

## **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nummer 02/016  
– Westlich Ronsdorfer Straße –**

**Stadtbezirk 02    Stadtteil Flingern Süd**

## Inhalt

<b>1. Örtliche Verhältnisse, Lage des Plangebietes .....</b>	<b>- 3 -</b>
1.1 Lage des Plangebietes und Bestand .....	- 3 -
1.2 Umgebung .....	- 3 -
1.3 Verkehr .....	- 3 -
<b>2. Gegenwärtiges Planungsrecht .....</b>	<b>- 4 -</b>
2.1 Regionalplan (RPD) .....	- 4 -
2.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	- 4 -
2.3 Geltendes Planungsrecht .....	- 4 -
2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte .....	- 5 -
2.4.1 Rahmenplan Einzelhandel.....	- 5 -
2.4.2 Gewerbe- und Industriekernzonen.....	- 5 -
<b>3. Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>- 6 -</b>
3.1 Ziel und Zweck .....	- 6 -
3.2 Verfahren.....	- 8 -

## 1. Örtliche Verhältnisse, Lage des Plangebietes

### 1.1 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Flingern Süd und hat eine Größe von ca. 80 ha. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind überwiegend bebaut und dienen gewerbetypischen Nutzungen, u.a. Handwerksbetrieben, Werkstätten und Lagerhäusern, aber teilweise auch dem nicht zentrenrelevanten und dem zentrenrelevanten Einzelhandel. Das Stadtbild ist innerhalb des Plangebietes überwiegend von typischen großformatigen Gewerbebauten und ihren Nebenanlagen geprägt, ohne einheitliche Gestaltungsprinzipien aufzuweisen.

Entgegen der gewachsenen Strukturen entstand die „Automeile Höherweg“ 2003/ 2004 als städtebaulich geplante und gezielte Ansiedlung von Autohäusern. Sie präsentiert sich heute als einheitlicher Cluster mit vergleichsweise hohen Gestaltungsansprüchen an die Gebäude wie auch an den Freiraum.

Nördlich der Erkrather Straße liegt ein ehemaliges Betriebsgelände der Firma Henkel. Heute sind die sogenannten Schwanenhöfe dort als gewerbliche Sonderform ansässig. Eine gezielte Vermarktung bietet verschiedene Ausstellungs- und Arbeitsräume kombiniert mit Gastronomie und kleineren Gewerbeeinheiten sowie einer Kindertagesstätte.

Das Gebiet südlich der Fichtenstraße lag ebenfalls brach und wird derzeit als Gewerbepark entwickelt, auf dem sich unter anderem ein großes Logistikunternehmen etabliert hat.

Im Plangebiet befinden sich denkmalgeschützte Gebäude.

### 1.2 Umgebung

Die das Plangebiet prägende gewerbliche Struktur erstreckt sich weiter in Richtung Lierenfeld östlich des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes befinden sich das Kraftwerk Flingern und eine Müllverbrennungsanlage. Der Bereich westlich des Plangebiets ist hingegen überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Südwestlich des Plangebiets verläuft eine Bahntrasse an die südlich bestehende und geplante Wohngebiete grenzen.

### 1.3 Verkehr

Das Plangebiet wird hauptsächlich von der Ronsdorfer Straße, der Erkrather Straße und dem Höherweg erschlossen.

Es verkehren verschiedene Buslinien entlang der Ronsdorfer Straße und der Erkrather Straße. Die nächstgelegenen Haltestellen für die Stadtbahn sind die Kettwiger Straße und die Ronsdorfer Straße.

Zwischen dem Höherweg und der Erkrather Straße verläuft eine Bahntrasse in Richtung Flingern Nord und Lierenfeld.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **2.1 Regionalplan (RPD)**

Im Regionalplan Düsseldorf ist das Plangebiet südlich der Erkrather Straße und westlich der Ronsdorfer Straße als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Zwischen der Erkrather Straße und dem Höherweg stellt der RPD einen Allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen, hier Gewerbe (ASB GE) dar. Nördlich des Höherwegs ist ein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

### **2.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich im Bereich westlich der Ronsdorfer Straße als Industriegebiete dar, davon ausgenommen ist ein kleiner Bereich zwischen der Erkrather Straße, der Ruhrtalstraße und dem Höherweg, dieser ist als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (Flächennutzungsplanänderung Nr. 157).

### **2.3 Geltendes Planungsrecht**

Größtenteils liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Text) für den Stadtbezirk 2. Dieser setzt für die einzelnen Teilbereiche Industriegebiete und ein Gewerbegebiet (zwischen Erkrather Straße, Ruhrtalstraße und Höherweg) fest.

Der Bereich zwischen der Fichtenstraße und der Erkrather Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5676/043 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 5676/048 mit der Gebietsausweisung Industriegebiet.

## 2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

### 2.4.1 Rahmenplan Einzelhandel

Im Zentrenkonzept, das Bestandteil des Rahmenplans Einzelhandel ist, sind die zentralen Versorgungsbereiche und deren Abgrenzungen beschrieben. Das Plangebiet umfasst keinen zentralen Versorgungsbereich und keine Wohnsiedlungsbereiche, so dass im Plangebiet grundsätzlich keine Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten angesiedelt werden sollen. Da das Plangebiet ausschließlich gewerblich geprägt ist, sind hier gemäß Nahversorgungskonzept auch keine Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erforderlich.

Der Rahmenplan Einzelhandel beinhaltet ebenfalls das Fachmarktkonzept, das die Ansiedlung von Fachmärkten steuert. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Fachmarktstandortes Mitte im Bereich des Mobilitätsstandortes Höherweg (Automeile). Dieser soll den Planungszielen entsprechend durch die Ausweisung eines Sondergebietes gesichert werden.

### 2.4.2 Gewerbe- und Industriekernzonen

Das städtebauliche Entwicklungskonzept Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf wurde am 13.12.2018 vom Rat beschlossen. Das Plangebiet liegt dabei in den Kernzonen A, B und C. Die Kernzone A befindet sich nördlich des Höherwegs und weist im Regionalplan einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) auf. Im Bereich der Kategorie A sollen Flächen für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe erhalten werden. Eine Kernzone der Kategorie B ist zwischen Erkrather Straße und dem nördlichen Ende des Plangebiets verzeichnet und bezeichnet einen Allgemeinen Siedlungsbereich für Zweckgebundene Nutzungen, hier Gewerbe (ASB GE) gemäß Regionalplan. Bereiche der Kategorie B sollen eine Pufferwirkung zu Industriebetrieben bilden, die nördlich des Plangebiets verortet sind. Eine Kernzone der Kategorie C schließt sich südlich der Erkrather Straße bis zum südlichen Ende des Plangebiets an. Innerhalb von Kernzonen der Kategorie C sind kleinteilige gewerbliche Nutzungen als Grundvoraussetzung für eine stabile Struktur von gewerblichen Dienstleistern und Handwerksbetrieben in der Stadt zu erhalten.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

#### **3.1 Ziel und Zweck**

Der Düsseldorfer Stadtteil Flingern Süd hat sich in den letzten Jahren gewandelt. Im ehemals stark industriell geprägten Bereich haben sich in den vergangenen Jahren verschiedenste Nutzungen etabliert und prägen das diffus gewachsene Stadtbild. Eine aktuelle Bestandserhebung zeigt, dass das Plangebiet heute weniger durch industrielle Nutzungen geprägt ist, sondern vielmehr gewerbliche Nutzungen dominieren. Dies stellt teilweise eine klare Diskrepanz zum geltenden Planungsrecht dar.

Zudem konnten sich auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes in der Vergangenheit zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet etablieren. Dies widerspricht den städtebaulichen Entwicklungskonzepten einer Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der damit verbundenen Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung. Zugleich wirkt sich solch eine Sicherung positiv auf die Verkehrswende aus. Eine wohnungsnah Grundversorgung minimiert zurückgelegte Wegstrecken, der Fußverkehr steigt und der Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel wird gefördert.

Um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die Planung an die Ziele der Raumordnung anzupassen und die vom Rat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte umzusetzen, werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung des Mobilitätstandortes Höherweg durch die Ausweisung als Sondergebiet „Mobilität“ (SO),
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Gewerbegebiete (GE),
- Entwicklung neuer Gewerbegebiete (GE),
- Sicherung und Stärkung des bestehenden Industriegebietes (GI),
- Steuerung von Einzelhandel: Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Steuerung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste zur Stärkung des Fachmarktstandortes Mitte.

### **Mobilitätsstandort Höherweg**

In den Jahren 2003 und 2004 ist mit der „Automeile Höherweg“, durch die geplante Ansiedlung von Autohäusern unterschiedlicher Hersteller, ein bis dahin in Deutschland einzigartiger Standort des Kfz-Einzelhandels entstanden. Ziel der Stadt Düsseldorf ist es, diesen Cluster „Automeile“ zu sichern und weiterzuentwickeln, indem auch künftig nur mobilitätsbezogene Einzelhändler und Dienstleister an diesem Standort zugelassen werden sollen. Die bisherige Gebietsausweisung Industriegebiet (GI) mit Ausschluss von Einzelhandel widerspricht dieser Zielsetzung, da der Autohandel und Handel mit mobilitätsbezogenen Produkten als spezielle Unterart des Einzelhandels dort explizit gefördert und gesichert werden soll.

Nördlich des Höherwegs und östlich der Ruhrtalstraße haben in der Vergangenheit Ausweitungen der Automeile stattgefunden, so dass eine Ergänzung des Sondergebietes um diese Bereiche vorgenommen wird. Derzeit ist östlich der Ruhrtalstraße ein Gewerbegebiet (GE) und nördlich des Höherwegs ein Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

### **Bestehende Gewerbegebiete**

Eine Ortsbegehung zur Bestandsdatenerhebung im Juli 2019 hat ergeben, dass die betroffenen, in den Bebauungsplänen Bebauungsplan (Text) Stadtbezirk 2 und Bebauungsplan Nr. 5676/043 festgesetzten Industriegebiete (GI), sich weniger als industriell genutzte Bereiche darstellen, sondern vielmehr überwiegend gewerbliche Nutzungen aufweisen. Ziel ist es, die vorhandenen Gewerbegebiete in ihren gewachsenen Strukturen zu sichern und weiterzuentwickeln.

Künftig sollen anstelle von Industriegebieten (GI) überwiegend Gewerbegebiete (GE) festgesetzt werden, um der innerstädtischen Lage und der tatsächlichen Nutzung Rechnung zu tragen. Betriebe, die aufgrund ihrer betriebsbedingten Typik und ihres Emissionsverhaltens nur in einem Industriegebiet zulässig sind, rufen in innerstädtischen Lagen in Bezug auf den Immissionsschutz von sensibleren Nutzungen (z.B. Wohnen) regelmäßig entsprechende Konflikte hervor.

Zudem soll der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen werden, um insbesondere die Stadtteilzentren Oberbilk (Kölner Straße) und Flingern (Ackerstraße /

Birkenstraße) gemäß des Rahmenplans Einzelhandel der Stadt Düsseldorf zu stärken. Dadurch können im Gegenzug Flächen für produktions- und handwerksgeprägtes Gewerbe in diesem Bereich vorbehalten werden. Der nicht zentrenrelevante Einzelhandel, der besonders im Bereich zwischen der Erkrather Straße und der Fichtenstraße bereits durch eine erhebliche Anzahl entsprechender Betriebe vertreten ist, wird entgegen der Festsetzung des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 5676/043 (Ausschluss von Läden und sonstigen Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art und Größe) - zukünftig in den Gewerbegebieten allgemein zulässig sein. Nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, die unter die Regelung des §11 (3) BauNVO fallen, sind damit unzulässig.

### **Industriegebiet**

Mit der Zielstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf soll der Vorrang von Flächen für industrielle Nutzungen mit einem Vollausschluss von Einzelhandel gesichert werden.

#### **3.2 Verfahren**

Die im Bebauungsplan (Text) für den Stadtbezirk 2 und Bebauungsplan Nr. 5676/043 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 5676/048 bisher festgesetzten Industriegebiete (GI) sollen, ausgenommen des Bereichs südlich der Bahngleise im Norden des Plangebietes, in Gewerbegebiete (GE) umgewandelt werden, um somit die faktisch bereits eingetretene Entwicklung von Industriegebieten zu Gewerbegebieten planungsrechtlich zu sichern. Die bestehenden Gewerbegebiete sollen neu strukturiert sowie Steuerungsmaßnahmen des Einzelhandels festgesetzt werden. Nur so kann langfristig die gewerbliche Nutzung an innerstädtischen Standorten erhalten bleiben, um die Vielfalt der Nutzungen zu gewährleisten.

Im Norden des Plangebiets verbleibt eine Fläche mit der Ausweisung GI. Hier soll unter Wahrung der Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf ein Einzelhandelsvollausschluss vorgenommen werden, um auch zukünftig diese Fläche für industrielle Nutzungen vorzuhalten.

Darüber hinaus sollen die Flächen der Automeile und die angrenzenden Potenzialflächen durch die Ausweisung Sondergebiet (SO) „Mobilität“ langfristig gesichert werden.



Es soll ein sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem nur die Art, jedoch nicht das Maß der Nutzung festgesetzt wird. Da es sich um ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, bestimmt sich das Maß der Bebauung nach §34 BauGB, das heißt entsprechend dem Einfügen in die Umgebung. Darüber hinausgehende Festsetzungen zum Maß der Nutzung oder zu Verkehrsflächen sind daher nicht erforderlich. Der Anlass des Planes ist die dringende Notwendigkeit die weitere Entwicklung von vorhandenen und zukünftigen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, um den Standort zu stärken und zukunftsfähig zu machen.

Um die Zielstellung des Bebauungsplanes zu verfolgen, sollen neben der Festsetzung der Art der Nutzung auch Steuerungsmaßnahmen des Einzelhandels festgesetzt werden. Mit Rücksicht auf das Stadtklima sollen zugleich planungsrechtliche Grundlagen für Begrünungsmaßnahmen wie die Dach-, Fassaden- und Stellplatzanlagenbegrünung geschaffen werden.