

**Begründung**  
**zur 208. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorwurf)**  
**- Hansaallee / Schwalmstraße -**  
**- Stadtbezirk 4 - Stadtteil Oberkassel -**

Teil A - Städtebauliche Aspekte .....	2
1 Planungsanlass .....	2
2 Örtliche Verhältnisse.....	2
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	2
2.2 Umgebung .....	3
3 Gegenwärtiges Planungsrecht .....	3
3.1 Landes- und Regionalplan.....	3
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	4
3.3 Verbindliche Bauleitplanung .....	4
4 Sonstige Pläne und Konzepte .....	5
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen .....	5
4.2 Rahmenplan Einzelhandel.....	5
4.3 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW) .....	6
4.4 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke / Hinweise .....	6
4.4.1 Hochwasser.....	6
4.4.2 Urbane Sturzfluten und Starkregen.....	7
5 Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	7
6 Verkehrliche Erschließung.....	8
7 Umweltbelange .....	9
Teil B - Umweltbericht .....	10
8 Zusammenfassung .....	10
9 Beschreibung des Vorhabens .....	10
10 Ziele des Umweltschutzes im Gebiet .....	10
11 Schutzgutbetrachtung.....	10
12 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten .....	10
13 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	10
14 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	10
15 Weitere Angaben.....	10

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte**

### **1 Planungsanlass**

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt an den Schnittstellen zwischen den Stadtteilen Oberkassel, Heerdt und Lörick und wurde vormals durch einen Technologiekonzern als Gewerbestandort genutzt. Durch den Wegfall dieser Nutzung entsteht in integrierter und gut erschlossener Lage das Potenzial für die Entwicklung eines neuen urbanen, lebendigen und autoarmen Stadtquartiers. Ziel ist es, ein innovatives und zukunftsfähiges Ensemble zu schaffen, welches sich bestmöglich in die bestehende städtebauliche Situation integriert und ein harmonisch funktionierendes, gemischt genutztes Gebiet herausbildet. Um dieses Ziel zu erreichen, soll die bestehende Darstellung der Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiete und Grünfläche - zugunsten gemischter Baufläche und untergeordnet Wohnbaufläche geändert werden.

Durch die Neuschaffung von Wohnungen, Gewerbe- und Büroflächen sowie einer Kita wird einer Nachverdichtung im Innenbereich gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Weiterhin wird mit der Planung auf den Bedarf an zentral gelegenem und gut angebundenem Wohn- und Gewerberaum in bereits erschlossenem Siedlungsbereich reagiert.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 04/028 – Hansaallee / Schwalmstraße - in Aufstellung.

### **2 Örtliche Verhältnisse**

#### **2.1 Beschreibung des Plangebietes**

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Oberkassel, Stadtbezirk 4, und umfasst die Gewerbe- und Verwaltungsgebäude eines ehemaligen Technologiekonzerns, der den Standort zum Herbst 2022 aufgibt sowie bestehende Wohnbebauung an der Maasstraße. Die Fläche des Änderungsbereichs beläuft sich auf rund 3 ha. Im Nordwesten wird der Änderungsbereich durch die Brüsseler Straße und im Norden durch ein Grundstück mit Kitanutzung, im Nordosten durch die Maasstraße und einen Kinderspielpatz, im Südosten durch die Schwalmstraße und im Südwesten durch die Hansaallee begrenzt.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs ist im Bestand durch die größtenteils aufgegebenen und ungenutzten Gewerbe- und Verwaltungsgebäude der vormals

gewerblichen Nutzung geprägt. Im Süden entlang der Hansaallee befindet sich das ehemalige Verwaltungsgebäude. Im westlichen Bereich des Änderungsbereichs befinden sich eine alte Villa, weitläufige Stellplatzflächen sowie Böschungflächen der Brüsseler Straße die von Bebauung freigehalten werden. Im Nordosten befinden sich drei Mehrfamilienhäuser.

## 2.2 Umgebung

Im Westen verläuft die Brüsseler Straße / B7. Hinter der Brüsseler Straße in Richtung Westen liegt der Büropark Hansastern als Teil des Bürostandorts Seestern, der sich vom Albertussee im Westen entlang der Brüsseler Straße bis an die Lütticher Straße im Norden erstreckt. Ebenfalls unmittelbar westlich der Brüsseler Straße befindet sich das Areal um den Prinzenpark mit Gesundheitseinrichtungen, Büro- und Gewerbeflächen. Südlich hiervon befindet sich der Vodafone-Campus mit prägnantem Hochhaus.

Nordöstlich des Plangebiets grenzen entlang der Maasstraße unmittelbar Wohnnutzungen in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern und die öffentliche Kinderspielfläche „Maasplatz“ an den Änderungsbereich an.

Im Südosten wird der Änderungsbereich durch die Schwalmstraße mit angrenzender Wohnbebauung begrenzt. Südwestlich verläuft die Hansaallee mit stadtbildprägenden Lindenbäumen entlang des Änderungsbereiches.

Auf der südwestlichen Seite der Hansaallee grenzt eine überwiegende Wohnbebauung an die Hansaallee.

## **3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

### 3.1 Landes- und Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Flächen sind Überlagert mit der Darstellung Grundwasser- und Gewässerschutz. Die Brüsseler Straße, die nah der nordwestlichen Grenze des Änderungsbereichs liegt, ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt. Die südwestlich an den Änderungsbereich angrenzende Hansaallee ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.



Auszug des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, bearbeitet durch ISR

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 stellt den Änderungsbereich überwiegend als Gewerbegebiet, im Nordosten als Grünfläche dar. Die südlichen Flächen des Änderungsbereichs werden von den Darstellungen einer Richtfunktrasse gekreuzt.

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Hansaallee / Brüsseler Straße Nr. 5178/029 vom 22.07.1972. Dieser setzt das Gebiet als Gewerbegebiet (GE) fest. Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gegliedert.

Im festgesetzten GE1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von  $\leq 0,6$  und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von  $\leq 1,0$  festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse variiert hier zwischen III und VII. Bei der größten überbaubaren Teilfläche zwischen Werksstraße und Hansaallee ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Im Übrigen sind die eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse zwingend. Zudem sind die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen und in einem untergeordneten Teilbereich entlang der Hansaallee über eine Baulinie festgesetzt. Gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen sind entlang der Schwalmstraße mit 4 m Tiefe festgesetzt sowie in der südwestlichen Ecke des Plangebiets an der Hansaallee / Pastor-Busch-Weg.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind „nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig“. Im GE 2 ist die GRZ auf ein Höchstmaß von 0,4 sowie die GFZ auf ein Höchstmaß von 0,8 begrenzt. Zwei zulässige Vollgeschosse sind hier zwingend einzuhalten. Darüber hinaus ist das gesamte Flurstück 231 [2022: 268, 269, 341, 339, 338] an drei Seiten auf einer Tiefe von 5, bzw. 7 m gärtnerisch zu gestalten.

Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist eine öffentliche Grünfläche, sowie nordwestlich ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Katholisches Gemeindezentrum) festgesetzt.

Die Hansaallee, die Brüsseler Straße, der Pastor-Busch-Weg, die Maasstraße sowie die Schwalmstraße sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

## **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 Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Der vorliegende Änderungsbereich liegt nicht im Bereich einer definierten Gewerbe- oder Industriekernzone. Auch im Umfeld des Änderungsbereichs werden keine Gewerbe- oder Industriekernzonen definiert.

### **4.2 Rahmenplan Einzelhandel**

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016, der vom Rat der Stadt am 07.07.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen wurde, ist bei allen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Im Zentrenkonzept, das Bestandteil des Rahmenplans Einzelhandel ist, sind die zentralen Versorgungsbereiche und deren Abgrenzungen beschrieben.

In südöstlicher Richtung entlang der Hansaallee Richtung Luegallee befindet sich das Stadtteilzentrum Nr. 21 Luegallee, welches als großes Stadtteilzentrum (Zentrenkategorie C) eingestuft ist und dem Stadtbezirk 4, Stadtteil Oberkassel zugeordnet wird. Dieser zentrale Boulevard gilt als die wichtigste Straße des

linksrheinischen Stadtgebietes und bildet dessen Mittelpunkt. Das Stadtteilzentrum zeichnet sich sowohl durch ein gut gestaltetes Stadtbild also auch einen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereich aus. Es ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen.

Zu beachten ist, dass der Rahmenplan Einzelhandel 2016 die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb des Zentren ausschließt, um die im Stadtteilzentren zu sichern und zu stärken. Die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel außerhalb der Zentren kann jedoch im Einzelfall, nämlich wenn ein Versorgungsdefizit und genügend Kaufkraftpotenzial im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sind, befürwortet werden.

#### 4.3 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF mehrheitlich 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. Gemäß Ratsbeschluss zur Anpassung und Konkretisierung der Quotierungsregelung des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr Kernmaßnahme für den Wohnungsneubau ist dabei die Quotierungsregelung. Gemäß Ratsbeschluss zur Anpassung der Quotierungsregelung vom 07.04.2022 sind insgesamt 50% der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus muss dabei mindestens 30% betragen und kann auf bis zu 40% erhöht werden, der Anteil des preisgedämpften Wohnungsbaus muss mindestens 10% betragen und kann entsprechend bis auf 20% erhöht werden. Die Summe der Anteile des öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus muss in jedem Fall 50% ergeben.

Die Vorgaben des weiterentwickelten Handlungskonzeptes ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF werden vollumfänglich umgesetzt. Die konkrete Absicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

#### 4.4 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke / Hinweise

##### 4.4.1 Hochwasser

Das Plangebiet liegt größtenteils in einem Risikogebiet gemäß §78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und wird bei einem extremen Hochwasserereignis

(HQ extrem) größtenteils überflutet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Legende der Planzeichnung übernommen.

In den Risikogebieten ergeben sich gemäß § 78b WHG erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz, die Berücksichtigung finden sollen. Diese betreffen den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden. Auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplanes wird geprüft, wie der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung von Sachschäden beim Eintritt eines seltenen Hochwasserereignisses HQextrem sichergestellt werden können. Auf der Ebene des Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich verschiedene Regelungsmöglichkeiten, beispielsweise kann durch textliche Festsetzungen geregelt werden, dass die Erdgeschosshöhe sowie technische Infrastrukturen oberhalb der Hochwasserlinie liegen oder auch, dass insbesondere tiefliegende Flächen von Bebauung freigehalten werden.

#### 4.4.2 Urbane Sturzfluten und Starkregen

Im gesamten Stadtgebiet spielt der Überflutungsschutz vor urbanen Sturzfluten eine immer größere Rolle. Das Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf (KAKDUS) wurde im Dezember 2017 durch den Rat der Stadt beschlossen und veröffentlicht. Zu KAKDUS gehören entsprechende Kartenwerke. Eine dieser Karten gibt Hinweise zu Gefährdungen durch Sturzfluten. Dies trifft für Teilbereiche auf das vorliegende Plangebiet zu. Hier ist nicht auszuschließen, dass bei Extremregenereignissen hohe Wasserstände erreicht werden können. Auf den nachgeordneten Ebenen des Bebauungsplanes und des Bauantragsverfahren ist zu prüfen, wie die Gefährdung durch Sturzfluten minimiert werden kann. Grundsätzlich bestehen verschiedene Regelungsmöglichkeiten auf Planungs- und Baugenehmigungsebene, die eine Gefährdung durch Sturzfluten minimieren können.

## **5 Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Aufgrund des in der Landeshauptstadt Düsseldorf bestehenden großen Bedarfs an zentral gelegenem und gut angebundenem Wohn- und Gewerberaum ist es Ziel der Stadt, Baulandpotenziale zu identifizieren und Flächen für Wohn- und Gewerbenutzung zu mobilisieren.

Mit der 208. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung Gewerbegebiet in gemischte Baufläche geändert werden. Des Weiteren erfolgt im Norden des Änderungsgebiets durch die Änderung der Darstellung Grünfläche in die Darstellung Wohnbaufläche eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand.

Mit der Änderung erfolgt auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für u.a. nachfrageorientierten Wohnraum, Gewerbe- und Büroflächen sowie einer Kindertagesstätte. Einer Nachverdichtung im Innenbereich wird vorbereitet. Weiterhin wird mit der Planung auf den Bedarf an zentral gelegenem und gut angebundenem Wohn- und Gewerbebaum in bereits erschlossenem Siedlungsbereich reagiert.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, eine bedarfsgerechte Nutzung der brachliegenden innerstädtischen Fläche planungsrechtlich vorzubereiten. In Zukunft soll auf der Fläche ein innovatives und zukunftsfähiges urbanes Ensemble entstehen, welches sich gut in die bestehende städtebauliche Situation integriert und ein harmonisch funktionierendes urbanes Mischgebiet herausbildet. Dabei soll neben Wohnungen auch ein prägnanter Anteil an Gewerbeflächen entstehen.

Die 208. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Darstellungen vor:

- Darstellung einer gemischten Baufläche (M)
- Darstellung einer Wohnbaufläche (W).

## **6 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Hansaallee und die Schwalmstraße erschlossen. Über die B7 / Brüsseler Straße besteht eine sehr gute Anbindung an die A52 in Richtung Roermond, über die A44 an die A3 und an die A46 sowie über die B 8 an den Flughafen. Die Hansaallee ist als zweispurige Hauptverkehrsstraße mit separatem Radfahrstreifen ausgebaut. Über den Fahrradweg ist das Plangebiet direkt an das Düsseldorfer Radhauptnetz angeschlossen. Über den Niederkasseler Kirchweg, welcher sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet, gibt es eine Anbindung an das Bezirksradnetz. Die öffentliche Fußwegeverbindung Pastor-Busch-Weg am westlichen Plangebietsrand verläuft zwischen der nördlich der Brüsseler Straße gelegenen Haltestelle „Am Seestern“ und schließt an die Hansaallee an.

Das Plangebiet ist über die unmittelbar an der Hansaallee liegenden Stadtbahnhaltestellen „Prinzenallee“ und „Heerdter Sandberg“ an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit den Stadtbahnlinien U 74, U 76 und U 77 angebunden. Die Linie U 77 fährt von hier aus bis nach Düsseldorf-Holthausen. Die U 76 verkehrt über Meerbusch zwischen Krefeld und Düsseldorf-Holthausen. Die Linie U 74 verkehrt zwischen Meerbusch und Düsseldorf-Holthausen. Die Fahrzeit von der Haltestelle „Heerdter Sandberg“ bis zum Düsseldorfer Hauptbahnhof beträgt 13 Minuten. Zudem besteht die Anbindung an die Buslinie 805 in Richtung Düsseldorf-



Handweiser und Düsseldorf Lierenfelder Straße. Somit besteht insgesamt eine gute Anbindung an das städtische ÖPNV-Netz.

Für den ruhenden Individualverkehr bestehen entlang der umliegenden Straßen verschiedene Parkmöglichkeiten.

## **7 Umweltbelange**

Die Angaben in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad (im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB) der vorgesehenen Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren im Teil B - Umweltbericht erfolgen.

## **Teil B - Umweltbericht**

- 8 Zusammenfassung**
- 9 Beschreibung des Vorhabens**
- 10 Ziele des Umweltschutzes im Gebiet**
- 11 Schutzgutbetrachtung**
- 12 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten**
- 13 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**
- 14 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**
- 15 Weitere Angaben**