

## **B e g r ü n d u n g**

### **zur 147. Flächennutzungsplanänderung (Vorentwurf)**

#### **- Lacombletstraße -**

#### **Stadtbezirk 2    Stadtteil Düsseldorf**

#### **1.    Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse**

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2 ha befindet sich im Norden des Stadtteiles Düsseldorf an der Lacombletstraße und der Löbbeckestraße. Es schließt im Osten an die Grünfläche um das ARAG-Hochhaus an. Die benachbarten Grundstücke grenzen außerdem an die Brehmstraße, die Münsterstraße und die Buscherstraße. Zurzeit befinden sich im Plangebiet noch die Gebäude des ehemaligen Studieninstitutes.

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch sowohl im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) als auch des motorisierten Individualverkehrs (MIV) sehr gut angebunden.

#### **2.    Planungsanlass**

Durch die Aufgabe des Studieninstitutes bietet sich die Möglichkeit einer städtebaulich qualitätvollen Umnutzung des Gebietes.

### **3. Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### 3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den westlichen Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Symbolen „Öffentliche Verwaltung“ und „Spielplatz“, den östlichen Teil als Kerngebiet (MK) dar.

#### 3.2 Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

Das Plangebiet wird teilweise überlagert von dem Fluchtlinienplan Nr. 5579/23 sowie den Bebauungsplänen Nr. 5579/35 und 5579/47.

#### 3.3 Nachrichtliche Übernahmen

##### Bauschutzbereich Flughafen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben unterliegen deshalb den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen.

### **4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### **5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Ziel verfolgt, die Entstehung eines lebendigen und zukunftsfähigen Wohnquartiers an dieser Stelle zu ermöglichen. Auf dem Grundstück, das bisher durch das Studieninstitut genutzt wurde, sollen ca. 100 Wohneinheiten realisiert werden, die den Wohnansprüchen insbesondere von Familien mit Kindern entsprechen.

Vorgesehen ist eine mehrgeschossige Riegelbebauung, die flexibel mit Ein- und Mehrfamilienhäusern umgesetzt werden kann. Die Erschließung erfolgt von der La-combletstraße und der Löbeckestraße.

Die Verbindung zu der Grünfläche um das ARAG-Hochhaus wird durch die Aufnahme und Weiterführung von Wegeverbindungen und die Integration von Kinderspielflächen hergestellt.

## **6. Umweltverträglichkeit**

Die umweltrelevanten Aspekte werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.