

An 61/1.2  
Herrn Jaekel

Stadtverwaltung Düsseldorf					Amt 61
0	1	2	3	4	
Eingang		20. JAN. 2010			
Federführung/		61/ M			
Bearbeitung		Jaekel			
Frau / Herr		Jaekel			

**Betrifft:** Flächennutzungsplanänderung Nr. 138 (Entwurf)  
- ehemaliges Glashüttengelände -

**Bezug:** Ihr Schreiben vom 07.12.2009

Das Erfordernis, nach Schließung der Glashütte und Aufgabe der altindustriellen Nutzung den Bereich neu zu ordnen und einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen, ist Anlass für die Flächennutzungsplanänderung.

In die Flächennutzungsplanänderung sind für die zukünftige Entwässerung des Plangebietes aus hydraulischer Sicht folgende Belange aufzunehmen:

Im **Flächennutzungsplan** ist für eine geplante Niederschlagswasserbehandlungsanlage das Planzeichen für Flächen für Verwertung oder Beseitigung von Abwasser im Teilgebiet A darzustellen. Die Einfügungsstelle entnehmen Sie bitte der Anlage 1.

Die geplante Niederschlagswasserbehandlungsanlage ist in der **Begründung zur Flächennutzungsplanänderung** wie folgt textlich zu erwähnen:

Text (Einfügungsstelle siehe Anlage 2):

*Des Weiteren ist im Grünsystem eine Niederschlagswasserbehandlungsanlage geplant.*

Text (Einfügungsstelle siehe Anlage 3):

*Darstellung von Flächen für Verwertung oder Beseitigung von Abwasser*

Text (Einfügungsstelle siehe Anlage 4):

*6.8 Darstellung von Flächen für Verwertung oder Beseitigung von Abwasser*

*Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Düssel ist im westlichen Bereich der Grünfläche des Teilgebietes A eine Niederschlagswasserbehandlungsanlage geplant.*

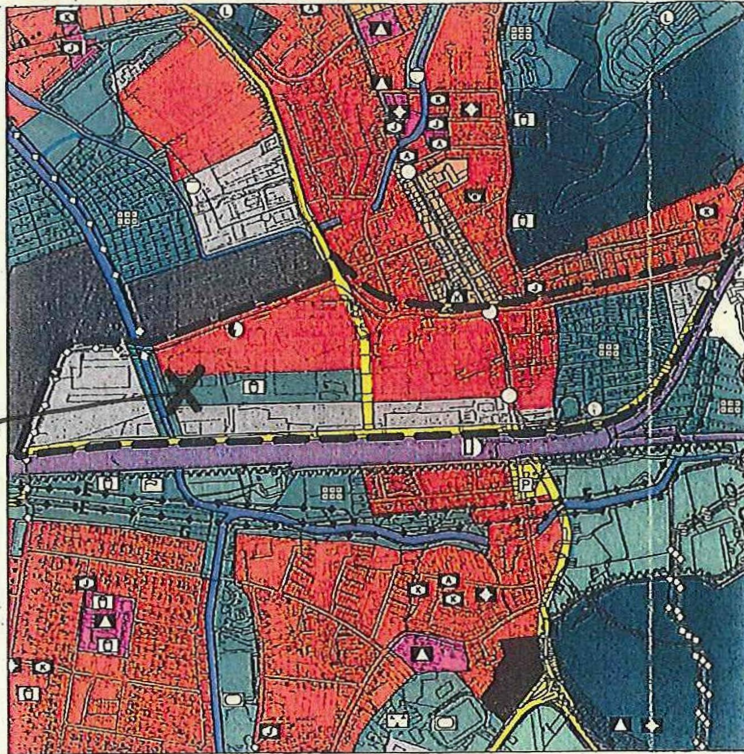
Im Weiteren bestehen aus Sicht des Sachgebietes 67/2.1 gegenüber der Flächennutzungsplanänderung Nr. 138 keine Bedenken.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mauresköthen  
Landkreis  
2012

# Anlage 1



Stelle  
für einzu-  
fügendes  
Plan-  
zeichen

Geplante Änderung

Die Mauer fungiert gleichermaßen als Lärm- und Sichtschutz. Entlang der Heyestraße ist ein urbanes Quartier mit einer Kombination von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen geplant. Nördlich der geplanten Ortsumgehung Gerresheim sollen gewerbliche Nutzungen entstehen. Im Inneren des Teilbereichs A ist eine großzügige Grünfläche, der Düssel-Park, geplant, die einerseits eine räumliche Zäsur zwischen der geplanten Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung schafft und die gleichzeitig als Freiraum für Erholungsnutzungen dient. Andererseits übernimmt die Freifläche auch eine Verbindungsfunktion für die bestehenden und geplanten Wohngebiete in ostwestlicher Richtung. Diese bildet den neuen Rahmen für das Kesselhaus und die Elektrozentrale der ehemaligen Glashütte, die den Zugang in die Parkanlage markieren. Bestandteil dieses Grünsystems ist außerdem die renaturierte Düssel, die den Teilbereich A in nordsüdlicher Richtung durchfließt und den Düssel-Park in westlicher Richtung fasst, und die Parkanlage, die sich in Anlehnung an den ehemaligen Heye-Volksgarten an den Hochbunker und das ehemalige Heyebad anschließt. Der denkmalgeschützte Wasserturm, der sich zwischen den beiden Parkanlagen befindet, ist ebenfalls als Landmarke Teil des Grünsystems. Westlich der renaturierten Düssel können neben den Gewerbegebieten entlang der Ortsumgehung Gerresheim weitere Flächen für Dienstleistungen und Sport entstehen.

### 3.2 Teilbereich B

Der Bereich östlich der Heyestraße wurde in das Plangebiet einbezogen, weil sich die Hauptverkehrsbeziehungen langfristig ändern sollen. Anstelle der Morper Straße und der Heyestraße soll zukünftig die Ortsumgehung Gerresheim, die in diesem Abschnitt parallel zu den Bahngleisen verläuft, den Großteil des Verkehrs aufnehmen.

Außerdem haben sich die Entwicklungsziele für die Flächen südöstlich der Heyestraße geändert. Hier sind nun zukünftig Flächen für Wohnnutzungen und Gewerbe vorgesehen. Für diesen Bereich wurde im Jahr 2007 der Bebauungsplan Nr. 6076/034 rechtsverbindlich.

Wie im 3. Kapitel der Begründung dargelegt, ist im Plangebiet langfristig keine industrielle Nutzung mehr vorgesehen. Der Standort eignet sich wegen seiner Lagegunst in erster Linie für Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen. Durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen wird der hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum im Düsseldorfer Stadtgebiet begegnet. Auch wenn die geplanten Wohnbauflächen den Bedarf bei Weitem nicht decken können, so leisten sie dennoch einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung. Im Gegenzug entfallen Flächen für industrielle Nutzungen, für die ebenfalls Flächenvorsorge betrieben werden muss. Da die Flächen der ehemaligen Glashütte kein Bestandteil eines größeren industriellen Zusammenhanges sind und sich in unmittelbarer Nachbarschaft Wohngebiete befinden, ist es städtebaulich sinnvoll eine Nachnutzungen anzustreben, die mit den umgebenden Nutzungen verträglich ist. Da die gewerbliche Bauflächenreserve in den letzten Jahren geschrumpft ist, gilt es diesen Aspekt der Gewerbeflächenbevorratung bzw. -bewirtschaftung im gesamtstädtischen Kontext zu betrachten. Daher sind auch im Plangebiet Gewerbeflächen vorgesehen.

## 6. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die 138. Änderung des Flächennutzungsplans sieht vorrangig folgende Planungsziele vor:

- Darstellung von Gewerbegebieten
- Darstellung von Wohnbauflächen
- Darstellung von Grünflächen mit dem Planzeichen Spielplatz
- Darstellung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege
- Darstellung von Wasserflächen



Weitere Planungsziele sind die:

- Darstellung von besonderen Wohngebieten
- Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten

## 6.3 Grünflächen

Die zentrale Parkanlage, der Düssel-Park, und die beiden Grünstreifen, die die Düssel einfassen, werden als Grünflächen mit dem Symbol Spielplatz dargestellt.

Die geplante Parkanlage, die sich westlich des Hochbunkers anschließt, wird dagegen nicht als Grünfläche ausgewiesen, weil sie auf Grund ihrer geringen Größe (unter 1 ha) nicht darstellungsrelevant ist. Sie ist somit Bestandteil der Wohnbaufläche und des besonderen Wohngebietes.

## 6.4 Darstellung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

Die Torbruchstraße wird nach Süden in das Plangebiet verlängert. Diese trifft auf die neu geplante Ortsumgehung Gerresheim, die parallel zu der Bahntrasse geführt wird.

## 6.5 Darstellung von Wasserflächen

Da die bisher unterirdisch geführte Düssel renaturiert werden soll, wird der Verlauf der Düssel als Wasserfläche dargestellt.

## 6.6 Besondere Wohngebiete

Die Darstellung der bestehenden besonderen Wohngebiete beiderseits der Heyestraße wird entsprechend des vorhandenen Bestandes in das Plangebiet fortgeführt. Die geringfügige Ergänzung umfasst lediglich die Fläche des ehemaligen Heyebades.

## 6.7 Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Die Kleingartenanlage wird weiterhin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Lediglich die westliche Verlängerung zur Heyestraße hin, wird ihrer heutigen Nutzung entsprechend als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Straße Im Brühl, die in ihrem Verlauf entlang der Bahntrasse bisher als Grünfläche dargestellt war, soll nun als Fläche für den überörtlichen Verkehr ausgewiesen werden.



## 6.8 Nachrichtliche Übernahmen

- Darstellung einer Stadtbahntrasse

Der Verlauf der Straßenbahn und deren Haltestellen werden unverändert übernommen. Eine Änderung der Linienführung ist bisher nicht vorgesehen.