

# **B e g r ü n d u n g**

## **zur 129. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) - Nördlich Plockstraße -**

### **Stadtbezirk 3    Stadtteil Hamm**

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

Das ca. 4,8 ha große Plangebiet erstreckt sich zwischen der Bahnlinie Neuss - Düsseldorf im Norden, der Plockstraße im Süden und Westen sowie der Völklinger Straße im Osten.

Der westliche Bereich des Gebietes wird zurzeit gewerblich von der QVC Deutschland GmbH (Tele-Shopping-Sender) genutzt. Östlich daran angrenzend befinden sich zwei Dauerkleingartenanlagen sowie, an der Völklinger Straße, eine Pumpstation.

Die Nachbarschaft des Plangebietes ist geprägt durch Bürostandorte. Darüber hinaus befinden sich östlich der Völklinger Straße Gewerbeansiedlungen und westlich des Plangebietes im Bereich der Hammer Dorfstraße Wohnungsbau.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Plockstraße. Zusätzlich existiert noch eine fußläufige Erschließung entlang des Hemmersbachweges. Nordöstlich, direkt an das Gebiet angrenzend, befindet sich die S-Bahn-Haltestelle Völklinger Straße.

#### 2. Planungsanlass

Seit 2001 ist der Teleshoppingsender QVC Deutschland GmbH an der Plockstraße ansässig. Der überaus erfolgreichen und expandierenden Geschäftsentwicklung soll durch eine Erweiterung des Firmenstandortes entsprochen werden. Hierzu ist die

Schaffung von Baurecht und somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Entwicklung dieses Areals ist im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Hafensbereiches zu einem Dienstleistungs- und Medienstandort zu sehen.

### 3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf ist der westliche Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Symbol "Öffentliche Verwaltung" dargestellt. Der östliche Teil bis zur Völklinger Straße ist als Grünfläche mit dem Symbol "Dauerkleingärten" ausgewiesen.

Über das Gebiet hinweg verlaufen mehrere Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom AG.

Parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren befindet sich der Bebauungsplan Nr. 5275/23 in Aufstellung.

### 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Westen ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

### 5. Ziele der geplanten Flächennutzungsplanänderung

Das Ziel der Flächennutzungsplanänderung besteht darin, den gesamten Bereich als Gewerbegebiet darzustellen. Dies ist notwendig, um die beabsichtigte Erweiterung des Firmenstandortes des Teleshoppingsenders QVC Deutschland GmbH zu ermöglichen. Voraussetzung für eine Erweiterung an dieser Stelle ist die Verlagerung der an das QVC-Gelände angrenzenden Kleingärten.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung soll dazu dienen, eine bedarfsgerechte und stadträumlich sinnvolle Steuerung der Dienstleistungs- und Medienentwicklung zu

gewährleisten. In diesem Zusammenhang soll der vorhandene Medienstandort an der Plockstraße weiterentwickelt werden, um so zwischen den Nutzungen im Hafen und den Landesbauten zu vermitteln.

Der zu überplanende Bereich stellt eine innerörtliche Flächenreserve dar, dessen Bebauung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist, da eine Innenverdichtung an dieser Stelle das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unterstützt.

Auswirkungen der Planung, insbesondere Belange der Umwelt sollen im Zuge des weiteren Planverfahrens definiert werden.