

88. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Südlich Auf'm Tetelberg -

- Stadtbezirk 3 - Stadtteil Bilk -

Sachdarstellung

Die Fläche, die sich weitestgehend im städtischen Eigentum befindet, ist eine bedeutende Potentialfläche für eine künftige städtebauliche Entwicklung. Vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs soll Baurecht für Wohnnutzungen geschaffen werden. Zudem besteht durch die Lage am Stadteingang die Chance, im südlichen Bereich einen neuen Mischstandort aus Gewerbe, Dienstleistungen, Ateliers und Handwerk zu schaffen und damit auch das geplante Wohngebiet vor Lärmeinwirkungen der umgebenden Straßen zu schützen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Kerngebiet und im östlichen Bereich an der Volmerswerther Straße sowie an der Straße Auf'm Tetelberg als Wohnbaufläche dargestellt. Eine öffentliche Grünverbindung, die die Völklinger Straße mit dem Sternwartpark (Alter Bilker Friedhof) verbindet, wird als Grünfläche dargestellt. Da mit den geplanten Festsetzungen des parallelen Bebauungsplanverfahrens 03-006 teilweise nicht mehr dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Das Plangebiet mit einer Größe von circa 10 ha liegt am westlichen Rand des Stadtteils Bilk. Im Norden grenzen u.a. die Gebäude der Kreishandwerkerschaft Düsseldorf und die Handwerkskammer Düsseldorf an. Im Osten wird das Plangebiet größtenteils durch die bestehenden Grenzen der Gärten der Wohnbebauung an der Volmerswerther Straße begrenzt, hier befinden sich meist zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser mit Gärten. Im Süden grenzt der Südring und im Westen die Völklinger Straße mit ihrer vierreihigen Platanenallee an. Das Gelände liegt tiefer als die umgebenden Straßen, teilweise um bis zu ca. 5 m zur Volmerswerther Straße. Das Plangebiet ist geprägt von gartenbaulichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen, Grabeland und einem Pferdepensionsbetrieb (Fafas-Ponyranch) sowie Brach- und Lagerflächen. Im Norden befinden sich seit 2017 vier zweistöckige Wohngebäude für 200 Geflüchtete sowie eine Büroeinheit, die bis Dezember 2026 genehmigt sind. Im Süden liegen rechts- und linksseitig am Ende der Bedburger Straße ca. 28 Kleingärten des Kleingartenvereins Bilk 1989 e.V.