

B e g r ü n d u n g

Teil A - Städtebauliche Aspekte zur 143. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) - Grafenberger Allee / Ivo-Beucker-Straße -

Stadtbezirk 2 Stadtteil Düsseldorf

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Düsseldorf und grenzt unmittelbar an die Stadtteile Flingern-Nord und Grafenberg. Es wird im Südosten durch die Grafenberger Allee und im Nordwesten durch die Ivo-Beucker-Straße begrenzt. Im Norden grenzt der Planbereich an bestehende Wohnbebauung und einen Kindergarten entlang der Otto-Petersen-Straße.

Das Gebiet weist zurzeit folgende Nutzungen auf:

- öffentliches Verwaltungsgebäude (Bundesagentur für Arbeit) im Süden
- Bürogebäude („Tangram-Haus“) im Norden
- überwiegend ungenutzte Brachfläche zwischen den beiden baulichen Nutzungen.

2. Planungsanlass

Die Absicht des wirksamen Flächennutzungsplans in zentraler Lage eine hochwertige gewerbliche Nutzung in erster Linie als Bürostandort planungsrechtlich zu sichern, wird weiterverfolgt. Bisher wurde dieses Ziel durch die Darstellung eines Kerngebietes umgesetzt. Es hat sich herausgestellt, dass die Steuerung des Einzelhandels in Kerngebieten auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung nur eingeschränkt möglich ist. Daher besteht nun die städtebauliche Anforderlichkeit, das Entwicklungsziel durch die geplante Darstellung eines Gewerbegebiets und einer Wohnbaufläche ~~Die Änderung~~ wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5778/038 „Grafenberger Allee / Ivo-Beucker-Straße“ durchgeführt.

3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist Kerngebiet dargestellt. Östlich angrenzend an den Änderungsbereich ist ein Siedlungsschwerpunkt dargestellt.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 5778/24 und Nr. 5778/31 setzen ebenfalls jeweils Kerngebiete fest. Um die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes zu sichern, hat der Rat der Stadt Düsseldorf eine Veränderungssperre erlassen.

Über den Änderungsbereich hinweg verlaufen zwei Richtfunkstrecken der Telekom AG. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Grafenberger Allee ist in seinen Abgrenzungen kenntlich gemacht. Mittlerweile ist die Sanierungsmaßnahme abgeschlossen. Die Das Aufhebungsverfahren der Sanierungssatzung ist in Vorbereitung.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP'99) ist das o. a. Plangebiet als "allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

Entlang der Grafenberger Allee und in Verlängerung der Simrockstraße sind im GEP Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Städtebauliches Ziel ist es, die Voraussetzungen für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen aus dem Büro- und Dienstleistungssektor zu schaffen bzw. bestehende Büronutzungen zu sichern sowie das innerstädtische Wohnen durch Ausweisung von Wohnbauflächen zu stärken.

Die 143. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planungsziele vor:

- Darstellung von Gewerbegebiet
- Darstellung von Wohnbaufläche.

5.1 Darstellung von Gewerbegebiet

Die bisher als Kerngebiet dargestellte Fläche soll jetzt überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Änderung des bisherigen Planungsziels Kerngebiet zu Gunsten eines Gewerbegebietes erfolgt, um im Wesentlichen die Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebietes in zentraler Lage sicher zu stellen. Darüber hinaus bietet die Darstellung eines Gewerbegebietes im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit, die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen unter Berücksichtigung des Rahmenplans Einzelhandel, den der Rat der Stadt Düsseldorf am 18. Oktober 2007 beschlossen hat, zu steuern. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 3,0 ha.

5.2 Darstellung von Wohnbaufläche

Die vorhandene Wohnbaufläche nordwestlich des Plangebiets wird im Bereich der heutigen Brachfläche in den Änderungsbereich hinein erweitert. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Der Schutzanspruch der Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zu der geplanten gewerblichen Nutzung kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet werden. Beabsichtigt ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Grafenberger Allee und die Ivo-Beucker-Straße gesichert. Der Änderungsbereich ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Auf der Grafenberger Allee verkehren verschiedene Straßenbahnlinien. Langfristig ist der Ausbau dieser Strecke als Stadtbahn geplant. Dies wird die Kapazität und die Geschwindigkeit der Strecke wesentlich erhöhen und die Qualität der Erschließung des Standortes aufwerten.

Teil B - Umweltbericht
gemäß § 2a BauGB
zur 143. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)
- Grafenberger Allee / Ivo-Beucker-Straße -

Stadtbezirk 2 Stadtteil Düsseldorf

(wird nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom Umweltamt der Landeshauptstadt Düsseldorf erstellt)

- 1. Zusammenfassung**
(gemäß § 2a BauGB)

- 2. Beschreibung des Vorhabens**

- 3. Ziele Umweltfachplanungen im Gebiet**

- 4. Schutzgutbetrachtung**
 - 4.1 Auswirkungen auf den Menschen
 - a) Lärm
 - b) Elektromagnetische Felder (EMF)
 - c) Kinderfreundlichkeit
 - d) Kriminalprävention

 - 4.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft
 - a) Freirauminformationssystem (FIS)
 - b) Untere Landschaftsbehörde (ULB)
 - c) Naturschutzverbände

4.3 Boden

- a) Maß der baulichen Nutzung: Verdichtung und Versiegelung
- b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes
- c) Altablagerungen im Plangebiet
- d) Altstandorte im Plangebiet

4.4 Wasser

- a) Grundwasser
- b) Niederschlags- und Abwasserbeseitigung
- c) Oberflächengewässer

4.5 Luft

- a) Lufthygiene
- b) Umweltfreundliche Mobilität
- c) Energieverwendung

4.6 Stadtklima

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

8. Weitere Angaben