdische 110-kV-Leitung mit einem Schutzstreifen von insgesamt 32 m.

## 4. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Düsseldorf hat eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Das erklärte Ziel der Stadtentwicklung gemäß Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf (STEK2020+) ist, die Freiflächen im Außenbereich zu schützen und im Sinne des Baugesetzbuches die Nutzung der innerstädtischen Flächenpotenziale insbesondere für eine zusätzliche wohnbauliche Entwicklung zu nutzen.

Das derzeit teilweise brachliegende, bisher gewerblich genutzte, Areal ist eng mit der Wohnbebauung im Süden verflochten und eignet sich, diese bis zur Königsberger Straße fortzuführen.

Zur Neuordnung der brachliegenden Flächen im westlichen und im zentralen Plangebiet wurde im Jahr 2017 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Im Ergebnis sollen auf dem Areal Wohnbaufläche entstehen. Vorgesehen ist eine schallabschirmende Riegelbebauung entlang der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese in Form eines qualifizierten Geschosswohnungsbaus. Auf den rückwärtigen Flächen soll eine Einfamilienhausbebauung entstehen. Die Bebauung fügt sich in ihrer Maßstäblichkeit in die Umgebung ein.

Für den Wohnungsbau sind bei der Entwicklung des Plangebietes gemäß dem vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossenen Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF Festlegungen von Anteilen preiswerter und bezahlbarer Wohnungen zu treffen. Die Inhalte des Handlungskonzeptes Wohnen werden hier Anwendung finden, wobei die Umsetzung im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 08/006 – Königsberger Straße / Tulpenweg – konkretisiert wird. Die Umsetzung der gemäß Handlungskonzept Wohnen erforderlichen Quoten wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Düsseldorf und dem Investor sichergestellt.

Die im Osten des Plangebietes im Bestand gewerblich genutzten Bauflächen werden in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen. Mit der Darstellung dieser Flächen als Wohnbauflächen wird zukunftsgerichtet eine wohnbauliche Nutzung und damit Abrundung der südlich der Königsberger Straße vorhandenen und entstehenden Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes ermöglicht. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes gehen keine Beeinträchtigungen der im Bestand vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe einher.

Zur Vorbereitung der Umsetzung der Planungsziele soll mit der 194. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Darstellung der oberirdischen Leitungstrasse wird beibehalten.

## **5. Verkehrliche Erschließung**

Die innerstädtische und überörtliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Königsberger Straße. In Richtung Westen führt die Königsberger Straße über die Ronsdorfer Straße auf die Erkrather Straße, die das Plangebiet mit der Innenstadt verbindet. Über den östlichen Anschluss an die Vennhauser Allee / L53 und Rothenberg Straße / L404 erfolgt die Anbindung an die Autobahnen A46 im Süden bzw. an die Autobahn A3 im Osten. Über die Landes- und Bundesstraßen ist das Plangebiet gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

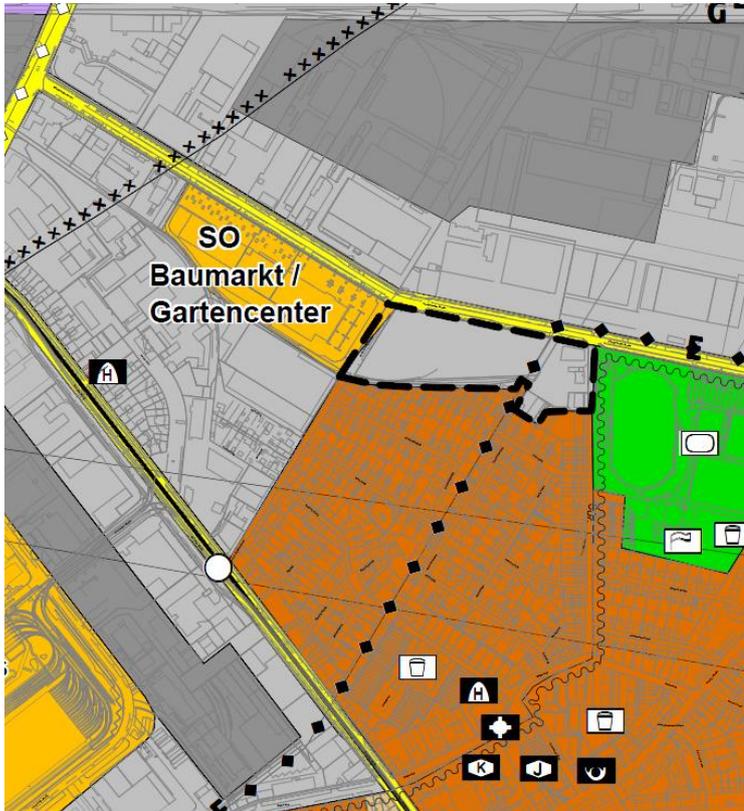
Über die Bushaltestelle „An der Schützenwiese“ ist das Plangebiet direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Buslinie 736 stellt eine gute Anbindung an den Bahnhof Gerresheim S sowie an den Düsseldorfer Hauptbahnhof dar.

In rund 500 m Entfernung befindet sich an der Erkrather Straße die U-Bahn-Haltestelle Lierenfeld-Bahnhof. Die U75 bietet von hier eine direkte Anbindung über die Düsseldorfer Innenstadt nach Neuss. Die Fahrzeit zum Düsseldorfer Hauptbahnhof beträgt etwa 5 Minuten.

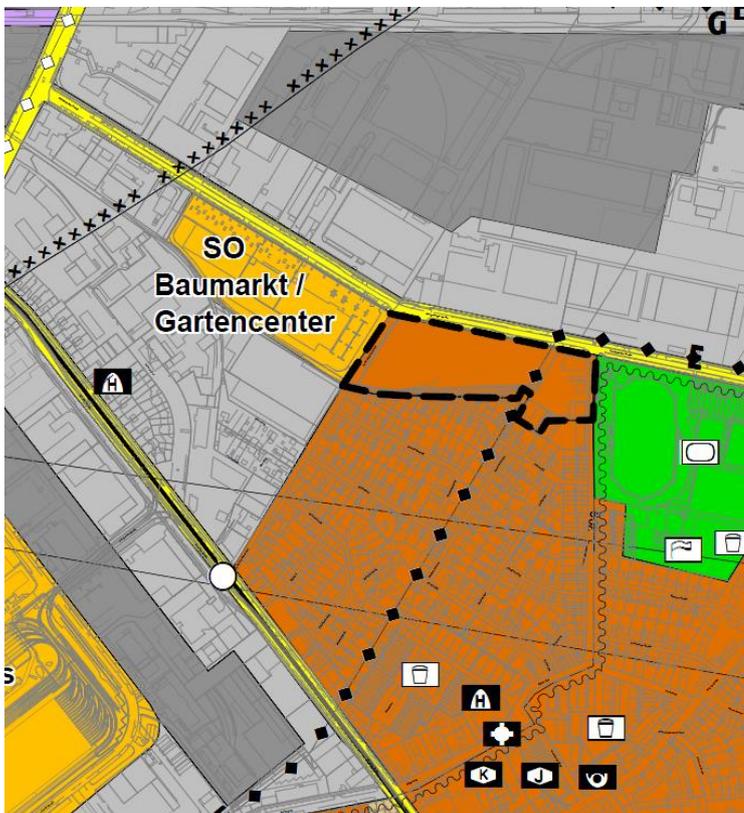
Die nördlich des Plangebietes verlaufende Königsberger Straße ist Teil des Radhauptnetzes der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes erfolgt über die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen Tulpenweg, An der Schützenwiese und Königsberger Straße.

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 194  
Königsberger Straße / Tulpenweg**



**Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan**



**Geplante Änderung**

# Flächennutzungsplan

## Zeichenerklärung

### Standort für zentrale Einrichtungen



Siedlungsschwerpunkt

### Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen	Gemischte Bauflächen
Besondere Wohngebiete	Gewerbliche Bauflächen
Dorfgebiete	Gewerbegebiete
Mischgebiete	Industriegebiete
Kerngebiete	Sondergebiete

### Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen 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	Flughäfen
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	Segelfluggelände
Ruhender Verkehr	Umgrenzung des Bauerschutzbereichs gem. Luftverkehrsgesetz
Bahnanlagen	Umgrenzung des Fluglärmschutzgebietes gem. Landesentwicklungsplan Schutz vor Fluglärm v. 17.05.1999
Bahnhof	Schutzzone A
S-Bahn-Haltestelle	Grenzen d. Fluglärmschutzbereiche aufgrund des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm i.d.F. der Bekanntmachung v. 31. Oktober 2007 und der Fluglärmschutzverordnung Düsseldorf v. 25. Oktober 2011
Stadtbahn	Tag-Schutzzone 1
Stadtbahn-Haltestelle	Tag-Schutzzone 2
	Nacht-Schutzzone

### 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	Unterirdische Leitung
Hochspannungsführung	Ethylenleitung
Gasleitung	Mineralölproduktion
Wasserleitung	

### Grünflächen

Grünflächen	Badeplatz/ Freibad
Parkanlage	Friedhof
Dauerklingärten	Festplatz
Sportplatz/ Sportanlage	Zeitplatz
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
Wassersport	

### Flächen für Aufschüttungen

Umgrenzung der Flächen für Aufschüttungen
---

### Flächen für Land- u. Forstwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft
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
--	-------------------	------------------------

Umgrenzung für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
---

### Sanierungsgebiete

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

### Weitere Darstellungen

Funk- und Übertragungsstation
-------------------------------

Grenze Geltungsbereich
------------------------