

## **55. Änderung des Flächennutzungsplans - Oberlöricker Straße - - Stadtbezirk 4 - Stadtteil Lörick -**

### **Sachdarstellung**

#### Anlass der Planung

Auf Grund der hohen Wohnraumnachfrage sollen im Zuge der Wohnungsbauoffensive der Landeshauptstadt Düsseldorf im gesamten Stadtgebiet bis zum Jahr 2030 rund 8.000 neue Wohneinheiten realisiert werden. Die Fläche südlich der Oberlöricker Straße in Düsseldorfer Stadtteil Lörick ist für die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen. Im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens wurden Ideen und Konzepte für ein zukunftsfähiges Wohnquartier vorgestellt. Dabei baute die Wettbewerbsaufgabe auf den Ergebnissen des öffentlichen Perspektivenworkshops auf, der im Jahr 2022 mit der Anwohnerschaft, Flächeneigentümerinnen und -eigentümern und politischen Vertreterinnen und Vertretern zur Aufstellung von Planungszielen durchgeführt worden war.

#### Örtliche Verhältnisse

Der Änderungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplans - Oberlöricker Straße - befindet sich im Stadtteil Lörick im Stadtbezirk 4. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von circa 14,34 ha. Begrenzt wird er im Norden durch die Oberlöricker Straße und die Parkplatzanlage des Löricker Strandbades, im Osten durch einen Fußweg, der den Grevenbroicher Weg mit der Oberlöricker Straße verbindet, im Süden durch den Grevenbroicher Weg, ein Seniorenheim und Wohngebäude sowie im Westen durch eine Gärtnerei.

Im Änderungsbereich befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, eine temporäre Flüchtlingsunterkunft, Grünflächen, eine Parkplatzanlage sowie ein Wohngebäude. Die Umgebung des Plangebietes wird durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an einen Gärtnereibetrieb. Nördlich und südlich befinden sich Wohnnutzungen. Östlich befinden sich Grünflächen. Die Oberlöricker Straße erschließt das Plangebiet und stellt eine wichtige regionale Verbindungsstraße dar. Die übrigen Straßen im

Plangebietsumfeld dienen der Anbindung und Vernetzung innerhalb des Stadtteils.

#### Gegenwärtiges Planungsrecht: Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage, Wohnbaufläche, öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz sowie ein Festplatzsymbol dar. Als nachrichtliche Übernahme ist eine Richtfunkstrecke dargestellt, die über den Parkplatz in ostwestlicher Richtung hinweg verläuft und mit der Höhenangabe 85 Meter versehen ist. Teile des Parkplatzes befinden sich im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf. Teile des Änderungsbereichs befinden sich zudem innerhalb des Fluglärmschutzbereichs (Lärmschutzzone C) des Düsseldorfer Flughafens. Der östliche Randbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes IIIA des Schutzgebietes Lörick.

Die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen nicht mehr den aktuellen Planungszielen. Es ist die Entwicklung eines Wohnquartiers vorgesehen. Das widerspricht der Darstellung einer Grünfläche. Daher muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

#### Gegenwärtiges Planungsrecht: Bebauungsplanung

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs:

- Fluchtlinienplan Nr. 5078/001 aus dem Jahr 1897,
- Fluchtlinienplan Nr. 5079/001 aus dem Jahr 1904,
- Fluchtlinienplan Nr. 5079/007 aus dem Jahr 1955,
- Bebauungsplan Nr. 5179/012 - Erweiterung Seestern - aus dem Jahr 2003,
- Bebauungsplan Nr. 5079/013 - Altenheim westlich Grevenbroicher Weg - aus dem Jahr 1966,
- Bebauungsplan Nr. 5079/014 - Löricker Straße - aus dem Jahr 1967,
- Bebauungsplan Nr. 5079/021 - Büttgenweg / Elfenweg - aus dem Jahr 1987 und
- Bebauungsplan Nr. 5079/022 - Ortsteil Lörick - aus dem Jahr 1990.

Es wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 04/003 – Südlich Oberlöricker Straße – aufgestellt, um die Planungsziele umzusetzen. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

#### Regionalplan Düsseldorf

Der Regionalplan Düsseldorf stellt im Änderungsbereich einen allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Oberlöricker Straße (L 30) ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr ausgewiesen. Der westliche Randbereich des Änderungsbereichs befindet sich in der erweiterten Lärmschutzzone des Flughafens Düsseldorf. Östlich des Änderungsbereichs schließt sich eine Darstellung für den Grundwasser- und Gewässerschutz an.

#### Düsseldorfer Baulandmodell

Das Düsseldorfer Baulandmodell, das von Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf am 07.09.2023 beschlossen wurde, wird auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung Anwendung finden.

#### Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohnquartiers, das sich in die umgebende Siedlungsstruktur einpasst. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurde nach einer zeitgemäßen Neuinterpretation für dörfliche Wohnformen mit dem Fokus auf Wohnraum für Familien gelegt. Der Siegerentwurf schlägt ein urbanes Dorf vor, das sich aus unterschiedlichen Gebäuden, die einen Wohnhof bilden, zusammensetzt. Vorhandene Wegebeziehungen und Grünstrukturen wurden aufgegriffen und fortgeführt. Im Siegerentwurf sind Wohnfolgeeinrichtungen wie beispielsweise Kitas, ein Café, Mobilitätshubs und Pflegeeinrichtungen vorgesehen.

Als erster öffentlichkeitswirksamer Verfahrensschritt der 55. Änderung des Flächennutzungsplans ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch vorgesehen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird über das beabsichtigte Änderungsverfahren informiert und mögliche Planungsoptionen erläutert.