

Begründung
zur 201. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)
- Nördlich Metro-Straße -
- Stadtbezirk 2 - Stadtteil Flingern Nord -

Teil A - Städtebauliche Aspekte	4
1 Planungsanlass	4
2 Örtliche Verhältnisse.....	4
2.1 Räumliche Einordnung	4
2.2 Bestand	4
2.3 Umgebung	5
2.4 Verkehr und Erschließung.....	6
3 Gegenwärtiges Planungsrecht	6
3.1 Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3.3 Landschaftsplan	6
3.4 Verbindliche Bauleitplanung.....	6
4 Sonstige Pläne und Konzepte	7
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen	7
4.2 Rahmenplan Einzelhandel.....	8
4.3 Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN (HKW)	8
5 Ziele der Flächennutzungsplanänderung	9
Teil B - Umweltbericht	10
6 Zusammenfassung	10
7 Beschreibung des Vorhabens	10
8 Ziele des Umweltschutzes im Gebiet	10
9 Schutzgutbetrachtung.....	10
9.1 Mensch.....	10
9.1.1 Verkehrslärm.....	10
9.1.2 Gewerbeemissionen.....	10
9.1.3 Freizeit- und Sportlärm	10
9.1.4 Fluglärm	10
9.1.5 Schifffahrtslärm	10
9.1.6 Elektromagnetische Felder (EMF).....	10
9.1.7 Störfallbetriebsbereiche	10
9.1.8 Beseitigung und Verwertung von Abfällen	10
9.1.9 Besonnung	10
9.1.10 Wind	10
9.1.11 Erschütterung.....	10
9.2 Natur und Freiraum	10
9.2.1 Flächennutzung und -versiegelung.....	10
9.2.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft.....	10

9.2.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	11
9.3	Boden.....	11
9.3.1	Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes.....	11
9.3.2	Altablagerungen im Plangebiet	11
9.3.3	Altstandorte im Plangebiet.....	11
9.3.4	Vorsorgender Bodenschutz	11
9.4	Wasser	11
9.4.1	Grundwasser	11
9.4.2	Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung	11
9.4.3	Oberflächengewässer.....	11
9.4.4	Wasserschutzgebiete	11
9.4.5	Hochwasserbelange.....	11
9.5	Luft.....	11
9.5.1	Lufthygiene	11
9.5.2	Umweltfreundliche Mobilität.....	11
9.6	Klima	11
9.6.1	Globalklima	11
9.6.2	Stadtklima	11
9.6.3	Klimaanpassung.....	11
9.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	11
9.8	Wechselwirkungen sowie Kumulierung	11
10	Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten	12
11	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	12
12	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	12
13	Weitere Angaben.....	12

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Durch die geplante Verlagerung des Großhandelsbetriebes Metro im Stadtteil Flingern Nord an einen alternativen Standort im Düsseldorfer Stadtgebiet entsteht in integrierter und gut erschlossener Lage das Potenzial für die Entwicklung eines neuen urbanen Stadtquartiers.

Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität und eines schlüssigen Gesamtkonzeptes wurde Ende 2020 für das Plangebiet ein städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb ausgelobt. Im Juni 2021 wurde der Entwurf der internationalen Planungsgemeinschaft der Büros ACME aus London, Stadt Land Fluss aus Berlin und Kieran Fraser Landscape Design aus Wien als Wettbewerbssieger juriiert. Dieser Entwurf dient als Grundlage für das vorliegende Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans.

Während die Metro-Hauptverwaltung weiterhin am Standort verbleiben und in die Planung integriert werden soll, sollen die frei werdenden Flächen einer dem Standort angemessenen Nutzungsmischung, vorwiegend aus Wohnen, Wohnfolgeeinrichtungen, Handel und Dienstleistungen, zugeführt werden. Ebenso soll ein hoher Anteil an Grünstrukturen sowie ein umfassendes Angebot an sozialer Infrastruktur vorgehalten und eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Grafenberger Allee durch die parallele Änderung des Rahmenplans Einzelhandel angestrebt werden.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Räumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Flingern Nord, Stadtbezirk 2, und umfasst eine Gesamtfläche von circa 10 Hektar. Im Westen wird das Plangebiet durch die Schlüterstraße, im Nordosten durch die Walter-Eucken-Straße und im Süden durch die Metro-Straße beziehungsweise die hierüber erschlossenen Teile der Metro-Hauptverwaltung begrenzt.

2.2 Bestand

Der nördliche Teil des Plangebietes ist im Bestand vorwiegend durch den großen eingeschossigen Großhandelsbetrieb Metro geprägt. Der westliche Abschnitt des Plangebietes entlang der Schlüterstraße wird durch die Metro-Hauptverwaltung

genutzt. Diese stellt sich in diesem Bereich in Form einer großformatigen Zeilenbebauung dar. Im nördlichen Abschnitt dieser Gebäudezeilen ist zudem ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) integriert.

Im Südosten des Plangebietes ist ein großflächiger Elektrofachmarkt (Media-Markt) ansässig. Die Freiflächen im Plangebiet werden vorwiegend für Stellplätze und Zufahrten genutzt.

2.3 Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine heterogene Baustruktur und vielfältige Nutzungen geprägt.

Südlich des Plangebietes schließen entlang der Metro-Straße weitere Teile der Metro-Hauptverwaltung in Form einer Blockbebauung an. Südlich der Metro-Straße befindet sich das Wohnquartier Grafental, das durch Geschosswohnungsbau in Form von Blockrandbebauungen, durchmischt mit Zeilenstrukturen, geprägt ist. Westlich des Wohnquartiers Grafental befindet sich die Thomas Edison Realschule. Im Rahmen der Erweiterung des Quartiers nach Osten ist geplant, entlang der Bahntrasse eine neue weiterführende Schule zu errichten.

Südwestlich des Plangebietes schließen das Naherholungsgebiet Stadt-Natur-Park-Flingern und der Wohnkomplex Living Circle an.

Westlich des Plangebietes befinden sich Büronutzungen. Die Westseite der Grafenberger Allee wird unter anderem durch das Verwaltungsgebäude der Bundesagentur für Arbeit und das DRK-Seniorenzentrum geprägt.

Der nördlich des Plangebietes anschließende Abschnitt der Grafenberger Allee ist gemäß Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf ein zentraler Versorgungsbereich der Stufe D (kleines Stadtteilzentrum). Hier sind diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs untergebracht, darunter Apotheken, Lebensmittelbetriebe, Fitnessstudio, Bankfiliale und Arztpraxen.

Nördlich des Plangebietes sind gewerbliche Nutzungen vorwiegend in Form von Büros und Dienstleistungsbetrieben angesiedelt.

Nordöstlich der Walter-Eucken-Straße grenzen die Sportanlagen des Deutschen Sportklub Düsseldorf e. V. (DSD) beziehungsweise des Düsseldorfer Sport Club 1989 (DSC) an. Dazu zählen unter anderem mehrere Tennis-, Hockey-, Basketball-, und Fußballfelder.

In rund 150 m Entfernung verläuft östlich des Plangebietes hinter den Sportanlagen die aktive Güterbahntrasse Düsseldorf-Ratingen.

2.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Schlüterstraße, die Walter-Eucken-Straße und die Metro-Straße erschlossen. Die Hauptzufahrt erfolgt über einen Kreisverkehr von der Walter-Eucken-Straße aus. Die Walter-Eucken-Straße ist als zweispurige Hauptverkehrsstraße mit separatem Radfahrstreifen ausgebaut. An allen genannten Straßen sind beidseitig Gehwege vorhanden.

Hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist die Stadtbahnhaltestelle Schlüterstraße/Arbeitsagentur westlich des Plangebietes hervorzuheben. Von hieraus verkehren die Stadtbahnlinien U 72, U 73 und U 83 sowie die Straßenbahnlinie 709, sodass eine gute Anbindung an das städtische ÖPNV-Netz besteht.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im wirksamen Regionalplan Düsseldorf ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Grafenberger Allee, die das Plangebiet im Norden tangiert, ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Groß- und Einzelhandel dar. Der Freibereich entlang der Metro-Straße, der derzeit als Parkplatz genutzt wird, ist als Gewerbegebiet dargestellt. Über das Plangebiet hinweg verlaufen zwei Richtfunktrassen. Außerdem befinden sich im Plangebiet zwei unterirdische Gasleitungen. Im Kreuzungsbereiche der Grafenberger Allee mit der Walter-Eucken-Straße ist ein Siedlungsschwerpunkt dargestellt.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Düsseldorf.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Aktuell sind für das Plangebiet die Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne maßgeblich:

- Bebauungsplan Nummer 5778/29 – Östlich Schlüterstraße – aus dem Jahr 2003
- Bebauungsplan Nummer 02/001 – Elektrofachmärkte Metrostraße und Werdener Straße – (Teilgebiet 1) aus dem Jahr 2012

Der Bebauungsplan Nummer 5778/29 umfasst das gesamte Plangebiet. Der nördliche und der südöstliche Abschnitt sind als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, in dem Großhandels- und Einzelhandelsbetriebe der Sortimente Elektro- und Elektronikfachmarkt bis maximal 2.500 m² Verkaufsfläche und zentrenrelevante Sortimente bis maximal 1.800 m² Verkaufsfläche sowie ergänzende Nutzungen wie beispielsweise Bürogebäude oder Ausstellungs- und Musterräume zulässig sind. Der südwestliche Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für die Flächen, die hier als Sondergebiet festgesetzt sind, wurde der Bebauungsplan Nummer 5578/29 hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächengröße von Elektrofachmärkten im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) geändert. So wurde durch Inkrafttreten des Bebauungsplans Nummer 02/001 – Elektrofachmärkte Metrostraße und Werdener Straße - die Verkaufsflächenobergrenze des Elektrofachmarktes an der Walter-Eucken-Straße von 2.500 m² auf 3.000 m² erhöht. Im Übrigen gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nummer 5778/29.

4 Sonstige Pläne und Konzepte

4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplan Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde am 13.12.2018 vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Das vorliegende Plangebiet liegt nicht im Bereich einer definierten Gewerbe- oder Industriezone. Auch im Umfeld des Plangebietes werden keine solche Zonen definiert. Durch die 201. Flächennutzungsplanänderung kommt es somit weder zu einer Überplanung noch zu einem Heranrücken schutzwürdiger Nutzungen.

4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016, der vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf am 07.07.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB beschlossen wurde, ist ebenfalls bei allen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Im Zentrenkonzept, das Bestandteil des Rahmenplans Einzelhandel ist, sind die zentralen Versorgungsbereiche und deren Abgrenzungen beschrieben.

Der Großhandelsbetrieb und der Elektrofachmarkt befinden sich am Sonderstandort Elektrofachmarkt und Großhandel.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich der südliche Teil des zentralen Versorgungsbereichs Grafenberger Allee. Es handelt sich um ein kleines Stadtteilzentrum (Zentrenkategorie D). Das Zentrum Grafenberger Allee liegt in den Stadtteilen Grafenberg und Flingern Nord und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Stadtteilen Düsseltal, Mörsenbroich, Ludenberg und Gerresheim. Das Zentrum besitzt eine wichtige Bedeutung insbesondere für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Auch zentrale Einrichtungen wie Schule, Banken und Arztpraxen verleihen dem Zentrum Bedeutung. Die Grafenberger Allee und der Staufensplatz sind durch den motorisierten Individualverkehr geprägt, worunter die Aufenthaltsqualität im Zentrum leidet. Als Planungsziele werden für das Zentrum der Erhalt und die Entwicklung der Magnetbetriebe, die Verbesserung des zentrenrelevanten Angebotes sowie die Erhöhung der Aufenthalts- und Verweilqualitäten angeführt.

Parallel zur 201. Flächennutzungsplanänderung soll auch die Änderung des Rahmenplans Einzelhandel erfolgen. In diesem Zuge soll der dargestellte Sonderstandort entfallen und der zentrale Versorgungsbereich in südlicher Richtung erweitert werden, um die Entwicklung und Stärkung des Zentrums zu ermöglichen.

4.3 Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN (HKW)

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF beschlossen, dessen Ziel es ist, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen.

Die Vorgaben des weiterentwickelten Handlungskonzeptes ZUKUNFT.WOHNEN.DÜSSELDORF werden vollumfänglich im Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nummer 02/013 - Metro Campus - umgesetzt. Die konkrete Absicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

5 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Durch die 201. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Siegerentwurfes aus dem städtebaulichen Wettbewerb auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Parallel soll die Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 02/013 - Metro Campus - erfolgen.

Das prämierte Konzept der Büros ACME, Stadt Land Fluss und Kieran Fraser Landscape Design sieht entsprechend den Vorgaben aus dem Wettbewerb die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit einer prägnanten baulich-räumlichen Struktur und eigenständiger Identität vor. Es sollen zahlreiche neue Wohneinheiten entstehen. Wohnfolgeeinrichtungen, wie beispielsweise Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Handwerk, drei Kindertagesstätten, eine zweizügige Grundschule und Pflegeeinrichtungen werden in die Planung integriert.

Entsprechend der angestrebten Nutzungsmischung soll die spätere Flächenausweisung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans gewählt werden. Hier sind beispielsweise die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) oder die Kombination mit einer Wohnbaufläche (W) denkbar. Die Darstellung eines Siedlungsschwerpunktes soll entfallen. Die Darstellung der Richtfunktrassen und der unterirdischen Gasleitungstrassen wird unverändert übernommen.

Teil B - Umweltbericht

6 Zusammenfassung

(BauGB Anlage I Nr. 1 Buchstabe a und Nr. 3 Buchstabe c)

7 Beschreibung des Vorhabens

(BauGB Anlage I Nr. 1 Buchstabe a)

8 Ziele des Umweltschutzes im Gebiet

(BauGB Anlage I Nr. 1 Buchstabe b)

9 Schutzgutbetrachtung

(BauGB Anlage I Nr. 2)

9.1 Mensch

(BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe aa, cc, dd, ee und e)

9.1.1 Verkehrslärm

9.1.2 Gewerbeemissionen

9.1.3 Freizeit- und Sportlärm

9.1.4 Fluglärm

9.1.5 Schifffahrtslärm

9.1.6 Elektromagnetische Felder (EMF)

9.1.7 Störfallbetriebsbereiche

9.1.8 Beseitigung und Verwertung von Abfällen

9.1.9 Besonnung

9.1.10 Wind

9.1.11 Erschütterung

9.2 Natur und Freiraum

(BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe bb)

9.2.1 Flächennutzung und -versiegelung

9.2.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

- 9.2.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 9.3 Boden
 - (BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe bb und cc)
 - 9.3.1 Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes
 - 9.3.2 Altablagerungen im Plangebiet
 - 9.3.3 Altstandorte im Plangebiet
 - 9.3.4 Vorsorgender Bodenschutz
- 9.4 Wasser
 - (BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe bb und ee)
 - 9.4.1 Grundwasser
 - 9.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung
 - 9.4.3 Oberflächengewässer
 - 9.4.4 Wasserschutzgebiete
 - 9.4.5 Hochwasserbelange
- 9.5 Luft
 - (BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe cc)
 - 9.5.1 Lufthygiene
 - 9.5.2 Umweltfreundliche Mobilität
- 9.6 Klima
 - (BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe gg)
 - 9.6.1 Globalklima
 - (siehe Bauordnung NRW in Verbindung mit dem Gebäude Energie Gesetz)
 - 9.6.2 Stadtklima
 - 9.6.3 Klimaanpassung
- 9.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
 - (BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe ee)
- 9.8 Wechselwirkungen sowie Kumulierung

(BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe ff)

10 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

(BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe d)

11 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

(BauGB Anlage I Nr. 2 Buchstabe a)

12 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

(BauGB Anlage I Nr. 3 Buchstabe b)

13 Weitere Angaben

(BauGB Anlage I Nr. 3 Buchstabe a und d)