

# **B e g r ü n d u n g**

## **zur 171. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)**

### **- Südwestlich Witzelstraße -**

#### **Stadtbezirk 3    Stadtteil Bilk**

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

Das Plangebiet umfasst ca. 7 ha und befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Bilk. Es wird im Norden durch die Straße Auf'm Hennekamp, im Osten durch die Witzelstraße, im Süden durch die Johannes-Weyer-Straße bzw. die Bebauung mit Wohn-, kirchlichen und sozialen Nutzungen und im Westen durch die Bebauung entlang der Himmelgeister Straße begrenzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum Großteil um das ehemalige Betriebsgelände der Firma Schloemann Siemag AG, welches sich derzeit als Gewerbebrache mit alter Bausubstanz darstellt, die zurzeit teilweise gewerblich genutzt wird.

Die Umgebung entlang der Witzelstraße, Auf'm Hennekamp und der Himmelgeister Straße ist in erster Linie durch Wohnnutzung als Blockrandbebauung mit vier bis sechs Geschossen geprägt. Im Erdgeschoss befinden sich vielfach ergänzende Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen. Im rückwärtigen Bereich zur Himmelgeister Straße besteht eine kleinteilige Gewebestruktur, die an das Plangebiet direkt angrenzt. Südlich des Plangebietes schließt sich eine aufgelockerte ein- bis dreigeschossige Bebauung an.

Im Osten befindet sich ein Behörden- und Bildungszentrum, dahinter ein großer zusammenhängender Freiraum, der durch die Bundesgartenschau 1987 entstanden ist. Im Süden erstreckt sich die Heinrich-Heine-Universität mit dem Uniklinikum und dem zent-

ralen Campus. Im Westen und Norden schließen sich dichte Wohnbebauung mit kleineren Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten an.

## **2. Planungsanlass**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Änderung Gewerbegebiete dar. Die Zielsetzung, hier Gewerbebetriebe dauerhaft zu sichern, hat sich zu Gunsten innerstädtischer Wohnnutzung geändert. Auf einem Großteil der Fläche befinden sich nicht mehr benötigte Industrie- und Gewerbehallen sowie bis zu dreigeschossige Verwaltungsgebäude bereits aufgegebenen gewerblicher Nutzungen. Diese stehen heute leer, sind abgängig und nicht erhaltungs- bzw. schützenswert. Im westlichen Bereich befinden sich noch aktive gewerbliche Nutzungen. Durch den Abriss der leer stehenden Gebäude wird das Gelände frei für eine neue städtebauliche Entwicklung.

Die Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 03/003 – Südwestlich Witzelstraße – durchgeführt.

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

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

### **3.2 Bebauungsplan**

Der seit dem 10.04.1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5474/036 setzt für den Großteil des Plangebietes Gewerbegebiet fest. Der nordwestliche Teilbereich wird durch den seit dem 24.03.1960 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5474/28 als E1-Mittelgewerbegebiet (Gewerbe mittlerer Größe) festgesetzt.

Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Damit handelt es sich hierbei um unbeplanten Innenbereich, welcher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

### 3.3 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 Bau-gesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Im Rahmen des Zentrenkonzeptes der Stadt Düsseldorf, das Bestandteil des Rahmen-planes Einzelhandel ist, grenzt das Plangebiet östlich an das Nahversorgungszentrum (N) Brunnenstraße / Himmelgeister Straße.

### 3.4 Handlungskonzept Wohnen

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept Wohnen be-schlossen, dessen Ziel es ist, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preisseg-menten zu schaffen, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Ar-chitektur zu vernachlässigen.

### 3.5 Nachrichtliche Übernahmen

Über das Gebiet hinweg verlaufen zwei Richtfunkstrecken.

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

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP '99) ist das o. a. Plangebiet als allgemeiner Sied-lungsbereich (ASB) dargestellt. Es liegt innerhalb einer Zone für Grundwasser- und Ge-wässerschutz.

## 5. **Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Seit mehreren Jahren ist in Düsseldorf eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Insbesondere in den Innenbereichen wächst der Druck einer weiteren bau-lichen Entwicklung der verfügbaren Flächenpotenziale insbesondere für zusätzliche Wohnbebauung. Das erklärte Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung, siehe Stadtent-wicklungskonzept Düsseldorf (STEK 2020+) ist es, die Freiflächen im Außenbereich zu schützen und die Nutzung der Flächenpotenziale im Innenbereich zu optimieren (Innen-

vor Außenentwicklung). Dieses strategische Grundprinzip, mit dem die Stadt den durch die angespannte Wohnungsmarktsituation hervorgerufenen wachsenden Anforderungen gerecht werden will, wird auch mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Düsseldorf (STEK 2025+) fortgeführt. Das Konzept befindet sich zurzeit in der politischen Beratung.

Daher wird angestrebt Brachflächen städtebaulich umzustrukturieren und bevorzugt einer Wohnnutzung zuzuführen. Das Plangebiet beinhaltet eine dieser wenigen aktivierbaren größeren und zusammenhängenden Flächen. Dementsprechend ist aus den vorgeannten Aspekten, besonders dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine effektive Nutzung dieser Flächenressource geboten.

Städtebauliches Ziel ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines Stadtquartiers mit nahezu ausschließlich Wohnnutzung zu schaffen. Die 171. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht daher die Darstellung von Wohnbauflächen vor.

Mit seiner Lage nahe der Düsseldorfer Innenstadt und eingebettet in den verdichteten Stadtteil Bilk, soll ein breit gefächertes Angebot an Wohnraum an diesem Standort realisiert werden. Die Änderung des bisherigen Planungsziels Fläche für Gewerbegebiete zu Gunsten von Wohnbauflächen erfolgt, um die Entwicklung von Wohnnutzungen in zentraler Lage zu ermöglichen.

Die städtebauliche Idee sieht ein Wohnquartier mit einem breit gefächerten Wohnungsangebot vor. Die zentrale Erschließungsachse mit integriertem Quartiersplatz wird durch eine geschlossene Blockstruktur gefasst. Das Wohnungsangebot reicht vom Geschosswohnungsbau mit einem Anteil gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau bis hin zu Eigentumswohnungen, Stadtvillen sowie Stadthäusern. Grundsätzlich nimmt die bauliche Dichte von der Witzelstraße bzw. Straße Auf'm Hennekamp nach Süden bzw. Südwesten ab. Der Geschosswohnungsbau ist dementsprechend entlang der Witzelstraße und der Straße Auf'm Hennekamp vorgesehen; die Stadtvillen und Stadthäuser sind im südlichen Teilbereich verortet. Entsprechend reduziert sich die Zahl der Vollgeschosse von fünf plus Staffelgeschoss im Bereich Witzelstraße/Auf'm Hennekamp auf drei plus Staffelgeschoss zur Varnhagenstraße hin. Damit fügt sich das Konzept grundsätzlich in die umgebende städtebauliche Struktur ein.

Der Verkehrslärmproblematik entlang der Witzelstraße und der Straße Auf'm Hennekamp wird städtebaulich durch die Ausbildung einer geschlossenen Blockrandbebauung begegnet.

Da mit der Entwicklung des Wohnquartiers ca. 300-400 neue Wohneinheiten realisiert werden, ist eine öffentliche Kindertagesstätte zur Versorgung des Gebietes notwendig.

Vorgesehen ist ein Kindergarten im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie ein zentraler Quartiersplatz mit Spielflächen. Dazu werden jeweils die Symbole für Spielplatz und Kindertagesstätte/ Kindergarten im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Versorgung des Gebietes wird durch das westlich gelegene Nahversorgungszentrum Brunnenstraße gewährleistet, welches u.a entlang der Himmelgeister Straße neben Waren für den täglichen Bedarf auch ein breites Angebot an Gastronomie und Dienstleistungen bereithält. Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Lebensmitteldiscounter.

Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Zufahrt von der Witzelstraße und die Straße Auf'm Hennekamp gesichert. Über die Straßen „Auf'm Hennekamp“ und „Witzelstraße“ verfügt das Plangebiet über eine gute Anbindung an das innerstädtische und überörtliche Straßennetz. Überörtlich ist das Gebiet über mehrere Bundesstraßen an die Bundesautobahnen A 46 und A 57 angebunden.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Auf'm Hennekamp“ mit Anbindung an mehrere Linien des Öffentlichen Personennahverkehrs (701, 707, 713). Hierüber kann auch der im Norden gelegene S-Bahnhof Bilk mit weiteren Angeboten zum Stadt- und Regionalverkehr erreicht werden.

## **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.