

## **Begründung**

### **Zur 145. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)**

- Froschkönigweg / Dornröschenweg -**
- Stadtbezirk 2 - Stadtteil Flingern -**

Teil A - Städtebauliche Aspekte .....	2
<b>1 Planungsanlass</b> .....	2
<b>2 Örtliche Verhältnisse</b> .....	2
2.1 Beschreibung des Änderungsbereiches .....	2
2.2 Umgebung .....	3
<b>3 Gegenwärtiges Planungsrecht</b> .....	3
3.1 Ziele der Raumordnung .....	3
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) .....	3
3.3 Verbindliche Bauleitplanung .....	4
<b>4 Sonstige Pläne und Konzepte</b> .....	4
4.1 Raumwerk D .....	4
4.2 Gewerbe- und Industriekernzonen .....	5
4.3 Rahmenplan Einzelhandel .....	6
4.4 Quotierungsregelung für preisgünstigen Wohnraum .....	6
4.5 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke / Hinweise .....	7
4.5.1 Hochwasserschutz .....	7
4.5.2 Urbane Sturzfluten und Starkregen .....	7
<b>5 Ziele der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	8
<b>6 Verkehrliche Erschließung</b> .....	8
Teil B – Umweltbericht .....	10
7 Zusammenfassung .....	10
8 Beschreibung des Vorhabens .....	10
9 Ziele des Umweltschutzes im Gebiet .....	10
10 Schutzgutbetrachtung .....	10
11 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten .....	10
12 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	10
13 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	10
14 Weitere Angaben .....	10

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte**

### **1 Planungsanlass**

Der Änderungsbereich ist heute durch aufgegebenen Gewerbenutzungen geprägt. Hier bietet sich die Chance einer städtebaulichen und architektonischen Neuordnung. Es wird das Planungsziel verfolgt, künftig ein Nutzungsgemischtes Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen zu entwickeln, um in der wachsenden Landeshauptstadt Düsseldorf den erforderlichen Wohnraum zu schaffen. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung und der Zielsetzung ein gemischt genutztes Quartier zu schaffen soll auch künftig ein prägnanter Anteil an gewerblichen Nutzungen geschaffen bzw. erhalten werden.

Es bestehen hierzu konkrete Entwicklungsabsichten der Eigentümerin der Flächen südlich des Dornröschenweges. Eine Mischnutzung kann aus den bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan jedoch nicht entwickelt werden. Daher ist die Änderung erforderlich. Im Parallelverfahren mit der 145. FNP-Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 02/019 aufgestellt, der ein Baugebiet für gemischte Nutzungen vorsieht.

### **2 Örtliche Verhältnisse**

#### **2.1 Beschreibung des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtbezirk 2, in Flingern Nord und hat eine Flächengröße von circa 3,4 Hektar. Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Rotkäppchenweg, im Süden durch die angrenzende Bebauung am Sterntalerweg, im Osten durch die Straße Zum Märchenland und im Westen durch den Froschkönigweg begrenzt.

Das Gebiet ist südlich des Dornröschenweges überwiegend mit leerstehenden Gewerbehallen bebaut. Am östlichen Rand, an der Straße Zum Märchenland ist außerdem ein ebenfalls leerstehendes Bürogebäude vorhanden. Die Grundstücke umfassen ansonsten versiegelte Lagerflächen, Parkplätze und Wegeflächen sowie einige wenige Grünstrukturen. Nördlich des Dornröschenwegs sind kleinere, eingeschossige Gewerbebauten sowie auch ein einzelnes Wohnhaus vorhanden. Dieser Bereich ist derzeit durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt.

## 2.2 Umgebung

Unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich liegt am Froschkönigweg das städtische Familienzentrum Flingern-Nord mit Kita, Jugendzentrum und Elterncafé. Nördlich des Rotkäppchenwegs befindet sich eine Siedlung aus eingeschossigen Einfamilienhäusern, die in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser errichtet sind. Westlich des Froschkönigwegs liegen die Freiflächen des Schützenplatzes und des Bolzplatzes „Flinger Richtweg Nord“. In westlicher Richtung schließt sich daran eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise an. In südlicher Richtung grenzt die überwiegend drei- bis viergeschossige Wohnbebauung am Sterntalerweg Südosten an den Änderungsbereich. Im Osten liegt angrenzend an die Straße Zum Märchenland die Freifläche des gleichnamigen Kinderspielplatzes sowie daran anschließend eine sechsgeschossige Riegelbebauung in südöstliche Richtung. In circa 60 m Entfernung östlich des Änderungsbereichs befindet sich die stark befahrene Güterzugbahnstrecke.

## **3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

### 3.1 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan Düsseldorf stellt für den Geltungsbereich der 145. FNP-Änderung einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Allgemeine Siedlungsbereiche dienen siedlungsbezogenen Nutzungen. Dies sind insbesondere Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel oder wohnverträgliches Gewerbe.

Die Darstellung einer Gemischten Baufläche (M) entspricht damit den Zielen der Raumordnung, wie sie im Regionalplan vorgesehen sind.

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 stellt den Änderungsbereich überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dar. Ein früher durch die Bundespost, später Deutsche Post AG genutztes Grundstück an der Straße Zum Märchenland im Osten des Änderungsbereichs ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt.

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Änderungsbereich liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5877-024, „südlich Rotkäppchenweg“, der im Jahr 1992 rechtskräftig wurde. Dieser setzt beiderseits des Dornröschenweges Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß fest. Westlich der Straße Zum Märchenland ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Deutsche Bundespost“ festgesetzt. Der Dornröschenweg ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Nördlich des Änderungsbereichs ist ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Das Grundstück des Familienzentrums ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendeinrichtung“ festgesetzt. Südlich angrenzend an das Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 5877-016 aus dem Jahr 1969 ein reines Wohngebiet (WR) sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Katholisches Gemeindezentrum“ fest. Letzteres wurde zwischenzeitlich aufgegeben, und es ist dort ebenfalls eine Wohnbebauung entstanden.

## 4 Sonstige Pläne und Konzepte

### 4.1 Raumwerk D

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 15.12.2022 das „Raumwerk D“ als gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB beschlossen. Es ist demnach bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Mit dem Raumwerk D verpflichtet sich die Düsseldorfer Stadtentwicklung den sieben gleichrangigen Grundwerten. Abgeleitet aus der Neuen Leipzig Charta bilden diese Grundwerte den inhaltlichen Rahmen für die Ziele und Entwicklungsansätze einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Grundwerte spiegeln die Haltung und das Selbstverständnis der zukünftigen Düsseldorfer Stadtentwicklung wider und sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Die 145. Änderung des FNP folgt mit der Darstellung einer gemischten Baufläche auf einer Gewerbebrache insbesondere den Grundwerten des Raumwerks D „3.1 Düsseldorf setzt auf integrierte und vielfältige Nutzungsmischung.“ und „3.2 Düsseldorf nutzt seine Potenziale für Innenentwicklung auf vielfältige und intelligente Weise“.

Die Planung trägt damit dem Grundwert „3. Düsseldorf stärkt seine Qualität als gemischte und kompakte Stadt“ Rechnung.

Die Leitstrukturen der räumlichen Entwicklung Düsseldorfs sind durch das Raumgerüst des Raumwerk D formuliert. Es definiert unter anderem große Netzstrukturen und verdeutlicht die großen räumlichen Zusammenhänge der Stadt. Der Änderungsbereich in Flingern Nord befindet sich hier innerhalb des Siedlungsteilraums „Zentrengürtel“. Dieser umschließt die innere Stadt und zeichnet sich durch eine große Entwicklungsdynamik aus. Hier entstehen in den kommenden Jahrzehnten neue Nutzungsgemischte Quartiere.

Nach dem Strukturplan „Gerechtes und kompaktes Düsseldorf“ liegt der Änderungsbereich gemäß der Unterkarte „Strukturen ergänzen: Räume der städtebaulichen Aufwertung und Stabilisierung“ in dem Suchraum Flingern-Nord für das Weiterentwickeln des Bestands mit neuen Wohntypologien, wohnortnahen Arbeitsstätten und Gemeinschaftsorten. Hier wird die Planung einen entsprechenden Beitrag leisten.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs und seines baulichen Umfelds handelt es sich um einen städtischen Bereich mit besonderer Hitzebelastung. Der Strukturplan Grünes, gesundes und klimafreundliches Düsseldorf sieht hierfür einen bioklimatischen Umbau vor, der beispielsweise in Form der Planung von bioklimatisch günstigen Neubauten (Fassadenbegrünung, helle Materialien, intensive Dachbegrünung) erfolgen kann.

In der Unterkarte „Räume für das Handwerk sichern“ des Strukturplans „Produktives und kreatives Düsseldorf“ liegt der Änderungsbereich in einem Raum mit erhöhtem Anteil an Handwerk und Kleingewerbe sowie kleinteiligen Hinterhof- und Gewerbestrukturen. Im Änderungsbereich betrifft dies konkret den Bereich nördlich des Dornröschenwegs.

#### 4.2 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 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Der Änderungsbereich liegt nicht in einer definierten Gewerbe-

oder Industriekernzone. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung soll dennoch ein prägnanter Anteil an Gewerbeflächen entstehen bzw. erhalten bleiben.

Im Rahmen des „Düsseldorfer Baulandmodell“, welches am 07.09.2023 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen wurde, wurden städtebauliche Ansätze zur Entwicklung und Sicherung von gemischten Quartieren im Steckbrief „Produktive gemischte Quartiere“ weiterentwickelt und durch konkrete Maßnahmen und Zielbranchen ergänzt. Aufgrund der zukünftigen Darstellung als „gemischte Baufläche“ soll die Maßnahme innerhalb des Änderungsbereichs umgesetzt werden. Die dazu erforderlichen Festsetzungen sollen auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan 02/019 erfolgen.

#### 4.3 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 nächst gelegene Nahversorgungszentrum befindet sich an der Bruchstraße/Flurstraße. Das ausgedehnte und verzweigte Nahversorgungszentrum verfügt über ein großes Nahversorgungsangebot, das vor allem durch weitere zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie ergänzt wird. Drei großflächige Nahversorger befinden sich in dem Gebiet zwischen Rosmarinstraße/Gaußstraße/Schwabstraße. Im Änderungsbereich ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gemäß dem Rahmenplan Einzelhandel auszuschließen. Die dazu erforderlichen Festsetzungen sollen auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan 02/019 erfolgen. Für den Änderungsbereich ist hingegen gemäß dem derzeitigen Nutzungskonzept die Ansiedlung einzelner Nahversorgungsangebote vorgesehen, die der Versorgung des Gebietes, sowie seiner unmittelbaren Umgebung dienen sollen. Die Verträglichkeit dieser Planungsabsicht mit den umgebend vorhandenen Nahversorgungsstandorten bedarf der Prüfung im weiteren Planverfahren.

#### 4.4 Quotierungsregelung für preisgünstigen Wohnraum

Bei Bauleitplanverfahren für Wohnbauvorhaben gilt die Quotierungsregelung der Stadt Düsseldorf. Damit wird das Ziel verfolgt, auch preisgünstigen Wohnraum zu

schaffen. Die Quotierungsregelung greift auf Ebene der Bebauungsplanverfahren und ist gemäß aktuell gültiger Beschlussfassung anzuwenden.

#### 4.5 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke / Hinweise

##### 4.5.1 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten.

##### 4.5.2 Urbane Sturzfluten und Starkregen

Im gesamten Düsseldorfer Stadtgebiet spielt der Überflutungsschutz vor urbanen Sturzfluten und Starkregen eine immer größere Rolle. Infolge des Klimawandels sind geänderte klimatische Bedingungen zu erwarten, die u.a. zur Folge haben, dass häufigere und intensivere Starkregenereignisse zu erwarten sind. Im Hinblick auf das geplante Vorhaben wurde dies durch die bei öffentlichen Stellen vorliegenden Daten entsprechend geprüft. Das Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf (KAKDUS) wurde im Dezember 2017 durch den Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen und veröffentlicht. Zu KAKDUS gehören entsprechende Kartenwerke. Die Starkregengefahrenkarte wurden aktualisiert und ist unter <https://maps.duesseldorf.de/starkregen> einsehbar. Diese Karte gibt Hinweise zu Gefährdungen durch Sturzfluten. Für den vorliegenden Änderungsbereich liegt eine solche Betroffenheit vor. Es ist hier nicht auszuschließen, dass bei Extremregenereignissen in Teilen des Änderungsbereiches, insbesondere auf den Verkehrswegen sowie den Grünflächen, Wasserstände von über 0,3 m und damit einhergehend in Teilen kritische Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s erreicht werden können. Auf den nachgeordneten Ebenen des Bebauungsplanes und des Bauantragsverfahrens ist zu prüfen, wie die Gefährdung durch Sturzfluten minimiert werden kann. Hier ist insbesondere die Empfindlichkeit und die Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzungen gegenüber einer potentiellen Betroffenheit durch Starkregen zu prüfen. Grundsätzlich bestehen verschiedene Regelungsmöglichkeiten auf Planungs- und Baugenehmigungsebene, die eine Gefährdung durch Sturzfluten minimieren. Beispielsweise kann durch textliche Festsetzungen geregelt werden, dass keine Übernachtungsräume im Kellergeschoss angeordnet werden, dass die Erdgeschosshöhe sowie technische Infrastrukturen oberhalb der durch Sturzfluten gefährdeten Bereiche liegen oder auch, dass insbesondere tiefliegende Flächen von Bebauung freigehalten werden. Insbesondere bei der Planung von sensiblen und kritischen Infrastrukturen wie beispielsweise Versorgungseinrichtungen, sind entsprechende Möglichkeiten zur Minimierung von Sturzfluten auf den

nachgeordneten Planungs- und Baugenehmigungsebenen zu prüfen und zu berücksichtigen.

## **5 Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

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

Mit dem parallel laufenden Bebauungsplan 02/019 wird eine Umstrukturierung des Änderungsbereichs hin zu einem gemischt genutzten Baugebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung als Urbanes Gebiet (MU) angestrebt. Diese Gebietsausweisung kann nicht aus den bestehenden Darstellungen im FNP entwickelt werden.

Daher wird mit der 145. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung Gewerbegebiet und die Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbindung „Post“ in „gemischte Baufläche“ geändert. Damit soll die vorgesehene Nutzungsmischung auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung ermöglicht werden. Ergänzend soll eine Kindertagesstätte (Symbol) zur Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen realisiert werden.

Mit der Änderung erfolgt auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für nachfrageorientierten Wohnraum und Gewerbeflächen. Eine Nachverdichtung im Innenbereich wird vorbereitet.

## **6 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des Änderungsbereichs für den Fuß- und Radverkehr erfolgt über die angrenzenden Straßen Froschkönigweg, Dornröschenweg und Zum Märchenland, die jeweils im Trennprofil mit seitlichen Gehwegen ausgebaut sind.

Der Änderungsbereich ist für den Autoverkehr vom Hellweg aus über den Froschkönigweg im Westen und die Straße Zum Märchenland im Osten an das örtliche und übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Ein- und Ausfahrten für erforderliche Tiefgaragen können an den vorhandenen öffentlichen Straßen, vorzugsweise am Froschkönigweg und Zum Märchenland, angeordnet werden, sodass das Quartiersinnere von Parkplätzen und Zufahrten freigehalten werden kann.

Für die Planung wird ein Mobilitätskonzept mit dem Ziel angestrebt, die Verkehrsmittelwahl durch geeignete Angebote wie Fahrradstationen, eine

Mobilitätsstation, Car Sharing und weitere zugunsten des Umweltverbunds zu steuern. Dieses ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Für den Radverkehr ist am Hellweg die Anbindung an das Radhauptnetz gegeben. Zusätzlich gibt es die Nord-Süd-Radwegeverbindung entlang der Bahntrasse.

Mit der Bushaltestelle „Rotkäppchenweg“, an der die Linie 725 zwischen Gerresheim und dem Zoo (S-Bahn) verkehrt, verfügt das Änderungsbereich über eine Grunderschließung mit dem ÖPNV.

## **Teil B – Umweltbericht**

### **7 Zusammenfassung**

### **8 Beschreibung des Vorhabens**

(BauGB Anlage I Nummer 1 Buchstabe a)

### **9 Ziele des Umweltschutzes im Gebiet**

(BauGB Anlage I Nummer 1 Buchstabe b)

### **10 Schutzgutbetrachtung**

(BauGB Anlage I Nummer 2)

### **11 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

(BauGB Anlage I Nummer 2 Buchstabe d)

### **12 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

(BauGB Anlage I Nummer 2 Buchstabe a)

### **13 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

(BauGB Anlage I Nummer 3 Buchstabe b)

### **14 Weitere Angaben**