

Begründung

zur 209. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)

- Südöstlich Werdener Straße -

- Stadtbezirk 2 - Stadtteil Flingern Süd -

Teil A - Städtebauliche Aspekte	3
1 Planungsanlass	3
2 Örtliche Verhältnisse.....	4
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	4
2.2 Umgebung	5
3 Gegenwärtiges Planungsrecht	5
3.1 Landes- und Regionalplan.....	5
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3.3 Landschaftsplan	7
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	8
4 Sonstige Pläne und Konzepte	8
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen	8
4.2 Rahmenplan Einzelhandel	9
4.3 Quotierungsregelung	10
5 Ziele der Flächennutzungsplanänderung	11
6 Verkehrliche Erschließung.....	12
7 Umweltbelange	13

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Das B8-Center wurde 2010 im Stadtbezirk Flingern Süd als Fachmarktzentrum am Knotenpunkt Werdener Straße und Erkrather Straße mit einer Nutzungsmischung aus großflächigem Einzelhandel, Freizeiteinrichtungen und Gastronomie eröffnet. Durch die Schließung einiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe in der jüngeren Vergangenheit steht das bisherige Nutzungskonzept des B8-Centers auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zur Diskussion. Infolge eines Eigentümerwechsel im Jahr 2020 besteht nun die Chance, das Plangebiet, in dem sich das B8-Center befindet, einer neuen Nutzung zuzuführen. Die vorhandene Gebäudestruktur lässt eine Umnutzung im Bestand und die Etablierung einer wohnbaulichen oder kulturellen Nutzung ohne erhebliche Umbauten nicht zu. Darüber hinaus haben sich die Ziele der Einzelhandelssteuerung durch das gesamtstädtische Entwicklungskonzept, den Rahmenplan Einzelhandel, der seit 2007 vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen wurde und seither kontinuierlich fortgeschrieben wird, konkretisiert. Außerhalb von Zentren soll in der Regel kein zentrenrelevanter Einzelhandel realisiert werden (siehe Kapitel 4.2 der Begründung). Für die Nachnutzung des Bestandes durch großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel besteht somit im Plangebiet keine Perspektive mehr.

Stattdessen soll ein lebendiges Stadtquartier für den Stadtteil Flingern Süd geschaffen werden. Die Schaffung von Wohnraum steht im Vordergrund, weil hoher Bedarf an neuen Wohnflächen in der Landeshauptstadt Düsseldorf besteht. Weitere Nutzungen wie beispielsweise eine Kita, Büroflächen sowie weitere kulturelle, soziale und gewerbliche Nutzungen sollen in die Planung integriert werden. Darüber hinaus soll der im Plangebiet vorhandene Lebensmitteldiscounter im Quartier verbleiben und die fußläufige Nahversorgung sicherstellen. Die Planung sieht eine große zentrale Grünfläche vor, die zu einer deutlichen Reduzierung der derzeitigen Versiegelung führen wird. Im Bereich des heutigen ebenerdigen Parkplatzes im Nordosten des Plangebiets ist ebenfalls eine urbane Nutzungsmischung vorgesehen. Hier soll das Projekt Cube Central 378 entstehen, das die vorhandene Straßenbebauung entlang der Kiefernstraße abrunden und eine Mischung aus Wohnnutzungen sowie flankierenden gewerblichen Nutzungen und einem Gebäude für Gemeinschaft und Kultur anbieten wird.

Der für das Plangebiet geltende rechtskräftige Bebauungsplan Nummer 5676/55 - Beiderseits Werdener Straße - mit der Festsetzung Sondergebiet Fachmarktzentrum 14.500 m² höchstzulässiger Verkaufsfläche, davon höchstens 5.950 m² zentren- oder nahversorgungsrelevant sowie Freizeit- und Unterhaltungszentrum mit maximal 13.000 m² Geschossflächen im Freizeitbereich und maximal 17.000 m² Geschossfläche im Fachmarktzentrum - in der durch die Bebauungspläne Nummer 02/001 und Nummer 02/003 geänderten Fassung, entspricht nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklung. Um die städtebaulich angestrebte Entwicklung, die durch ein kooperatives Planverfahren konkretisiert wurde, planungsrechtlich zu ermöglichen, soll für das Plangebiet der Bebauungsplan Nummer 02/018 – Werdener Straße / Erkrather Straße (ehemaliges B8-Center) - aufgestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum 17.000 m² maximale Geschossfläche, Freizeit / Entertainment 13.000 m² maximale Geschossfläche dar.

Damit der Bebauungsplan Nummer 02/018 – Werdener Straße / Erkrather Straße (ehemaliges B8-Center) - gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan gemäß §8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan geändert. Der Änderungsbereich soll im Flächennutzungsplan zukünftig als gemischte Baufläche gemäß § 1 Absatz 1 Nummer 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Flingern Süd des Stadtbezirks 2. Es liegt südöstlich der Werdener Straße (Bundesstraße 8 - B8), die eine wichtige Umgehungsstraße der Düsseldorfer Innenstadt darstellt. Nördlich wird das Plangebiet von der Erkrather Straße begrenzt. Die östliche Grenze wird durch die westliche Bebauung des Eckgrundstücks Erkrather Straße und Kiefernstraße gebildet. Diese Eckbebauung und die Wohnbebauung entlang der Kiefernstraße sind somit nicht Bestandteil des Änderungsbereichs. Im südöstlichen Bereich grenzt das Plangebiet an die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung westlich der Kiefernstraße. Die südliche Grenze bildet die Bahntrasse. Die Werdener Straße begrenzt das Plangebiet im Nordwesten.

Derzeit ist das Plangebiet mit einem drei- bis viergeschossigen Fachmarktzentrum bebaut, das in erster Linie großflächige Einzelhandelsbetriebe mit gastronomischen Angeboten und Freizeitnutzungen und einen großen Parkplatz kombiniert. An der Erkrather Straße ist in das B8-Center ein Bestandsgebäude integriert, dessen Fassade und Treppenhaus unter Denkmalschutz stehen.

Das Plangebiet ist rund 3 ha groß. Es fällt von Süden nach Norden um circa 5 Meter ab.

2.2 Umgebung

Das Plangebiet befindet sich zwischen einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten und einem gewerblich dominierten Bereich. Die unmittelbare Umgebung ist durch eine heterogene Baustruktur und vielfältige Nutzungen geprägt.

Im Südwesten, jenseits der Bahngleise, schließen großmaßstäbliche Baustrukturen, wie beispielsweise Bürogebäude und das Amtsgericht Düsseldorf an.

Westlich der Werdener Straße und nördlich der Erkrather Straße ist die Baustruktur von Blockrandbebauungen geprägt, die hauptsächlich Wohnzwecken dienen und die teilweise durch gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen ergänzt werden.

Im Nordwesten des Plangebietes wurde 2018 eine sechsgeschossige Wohnbebauung errichtet. Südlich an diese Wohnbebauung schließt sich ein dreigeschossiges gewerblich genutztes Gebäude an, in dem sich ein Rechenzentrum befindet.

Die meist drei- bis maximal fünfgeschossige gründerzeitliche Blockrandbebauung in der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Kiefernstraße ist als Werkwohnungsbau entstanden und hat in den 80er Jahren durch Hausbesetzungen Bekanntheit erlangt. Heute werden die Gebäude mit den künstlerisch gestalteten Fassaden weiterhin größtenteils zu Wohnzwecken genutzt.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Landes- und Regionalplan

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wird die Landeshauptstadt Düsseldorf in Bezug auf das dreistufige System der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum eingestuft. Damit kommt der Stadt Düsseldorf eine überörtliche Bedeutung bei der Sicherung der Daseinsvorsorge zu.

Auch im Regionalplan Düsseldorf (RPD) wird die Landeshauptstadt Düsseldorf als Oberzentrum und das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die Werdener Straße, die das Plangebiet im Westen begrenzt, ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr ausgewiesen.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung, bei der künftig im Plangebiet eine gemischte Baufläche dargestellt werden soll, um die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers mit flankierenden gewerblichen, kulturellen und sozialen Nutzungen zu bilden, entspricht den Ausweisungen des Landesentwicklungsplanes wie auch denen des Regionalplanes Düsseldorf.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf stellt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum 17.000 m² maximale Geschossfläche, Freizeit / Entertainment 13.000 m² maximale Geschossfläche dar. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Düsseldorf International.

Westlich der Werdener Straße, die wie die Erkrather Straße als Hauptverkehrsstraße dargestellt ist, ist ein Kerngebiet dargestellt. Daran schließt sich nördlich die Darstellung einer Wohnbaufläche an. Südlich wird der Änderungsbereich durch Bahnflächen begrenzt, die nicht Teil des Plangebietes sind. Im Bereich der Bahnfläche ist die Trasse einer unterirdischen Gasleitung dargestellt, die ebenfalls nicht im Plangebiet liegt. Südöstlich des Plangebietes schließt sich im Bereich der Kiefernstraße die Darstellung einer Wohnbaufläche an. Nördlich der als Hauptverkehrsstraße, in der die Trasse der Stadtbahn verläuft, dargestellten Erkrather Straße ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Mobilität dargestellt. Die Wohnbebauung, die von der Kettwiger Straße, dem Höherweg und der Erkrather Straße eingefasst wird, weist der wirksame Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet aus.

Die derzeitige Sondergebietsdarstellung im Änderungsbereich entspricht nicht den Zielen der Landeshauptstadt Düsseldorf. Um die Entwicklungsziele planungsrechtlich umzusetzen, wird für das Plangebiet der Bebauungsplan Nummer 02/018 – Werdener Straße / Erkrather Straße (ehemaliges B8-Center) – aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

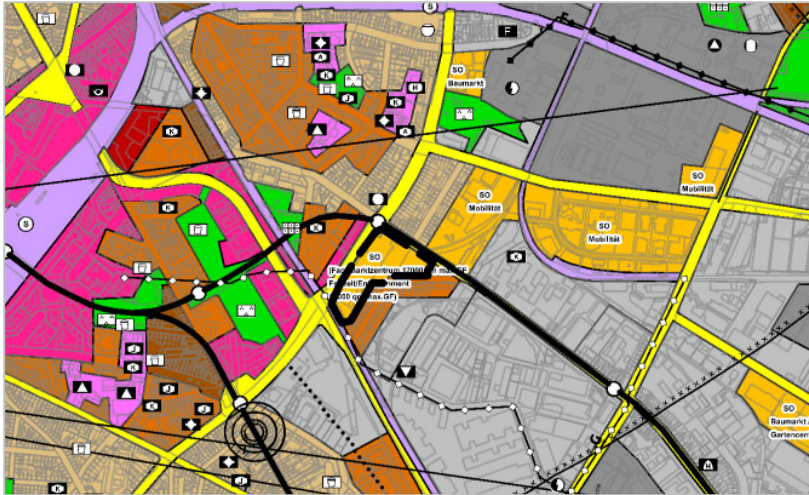


Abb 1. Ausschnitt aus dem wirksamer Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf mit Kennzeichnung des Plangebietes

Anstelle des Sondergebietes soll im Flächennutzungsplan zukünftig eine gemischte Baufläche dargestellt werden.

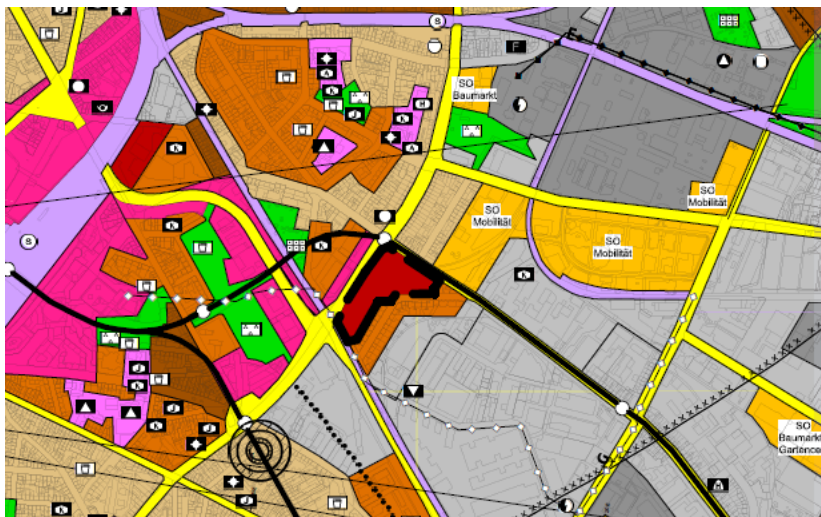


Abb 2. Ausschnitt aus der Plandarstellung des Vorentwurfs der 209. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: August 2022)

3.3 Landschaftsplan

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 27.06.1996 den Landschaftsplan als Satzung beschlossen. Dieser ist am 10.11.1997 in Kraft getreten und wird seither durch Änderungen fortgeschrieben. Der Landschaftsplan entfaltet in der Regel nur für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und für Flächen außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen Verbindlichkeit.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanes trifft er keine Festsetzungen. Direkt angrenzend, entlang der Erkrather Straße, der Kiefernstraße

und der Fichtenstraße werden Baumreihen festgesetzt. Diese werden durch die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung nicht tangiert.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 5676/55 - Beiderseits Werdener Straße - aus dem Jahr 2000. Er setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum 17.000 m² Geschossfläche, Freizeitbereich 13.000 m² Geschossfläche fest. Die zulässigen Nutzungen werden in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Der Bebauungsplan wurde wegen Umnutzungen innerhalb des Fachmarktzentrums in den letzten Jahren mehrfach geändert und an die neu vorgesehenen Nutzungen angepasst.

So wurden die Festsetzungen für das Sondergebiet im Jahr 2012 bezüglich der zulässigen Verkaufsflächengrößen von Elektrofachmärkten durch den Bebauungsplan Nummer 02/001 - Elektrofachmärkte Metrostraße und Werdener Straße - im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Die Summe der Verkaufsfläche wurde von 14.500 m² auf 14.000 m² und der Anteil hiervon an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 5.950 m² auf 5.450 m² reduziert.

Im Jahr 2014 wurden die im Plangebiet geltenden Festsetzungen erneut geändert. Es wurde der Bebauungsplan Nummer 02/003 - Fachmarktzentrum Werdener Straße - aufgestellt, der zusätzlich zum Baufachmarkt auch einen Möbelfachmarkt ermöglicht. Die übrigen Festsetzungen der vorhergehenden Bebauungspläne blieben von den Änderungen unberührt.

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 Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Kernzone für Gewerbe und Industrie, grenzt aber im Nordosten an die Zonen B und C an. Zone B beinhaltet die gewerblichen Bereiche, die gemäß Regionalplan Düsseldorf als allgemeine Siedlungsbereiche mit der Zweckbindung Gewerbe ausgewiesen sind. Es handelt sich um das Gebiet Höherweg (Nr. 2.B.1). Gebiete der Kategorie B stellen oftmals Pufferzonen zu emittierenden Industrieflächen dar. Sie sind in erster Linie gewerblich genutzt und diese Nutzung soll langfristig erhalten werden. Zone C umfasst kleinteilige und geschlossene Gewerbeareale. Es handelt sich um das Gebiet Fichtenstraße (Nr. 2.C.1). Das Ziel für diese Zone besteht darin, die vorhandenen kleinteiligen gewerblichen Nutzungen zu erhalten, da sie die Grundvoraussetzung für eine stabile Struktur von gewerblichen Dienstleistern und Handwerksbetrieben in der Stadt sind.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer gemischten Baufläche vorgesehen. Planungsziel ist hier die Entwicklung eines Quartiers, das überwiegend dem Wohnen dienen soll. Darüber hinaus sollen ein Nahversorger, eine Kita, Büroflächen sowie weitere kulturelle, soziale und gewerbliche Nutzungen integriert werden. Die geplante Änderung ist mit den Zielen der Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen vereinbar.

4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016, der vom Rat der Stadt am 07.07.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 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. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Es befindet sich zwischen den beiden großen Stadtteilzentren von Oberbilk und Flingern Nord. Sowohl die südlich gelegene Kölner Straße in Oberbilk als auch die nördlich gelegene Birken- und die Ackerstraße in Flingern Nord stellen ein vielfältiges Angebot an Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten bereit. Westlich des Plangebiets ist zudem die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Erkrather Straße im Stadtteil Oberbilk östlich der Bahngleise vorgesehen, das trotz vorhandenen Planungsrechts bisher nicht umgesetzt worden ist. Zudem befindet sich

die Düsseldorfer Innenstadt mit ihrem umfassenden Angebot in der Nähe des Plangebiets.

Im Nahversorgungskonzept werden Ziele und Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung der in erster Linie fußläufigen Nahversorgung dargestellt. Durch den vorhandenen Lebensmitteldiscounter ist die Nahversorgung des Plangebietes sichergestellt. Es ist vorgesehen, dass der Nahversorger in das urbane Stadtquartier integriert wird.

Das Fachmarktkonzept beschreibt die Standorte für sondergebietspflichtige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Dabei handelt es sich häufig um Bau- und Gartenfachmärkte, Möbelfachmärkte oder regional bedeutsame Autohäuser, die einen großen Flächenbedarf haben und auf die motorisierte Kundschaft ausgerichtet sind. Auf Grund der derzeitigen Nutzung durch ein Fachmarktzentrum mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten weist der Rahmenplan Einzelhandel das Plangebiet als Teil des Fachmarktzentrum Mitte aus. Da das Plangebiet zukünftig nicht mehr als Fachmarktzentrum genutzt werden soll, wird die Zuordnung zum Fachmarktstandort Mitte entbehrlich. Die zunehmenden Leerstände in den letzten Jahren haben gezeigt, dass die vorhandene Baustruktur nicht im ausreichenden Maß nachgefragt wird.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bereitet somit durch die geplante Änderung der Darstellung von einem Sondergebiet Fachmarktzentrum in eine gemischte Baufläche die Reduzierung der vorhandenen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Verkaufsfläche vor, um so Wohnraum zu ermöglichen und um die vorhandenen Zentren zu stärken. Der im Plangebiet vorhandene Lebensmitteldiscounter soll im Quartier verbleiben und die fußläufige Nahversorgung sicherstellen. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans ist an die Ziele des Rahmenplans Einzelhandel angepasst.

4.3 Quotierungsregelung

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.

Kernmaßnahme für den Wohnungsneubau ist dabei die Quotierungsregelung. Gemäß Ratsbeschluss zur Anpassung der Quotierungsregelung vom 07.04.2022 sind insgesamt 50 Prozent der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und

preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus muss dabei mindestens 30 Prozent betragen und kann auf bis zu 40 Prozent erhöht werden, der Anteil des preisgedämpften Wohnungsbaus muss mindestens 10 Prozent betragen und kann entsprechend bis auf 20 Prozent erhöht werden. Die Summe der Anteile des öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus muss in jedem Fall 50 Prozent ergeben.

Für das Plangebiet ist die Realisierung eines breiten Angebotes von Wohnungstypen und -größen vorgesehen. Die Quotierungsregelung wird dahingehend berücksichtigt, dass der Anteil des öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus bei mindestens 50 Prozent liegen wird. Die Umsetzung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Flächeneigentümerin und der Landeshauptstadt Düsseldorf geregelt.

5 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet soll zukünftig im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt werden. Durch die Darstellung soll die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbereitet werden. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, auf dem sich bisher ein Parkplatz befindet, ist ebenfalls ein neues Quartier mit Wohnnutzungen sowie flankierenden gewerblichen Nutzungen und einem Gebäude für Gemeinschaft und Kultur vorgesehen. Diese angestrebte Nutzungsmischung entspricht ebenfalls der geplanten Darstellung einer gemischten Baufläche.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans dient der Schaffung neuer Wohnbauflächen, die dringend benötigt werden. Gleichzeitig steht die Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers im Vordergrund. Dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege folgend werden unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten und soziale Angebote im neuen Stadtquartier angeboten werden. Zudem wird durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans die Entsiegelung der derzeit fast vollständig versiegelten Fläche vorbereitet. Durch die Planung einer Grünfläche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird weiterhin der Grünanteil im Vergleich zur heutigen Situation deutlich erhöht. Diese Grünfläche wird aus Maßstabgründen auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht dargestellt.

Im vorlaufenden Workshopverfahren wurde unter anderem die Verbindung des neuen Stadtquartiers mit der Umgebung als wichtige städtebauliche Qualität thematisiert, die die fußläufige Anbindung des Quartiers stärken wird. Während die

aktuelle Nutzung des Quartiers keine Querungsmöglichkeiten anbietet, wird es zukünftig mehrere Zugänge geben, die die städtebauliche Struktur und vorhandene Wegeverbindungen aufnehmen. Die derzeitige Nutzung des Sondergebietes Fachmarktzentrum wurde als autogerechter Standort entwickelt, der nicht mehr den heutigen Ansprüchen an städtebauliche Qualität entspricht. Durch die Umnutzung in ein gemischt genutztes Quartier wird sich die Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die Besucherinnen und Besucher wesentlich erhöhen.

6 Verkehrsliche Erschließung

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) örtlich und überörtlich über die Werdener Straße (B8) und die Erkrather Straße sehr gut angebunden. Die Werdener Straße bildet eine wichtige Umgehungsstraße der Düsseldorfer Innenstadt und bindet das Plangebiet im Süden an die Bundesautobahn (BAB) 46 und im Norden an die BAB 52 an den überörtlichen Verkehr an. Die BAB 46 ist auch über die Erkrather Straße zu erreichen.

Auch an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist das Plangebiet leistungsfähig angebunden. Im Bereich der Kreuzung Werdener Straße und Erkrather Straße besteht über die Haltestelle Kettwiger Straße Anschluss an die Stadtbahnlinie U75, die Straßenbahnlinie 706 sowie die Buslinie 738. Anschluss an die Buslinie 736 und ebenfalls an die Straßenbahnlinie 706 sind über die Haltestelle Fichtenstraße gewährleistet.

Fußläufig ist das Plangebiet aus allen Himmelsrichtungen erreichbar. Die Werdener Straße stellt jedoch durch ihre Breite und das hohe Verkehrsaufkommen eine Barriere dar, die das Plangebiet von den nordwestlich gelegenen Bereichen trennt. Es besteht keine Querungsmöglichkeit zwischen der Fichten- und der Erkrather Straße. Ebenfalls sind die Bahngleise im Süden des Plangebietes nur über die B8 zu queren. Weiter südlich existiert die nächste Querungsmöglichkeit erst wieder in circa 1 km Entfernung an der Ronsdorfer Straße.

Das Plangebiet verfügt mit der Erkrather Straße und der Werdener Straße als Haupttrouten über eine unmittelbare Anbindung an das Radverkehr-Bezirksnetz der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Werdener Straße und die Erkrather Straße sind als schnelle Route und die Fichtenstraße als Nebenroute beziehungsweise ruhige Route klassifiziert.

7 Umweltbelange

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

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig versiegelt und bebaut. Die zukünftige Entwicklung sieht eine deutliche Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet vor, die zu einer Entsiegelung von Flächen führen wird.