

**B e g r ü n d u n g**  
**Teil A - Städtebauliche Aspekte**  
**zur 162. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)**  
**- Hansaallee / Böhlerstraße-**

**Stadtbezirk 4    Stadtteil Heerdt**

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

Das ca. 13 ha große Plangebiet befindet sich an der westlichen Stadtgrenze zur Stadt Meerbusch im Stadtteil Heerdt.

Die Plangebietsgrenze verläuft im Westen entlang der Stadtgrenze und der Böhlerstraße, im Süden entlang der Willstätterstraße und im Norden entlang der Hansaallee. Die östliche Grenze verläuft an der östlichen Grundstücksgrenze des ehemaligen Betriebsgeländes der Schiess AG, das heutige Areal des „Forum Oberkassel“.

Das Gebiet weist zurzeit folgende Nutzungen auf:

- überwiegend ungenutzte Brachflächen, mit gewerblicher und industrieller Vorprägung
- Bürogebäude im Norden sowie ehemalige Gewerbehallen an der Willstätterstraße, genutzt durch ein Fitnesscenter.

**1.1.    Umgebung**

Die Umgebung ist geprägt durch die Stadtrandlage und die Folgen der wirtschaftlichen Umstrukturierung. Industriebrachen grenzen an moderne Bürogebäude und ein Multiplex-Kino an der Hansaallee sowie verschiedene Gewerbenutzungen an der Willstätter Straße. Auf Meerbuscher Stadtgebiet grenzt der Gewerbepark „Areal Böhler“ mit diversen gewerblichen Nutzern an. Südlich des Plangebietes liegen die Wohngebiete Berzeliusstraße und Im Heerdtter Feld. Nördlich der Hansaallee befinden sich im angrenzenden Stadtteil Lörick Kleingärten und Wohngebiete.

## 2. Planungsanlass

Durch die wirtschaftliche Umstrukturierung hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten der Charakter des Stadtteils Heerdt gewandelt. Zahlreiche Industriestandorte wurden aufgegeben und als Gewerbe- oder Büroflächen neu entwickelt. Insbesondere der Norden von Heerdt, entlang der Hansaallee, befindet sich im Wandel. Durch die Revitalisierung brach gefallener Flächen bietet sich ein großes Potenzial für eine städtebauliche Neuausrichtung.

Die Bevölkerung der Landeshauptstadt Düsseldorf ist seit 2000 um knapp 20.000 Einwohner auf ca. 590.000 angewachsen (Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020<sup>+</sup> - STEK). Die Wachstumstendenzen bestehen weiter, so dass bis zum Jahr 2025 von einer Bevölkerungszunahme auf über 605.000 Einwohner und einem zusätzlichen Wohnungsneubaubedarf auszugehen ist. Um die prognostizierte Zuwanderung im Stadtgebiet mit Wohnraum abdecken zu können, ist ein erhebliches Volumen an Neubau notwendig.

Die Landeshauptstadt gehört damit zu den wenigen deutschen Städten mit Bevölkerungswachstum. Voraussetzung für diesen positiven Trend ist eine weiterhin starke wirtschaftliche Entwicklung sowie eine konsequente Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Beide Aspekte wurden von der Landeshauptstadt als wesentliche Handlungsfelder erkannt und stellen zentrale Säulen innerhalb des Stadtentwicklungskonzeptes „Düsseldorf 2020<sup>+</sup> - Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ dar. Das Stadtentwicklungskonzept wurde am 30.04.2009 vom Düsseldorfer Stadtrat beschlossen.

Wesentliches Ziel der Stadtplanung ist es, das Bevölkerungswachstum unter Wahrung städtebaulicher Qualitäten zu ermöglichen. Hierzu ist es insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus erforderlich, vorhandene und neue Baulandpotenziale zu aktivieren. So kann neuer Wohnraum geschaffen werden, um dem zu erwartenden steigenden Nachfrageniveau auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden.

Durch den deutlichen Bevölkerungszuwachs und eine zunehmende Zahl an Arbeitsplätzen ist der Innenbereich (hier insbesondere der Innenstadtrand, dazu gehört auch der Stadtbezirk 4) der Stadt Düsseldorf einem hohen Entwicklungsdruck und einem erhöhten Anspruch nach effizienter Bodennutzung ausgesetzt. Als räumliches Leitbild definiert das Stadtentwicklungskonzept die Innen- vor der Außenentwicklung:

Der Außenbereich soll insbesondere für den Naturschutz, die Trinkwassergewinnung, die Landwirtschaft und als Erholungsraum vorgehalten werden, die bauliche Struktur des

innerstädtischen Bereichs soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Für den Wohnungsbau soll deshalb insbesondere eine Aktivierung innerstädtisch und innenstadtnah gelegener Standorte in angemessener baulicher Dichte erfolgen.

Das Stadtentwicklungskonzept benennt die sogenannten Umstrukturierungsgebiete als wesentliche Potenzialflächen für die weitere Entwicklung der Stadt. Das Plangebiet stellt eine der wenigen größeren und zusammenhängenden Flächen für die kurzfristige Entwicklung von neuem Baulandpotenzial im Stadtteil Heerdt und eine der wenigen aktivierbaren größeren Flächen in der Stadt Düsseldorf dar.

Vor dem Hintergrund des skizzierten Wohnraumbedarfs und der Flächenknappheit der Landeshauptstadt ist eine effektive Nutzung dieser Flächenressource notwendig und richtig.

Diese Zielsetzung soll im Plangebiet durch die Darstellung von Wohnbaufläche und in Pufferzonen zum vorhandenen Gewerbegebiet von Mischgebiet entwickelt werden. Die Mischgebiete dienen unter anderem der Unterbringung von gewerblichen, wohnverträglichen Nutzungen.

Für die Umsetzung des in einem Sondergebiet (SO) bislang geplanten Baumarktes sowie der umliegenden Gewerbeflächen hat sich außerdem in den vergangenen Jahren kein Investor gefunden, so dass davon auszugehen ist, dass dieser Standort für solche Nutzungen nicht attraktiv genug ist.

Im Rahmen eines städtebaulichen Gutachterverfahrens wurde ein qualitätvolles städtebauliches Konzept für das Areal erarbeitet. Der Siegerentwurf bildet die Grundlage für die vorliegenden Bauleitplanverfahren.

Die Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5078/029 „Hansaallee/Böhlerstraße“ durchgeführt.

### **3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist Gewerbegebiet und Sondergebiet (Baumarkt) dargestellt. Die Hansaallee ist als örtliche/überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Dort verläuft die Stadtbahn mit Haltepunkt an der Hansaallee/Ecke Böhlerstraße. Der Bebauungsplan Nr. 5078/025 setzt Gewerbegebiet und in der Mitte des Plangebietes ein Sondergebiet (Bau- und Gartenmarkt) fest.

Entlang der Böhlerstraße gelten die Fluchtlinienpläne Nrn. 5078/001, 5078/003, 5078/004 sowie 5078/012.

Der Bebauungsplan Nr. 271 der Gemeinde Meerbusch setzt an der Stadtgrenze eingeschränkte Gewerbegebiete entlang der Böhlerstraße und im rückwärtigen Bereich Allgemeines Wohngebiet und eine öffentliche Grünfläche fest.

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

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

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

Städtebauliches Ziel ist es, die Voraussetzungen für die Stärkung des innerstädtischen Wohnens durch Ausweisung von Wohnbauflächen zu schaffen sowie von Nutzungen, die geeignet sind, eine Abschirmung zwischen den vorhandenen Gewerbegebieten und den geplanten Wohnbauflächen zu bilden (Mischgebiete).

Als Grundlage für die vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren unter dem Titel „Wohnen am Forum Oberkassel“ durchgeführt. Mit insgesamt 8 Teams, die sich je aus Städtebauern/Architekten und Landschaftsarchitekten zusammensetzten, wurden in zwei Bearbeitungsphasen von Juli bis Dezember 2012 städtebauliche Ideen und in der zweiten Phase städtebauliche Konzepte ausgearbeitet. Durch das Gutachterverfahren soll eine optimale Flächennutzung entwickelt werden. So sollen außerdem zugehörige Grünflächen, Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen konzipiert werden.

Die Planungsziele der 162. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- Darstellung von Wohnbaufläche
- Darstellung von Mischgebiet
- Darstellung von Gewerbegebiet
- Kennzeichnung einer Kindertagesstätte

##### **5.1. Darstellung von Wohnbaufläche**

Zur Entwicklung von Wohnnutzung wird im mittleren und westlichen Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dargestellt. Sie umfasst ca. 900 Wohneinheiten, die vorwie-

gend als Geschosswohnungsbau geplant sind, sowie eine viergruppige Kindertagesstätte.

#### 5.2. Darstellung von Mischgebiet

Zur Abschirmung der Wohnnutzung von der vorhandenen Gewerbenutzung werden an den Randbereichen Mischgebiete für wohnverträgliche Nutzungen dargestellt. In dem Mischgebiet an der Hansaallee sollen ein Boardinghouse und Studentenwohnungen entstehen. Das Mischgebiet im Südosten beinhaltet neben Wohnen noch Gastronomie, Arztpraxen, Fitness, Nahversorger und ein Parkhaus.

#### 5.3. Darstellung von Gewerbegebiet

Im Norden befindet sich vorhandene Büro- und Dienstleistungsnutzung, die durch die Darstellung von Gewerbegebiet gesichert wird.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Lage am Stadtrand mit guter Erschließung aus.

Das Plangebiet wird durch die Böhlerstraße, Willstätterstraße und Hansaallee erschlossen. Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Netz und das Individualverkehrsnetz ist gut. Mittelfristig wird die Erschließung durch den Ausbau der Böhlerstraße noch verbessert. Der Bebauungsplan Nr. 4978/017 „Verlängerte Böhlerstraße“ weist die Straßenflächen für die Verlängerung der Böhlerstraße südlich der Krefelder Straße bis zum Anschluss an die A 52 (Anschluss Büderich) aus. Diese Maßnahme greift in das Verkehrskonzept Heerdt und ergänzt den Ausbau des Heerdt Dreiecks und die Verlängerung der Willstätterstraße (sogenannte Basisstraße) bis zur Prinzenallee. Dies wird für das Plangebiet zusätzliche Fahrbeziehungen schaffen.

Die Trasse der Linien U 70, 74 und 76 verläuft entlang der Hansaallee mit der Haltestelle „Lörrick“ im Plangebiet. Im Süden liegen zwei Haltestellen der Buslinie 833 an der Willstätterstraße.

Der geplante Standort des Bau- und Gartenfachmarktes an der Willstätterstraße soll im Zuge der aktuellen Planung aufgegeben und gegebenenfalls verlagert werden.