

B e g r ü n d u n g

Teil A – Städtebauliche Aspekte - zur 160. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) - Kölner Straße / Moskauer Straße -

Stadtbezirk 3 Stadtteil Oberbilk

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Das ca. 3,8 ha große Plangebiet befindet sich in zentraler, innenstädtischer Lage im Stadtteil Oberbilk im Stadtbezirk 3. Es liegt nordöstlich des Hauptbahnhofes der Landeshauptstadt Düsseldorf und grenzt im Norden und Nordosten an die Erkrather Straße, im Nordwesten an die Gleistrasse der Deutschen Bahn AG. Im Südwesten reicht das Plangebiet an die Kölner Straße. Die südliche Grenze des Plangebietes folgt der Straßen- trasse der geplanten Ortsumgehung Oberbilk, hier dem nördlichen Teilstück der Moskauer Straße.

Die Fläche wird derzeit größtenteils als Postverteilzentrum, als Schulungszentrum sowie gewerblich genutzt. Auf dem Areal bestehen größere zwei- bis dreigeschossige Gewerbegebäude. Im Norden befindet sich ein fünfgeschossiges Bürogebäude. Das Areal ist von der Kölner Straße und der Erkrather Straße erschlossen.

Das Gelände ist durch einen Höhengsprung gekennzeichnet. Die durchschnittliche Geländehöhe im mittleren und östlichen Teil des Grundstücks liegt bei ca. 38,00 m über N.N., die im Westen an das höher gelegene Bahngelände angrenzenden Flächen liegen bei ca. 33,00 m über N.N. Das Bahngelände liegt ca. 5 m höher. Im Osten liegt die Erkrather Straße an dem höchsten Punkt auf ca. 44,9 m ü. NN.

Das Areal ist bis auf wenige, rudimentäre Baum- und Gehölzanpflanzung fast vollständig durch Gebäude, befestigte Lager-, Rangier- und Erschließungsflächen versiegelt.

In der näheren Nachbarschaft befinden sich im Norden jenseits der Erkrather Straße das Tanzhaus NRW und das Capitol-Theater. Im Osten schließen sich entlang der Erkrather Straße Wohn- und Geschäftshäuser, dahinter die Güterbahnstrecke vom Derendorfer Bahnhof nach Düsseldorf Eller sowie der Stadtteil Flingern mit verschiedenen Wohngebieten an.

Im südlich angrenzenden Bereich befindet sich das internationale Handelszentrum. Im Westen grenzen die nördlichen Gleisanlagen des Düsseldorfer Hauptbahnhofes mit hier 12 Gleistrassen an. Südlich des Plangebietes entlang der Kölner Straße befindet sich das Oberbilkler Stadtteilzentrum (C-Zentrum) mit dichtem Einzelhandelsbesatz. Weiterhin befinden sich im Umfeld des Plangebietes das große Stadtteilzentrum Birkenstraße / Ackerstraße (C-Zentrum) sowie das Stadtzentrum Stadtmitte (A-Zentrum) und das Nahversorgungszentrum Kölner Straße / Am Wehrhahn einschl. Worringer Platz (N-Zentrum). Ferner liegt, südwestlich gelegen, der Hauptbahnhof Düsseldorf sowie der Bertha-von-Suttner-Platz mit einem Büro- und Verwaltungsbereich mit Zentralbibliothek und Arbeits-, Finanz- und Sozialgericht.

Das Plangebiet hat eine sehr gute örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung für alle Verkehrsmittel. Der Hauptbahnhof Düsseldorf ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

Als Postverteilzentrum ist der Standort auch gut an das vorhandene Straßennetz angebunden. Die Erschließung des Areals ist durch die Erkrather Straße sowie die Kölner Straße gewährleistet. Zukünftig ist für den Individualverkehr mit einer Erschließung über die geplante Verlängerung der Moskauer Straße zu rechnen.

Die Bahngleise haben für den Fußgänger- und Radverkehr trotz der vorhandenen Unterführungen eine ausgeprägte Trennwirkung.

2. Planungsanlass

Das heute größtenteils für ein Verteilerzentrum der Post AG / DHL genutzte Areal wird in absehbarer Zeit nicht mehr benötigt. Die Flächen sind bereits veräußert und sollen zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Daraus ergibt sich eine neue städtebauliche Entwicklungsperspektive, die insbesondere auch im Rahmen der bereits durch die Landeshauptstadt Düsseldorf durchgeführten Maßnahmen zur Aufwertung des Umfeldes

des Hauptbahnhofes genutzt werden soll.

Bereits im Jahr 2010 wurden in einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie städtebauliche, funktionale und technische Grundsätze und Rahmenbedingungen untersucht. Um die mit der besonderen Lagegunst des Plangebietes verbundenen Vorteile nutzen zu können und die Chance für eine qualitätsvolle Entwicklung eines neuen Stadtquartiers zu sichern, wurde im Jahr 2011 ein internationales, dreistufiges städtebaulich-architektonisches Gutachterverfahren durchgeführt. Oberstes Ziel des Wettbewerbes war die Entwicklung eines lebendigen gemischt genutzten Quartiers mit einem zeitgemäßen Wohnangebot.

Das aus dem Wettbewerb entwickelte städtebauliche Konzept ist Grundlage für die weitere Planung, zu dessen Umsetzung parallel zur Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 5576-080 aufgestellt wird.

3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht größtenteils kein Bebauungsplan. Die Fläche ist planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Südlich des Plangebiets ist der B-Plan Nr. 5676/49 seit 1994 rechtskräftig. Er setzt angrenzend zum Plangebiet öffentliche Verkehrsflächen fest (geplante Ortsumgehung Oberbilk, Moskauer Straße). Kleinere Teile dieses Bebauungsplanes liegen innerhalb des Plangebietes. Der Bebauungsplan Nr. 5676/49 ist Grundlage der überwiegend bereits realisierten Baufelder rund um den IHZ-Park. In unmittelbarer räumlicher Nähe und auf der Südseite der neuen Moskauer Straße ist eine geschlossene, straßenbegleitende Blockbebauung vorgesehen, die derzeit in Teilen realisiert wird.

Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel wurde im Herbst 2007 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11

Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Im Rahmen des Zentrenkonzeptes der Stadt Düsseldorf, das Bestandteil des Rahmenplanes Einzelhandel ist, ist der südliche Bereich der Kölner Straße als großes Stadtteilzentrum (C-Zentrum) ausgewiesen. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein weiteres großes Stadtteilzentrum (C-Zentrum) im Bereich Birkenstraße / Ackerstraße. Westlich des Hauptbahnhofes liegt das großräumige Stadtzentrum Stadtmitte (A-Zentrum) sowie das Nahversorgungszentrum Kölner Straße / Am Wehrhahn (N-Zentrum).

Hochhausrahmenplan

Das Plangebiet liegt in der im Hochhaus-Rahmenplan der Landeshauptstadt Düsseldorf definierten Zone 3, hier: Entwicklungsbereiche, die für Hochhausbauten besonders geeignet sind und sich in der Nähe von ÖPNV-Schwerpunkten (hier: Hauptbahnhof) befinden.

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf im An- und Abflugsektor 33, ca. 6.000 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe liegt bei 107 bis 109 m ü. NN.

4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) ist das gesamte Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

5 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers, welches sich neben ausgewogenen unterschiedlichen Wohnraumangeboten auch durch einen lebendigen und zeitgemäßen Nutzungsmix insgesamt und einen hohen Urbanitätsfaktor auszeichnet. Mit der städtebaulichen Konzeption sollen auch die verschiedenen um den Hauptbahnhof angesiedelten größeren Kultureinrichtungen um weitere kulturelle Angebote ergänzt werden. Es soll ein Quartier mit kurzen Wegen geschaffen werden. Daher ist es

beabsichtigt vom Bertha-von-Suttner-Platz über die Verlängerung der Ludwig-Erhard-Allee eine Verbindung zu den nördlich gelegenen Kultureinrichtungen herzustellen. Um den Nutzungsmix abzurunden und das Quartier zu beleben sind auch Angebote der Quartiersversorgung, des (großflächigen) Einzelhandels, der Gastronomie aber auch im Gesundheits- und im Beherbergungsbereich vorgesehen. Zur Sicherung des städtebaulichen Ziels einer ausreichenden Belebung des Quartiers sind weitergehende Untersuchungen erforderlich. Im Weiteren ist daher eine Konkretisierung notwendiger und möglicher Nutzungen sowie die Ermittlung von erforderlichen Flächengrößen und ihrer optimalen funktionalen Anordnung beabsichtigt.

Das gesamte Plangebiet wird zukünftig im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Dies ermöglicht für den Bebauungsplan größere Entwicklungsmöglichkeiten zur Umsetzung der Planungsziele.

Zur Versorgung des Quartiers sind Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomieangebote auf einer Geschossfläche von ca. 6.600 qm geplant, davon ca. 2.200 qm Geschossfläche für einen Supermarkt. Da es sich hierbei um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, sieht der Bebauungsplan hierfür eine Festsetzung als Sondergebiet (SO) vor. Aufgrund der geringen Flächengröße (ca. 0,5 ha) wird das Sondergebiet im Flächennutzungsplan aus Gründen der Lesbarkeit nicht dargestellt.

Der in Aufstellung befindliche Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan – Großflächiger Einzelhandel- vom 17.04.2012 (LEP) sieht in Ziel 2 im Grundsatz vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden dürfen. Um auch die Zielstellung Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren zu können ist deshalb vorgesehen, die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches, hier eines D-Zentrums (kleines Stadtteilzentrum) zu prüfen. Der Rahmenplan Einzelhandel 2007 wäre dann anzupassen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Entwicklung von neuen zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Zur Begründung wird darauf verwiesen, dass die Quartiersplanung gemäß dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes eines multifunktionalen Nutzungsmixes bedarf, wozu u. a. auch mindestens ein großflächiger Nahversorger und ergänzende frequenzsichernde Einzelhandelsnutzungen gehören. Nach den Ergebnissen einer gutachterlichen Vorprüfung ist je-

doch nicht auszuschließen, dass bei nicht standortgerechter Dimensionierung des Einzelhandels städtebaulich unverträgliche Umsatzumverteilungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen im Umfeld auftreten können. Deshalb wird es im Zuge des weiteren Planungsverfahrens erforderlich, die Zentrenverträglichkeit avisierten Einzelhandels- und Komplementärnutzungen noch einer vertiefenden gutachterlichen Prüfung zu unterziehen.

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz gut erschlossen. Das gleiche gilt für die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. So befinden sich der Hauptbahnhof Düsseldorf und die am IHZ-Park gelegene U-Bahnhaltestelle „Handelszentrum/Moskauer Straße“ in der Nähe.

6. Umweltbelange

Die Angaben in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad (im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB) der vorgesehenen Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren erfolgen.