

B e g r ü n d u n g

**gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch
Teil A - Städtebauliche Aspekte
zur 124. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Max-Planck-Straße -**

Stadtbezirk 2 Stadtteil Düsseldorf

1. Örtliche Verhältnisse, Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung des Zooviertels südlich der Max-Planck-Straße und westlich der Otto-Petersen-Straße. Die nördliche Nachbarschaft ist durch eine hochwertige Wohnbebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen, ausnahmsweise bis zu dreigeschossigen, freistehenden Wohnhäusern und Stadtvillen rund um die Anliegerstraßen Clara-Viebig-Straße und Klopstockstraße gekennzeichnet.

Das 2,1 ha große Plangebiet wurde bisher überwiegend als Kleingartenanlage genutzt und ist Teil einer in den letzten Jahren für die Sondernutzung "Forschung und Entwicklung" vorbehaltenen Gesamtfläche von insgesamt ca. 7,0 ha.

2. Planungsanlass

Da die betroffene Fläche zukünftig nicht mehr als Reservefläche für Anlagen zu Forschungszwecken benötigt wird, kann sie dauerhaft einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 5778/036 - Max-Planck-Straße - durchgeführt.

3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1992 war das gesamte Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Forschungsinstitut" dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 5778-024 aus dem Jahr 1977 weist den Bereich der Kleingärten ebenfalls als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Forschung aus, welches vorwiegend der Unterbringung von Forschungseinrichtungen des Vereins Deutsche Eisenhüttenleute und seines Betriebsforschungsinstituts sowie des Max-Planck-Instituts für Eisenforschung dient. Festgesetzt sind eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0. Die Max-Planck-Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 (GEP 99) weist die gesamte Fläche als "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) aus.

5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planungsziele vor:

- Darstellung einer Wohnbaufläche für das gesamte Plangebiet
- Kennzeichnung einer „Versorgungsanlage“, Zweckbestimmung „Abwasser“

5.1 Darstellung von Wohnbaufläche

Dieser Standort ist in hervorragender Weise geeignet, ein stadtintegriertes und hochwertiges Wohnangebot zu schaffen. Die nördlich an das Gebiet angrenzende Wohnbebauung besteht fast ausnahmslos aus ein- bis zweigeschossigen, freistehenden Wohnhäusern oder Stadtvillen.

Im Anschluss daran soll aus diesem Grund auch im Plangebiet Wohnbebauung vorrangig in Form von Einfamilienhäusern als Doppel- und Reihenhaustypen entstehen. Der entstehende Bedarf an Kindertageseinrichtungsplätzen kann in der Umgebung gedeckt werden.

Grünflächen

Die bisher im Plangebiet befindlichen Kleingärten sind von den Kleingärtnern aufgegeben oder auf die südlich angrenzende Kleingartenanlage verlegt worden.

Östlich und nordöstlich des Plangebietes verläuft entlang der nördlichen Düssel ein kleiner Grünzug.

Durch die privaten Gärten soll auch zukünftig eine Durchgrünung des Gebiets gewährleistet sein und eine Verbindung der Grünbereiche der Kleingartenanlage und des Uferbereiches der nördlichen Düssel erreicht werden.

Verkehr

Die Erschließung des Gebietes und die Anbindung an das vorhandene Straßennetz kann im Norden über die Max-Planck-Straße und im östlichen Bereich über die Otto-Petersen-Straße erfolgen. Einzelheiten hierzu regelt der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 5778/036.

Eine ausreichende Erschließung des Gebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr ist bereits heute mit der Bushaltestelle Clara-Viebig-Straße gewährleistet. Die dort verkehrende Buslinie 834 bietet eine direkte Anbindung an den Hauptbahnhof und die Stadtteilzentren von Grafenberg und Flingern. In ca. 500m Entfernung befindet sich zudem die Straßenbahn- (zukünftig Stadtbahn-) und Bushaltestelle Schlüterstraße/ Arbeitsagentur mit einer Anbindung an das Stadtzentrum, weitere Stadtteilzentren sowie nach Ratingen.

5.2 Kennzeichnung einer „Versorgungsanlage“, Zweckbestimmung „Abwasser“

Das Plangebiet soll zukünftig im Trennsystem entwässert werden.

Das Regenwasser soll innerhalb des Plangebietes über eine Pumpstation und Stauraumkanal in die Düssel eingeleitet werden.

Die Flächennutzungsplanänderung kennzeichnet diese Anlage als „Versorgungsanlage“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“.

Teil B - Umweltbericht

zur 124. Änderung des Flächennutzungsplanes - Max-Planck-Straße -

Stadtbezirk 2 Stadtteil Düsseldorf

1. Zusammenfassung

Das Plangebiet wird relativ wenig von Verkehrslärm belastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden fast überall eingehalten.

Das Freirauminformations-System Düsseldorf (FIS) ordnet dem kompletten Plangebiet zwei Vorrangfunktionen in den Bereichen Klima (innerstädtische Park- und Grünanlagen) und Erholung (Grünflächen mit besonderer Erholungseignung) zu.

Mit der Überplanung des als Kleingartenanlage genutzten Geländes gehen die lokal bzw. für einen eingeschränkten Nutzerkreis (Kleingärtner) bedeutsamen Erholungsflächen verloren. Diese können allerdings durch Konzentration der Gärten im südlich angrenzenden Gelände zumindest teilweise und temporär bis zur Umsetzung der hier weiterhin gültigen Ausweisung als Sondergebiet kompensiert werden.

Die potenziell für Versiegelungen zur Verfügung stehende Fläche nimmt durch die Änderung der Gebietsausweisung von Sondergebiet in Wohnbaufläche ab. Die Fläche ist auf Grund der Kleingartennutzung momentan überschlägig nur zu maximal 20-30 % versiegelt. Eine Zunahme des tatsächlich versiegelten Flächenanteils auf über 60 % ist durch geeignete Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan zu vermeiden.

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen und Altstandorte. Flächige Grundwasserverunreinigungen im direkten Zustrombereich sind nicht bekannt.

Das Plangebiet wird erstmals bebaut, so dass gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW eine ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers gewährleistet werden muss. In der Max-Planck-Straße liegt ein Mischwasserkanal und in der Otto-Petersen-Straße ein Regenwasserkanal mit einer zentralen Einleitung in die nördliche Düssel. Diese soll aufgegeben und zur Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers eine neue Einleitungsstelle geschaffen werden.

Die Planung ist in ein Gebiet eingebettet, welches aus lufthygienischer Sicht als unproblematisch gilt. Hinsichtlich der aktuellen Nutzung als Kleingartenanlage ist die Darstellung einer Wohnbaufläche jedoch eine stadtklimatische Verschlechterung. Die kompakten Baukörper werden sich tagsüber stärker aufheizen, der geringere Begrünungsanteil wird sich nachts in einer verminderten Abkühlung auswirken. Damit die Auswirkungen der Bebauung auf die bioklimatische Situation des Wohngebietes vertretbar bleiben, ist eine intensive Begrünung der Freiflächen im nachfolgenden Bebauungsplan vorgesehen.

2. Beschreibung des Vorhabens

Beschreibung der Änderung der Darstellungen sowie des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Gebiet der 124. Flächennutzungsplan-Änderung in Düsseldorf-Düsseltal besteht aus einer bisher durch Kleingärten genutzten Sondergebietsfläche für "Forschung und Entwicklung" und wird jetzt als Wohnbaufläche dargestellt, da die betroffene Fläche zukünftig nicht mehr für die ursprüngliche geplante Sondernutzung benötigt wird.

3. Ziele von Umweltfachplanungen im Gebiet

Fachlich relevante Planungen gibt es auf den Gebieten Stadtklima und Freiraum. Die Aussagen der "Klimaanalyse Düsseldorf" sind im Abschnitt "Stadtklima" und die Einstufungen im Freirauminformations-System im Abschnitt "FIS" wiedergegeben.

4. Schutzgutbetrachtung

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben und werden die aus der Änderung der Darstellungen resultierenden Eingriffe herausgearbeitet, die nachteiligen Umweltauswirkungen dargestellt sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

4.1 Auswirkungen auf den Menschen

a) Lärm

Das Plangebiet wird relativ wenig von Verkehrslärm belastet. Im größten Teil des Plangebietes beträgt der Beurteilungspegel tags unter 50 dB(A) und nachts unter 45 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden fast überall eingehalten. Lediglich am nordöstlichen Rand des Plangebietes sind nachts Überschreitungen der Orientierungswerte um 1-2 dB(A) zu erwarten. Dies stellt für Düsseldorfer Verhältnisse eine außerordentlich gute Qualität dar. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

Die Auswirkungen der Gewerbelärmimmissionen der angrenzenden Forschungseinrichtungen wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an allen Fassaden der geplanten Wohnbebauung eingehalten werden.

b) Elektromagnetische Felder (EMF)

Quellen starker elektromagnetischer Felder sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Falls Trafostationen zur Nahversorgung notwendig werden, so sollten diese nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (Wohnungen) angeordnet werden. Bei Berücksichtigung der Vorgaben der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über elektromagnetische Felder) und des Abstandserlasses NRW von 1998 sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

c) Kinderfreundlichkeit

Relevante kinder- und jugendrechtliche Aspekte sind von der Planung nicht betroffen, da es sich nur um eine relativ kleinflächige Umwandlung in Wohnbaufläche handelt. Der entstehende Bedarf an Kindertagesstättenplätzen kann in der Umgebung gedeckt werden.

d) Kriminalprävention

Aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

4.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

(inkl. Stllgn. der Untereren Landschaftsbehörde)

a) Freirauminformations-System (FIS)

Das Freirauminformations-System Düsseldorf (FIS) ordnet dem kompletten Plangebiet zwei Vorrangfunktionen in den Bereichen Klima (innerstädtische Park- und Grünanlagen) und Erholung (Grünflächen mit besonderer Erholungseignung) zu. Die Bedeutung für die Erholungsnutzung kommt dabei in erster Linie den Kleingärtnern selber zugute.

Die an das Plangebiet angrenzende Düssel ist im FIS ebenfalls als Vorrangfläche für die Erholung, den Arten- und Biotopschutz und den Wasserschutz dargestellt.

Nach der Systematik des FIS sollten "Vorrangflächen" grundsätzlich keiner baulichen Nutzung zugeführt werden. Allerdings existiert ein bisher nicht genutztes Baurecht, welches bereits vor Erarbeitung des FIS gültig war. Bei einer Nutzungsänderung sind daher analog zu den "Vorbehaltsflächen" Vorgaben zu berücksichtigen, welche in den jeweiligen Fachabschnitten im Umweltbericht erläutert werden.

b) Untere Landschaftsbehörde (ULB)

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Im Grünordnungsplan - GOP I - ist der FNP-Änderungsbereich als Teil des entfallenden Kleingartengeländes Max-Planck-Straße 19 dargestellt (Verein Alt-Düsseltal). Nordöstlich grenzt der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene renaturierte Düsselabschnitt Otto-Petersen-Straße an und nördlich der Max-Planck-Straße der stillgelegte, unter Denkmalschutz stehende und heute als öffentliche Grünfläche genutzte Friedhof Düsseltal (Himmelsgarten).

In 200-300 m Entfernung liegen eine weitere Kleingartenanlage, ein Spielplatz und eine kleine öffentliche Grünfläche, die jeweils für die Versorgung des unmittelbaren Quartiers von Bedeutung sind. In 500 bis 600 m Entfernung befinden sich die für die Versorgung des Stadtteils relevanten Grünanlagen Zoopark und Hanielpark. Die öffentliche Spielflächenversorgung im näheren Umfeld ist mit 1,95 m² je Einwohner im Hinblick auf den hohen Anteil privater Freiflächen als gut zu bezeichnen.

Mit der Überplanung des Kleingartengeländes in ein Wohngebiet gehen lokal bzw. für einen eingeschränkten Nutzerkreis (Kleingärtner) bedeutsame Erholungsflächen verloren, die allerdings durch Konzentration der Gärten im südlich angrenzenden Gelände zumindest teilweise und temporär bis zur Umsetzung der hier weiterhin gültigen Ausweisung als Sondergebiet kompensiert werden können.

Durch die neue Wohnnutzung steigt der Bedarf an öffentlichen Spielflächen; im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob der benachbarte Spielplatz Eduard-Schloemann-Straße das Baugebiet mit versorgt. Ferner ist dann auf der Ebene des Bebauungsplanes die Durchlässigkeit des Gebiets zur Vernetzung der bestehenden Wohnquartiere mit dem Grünzug Düssel sicherzustellen.

4.3 Boden

a) Maß der baulichen Nutzung: Verdichtung und Versiegelung

In der Realnutzungskarte ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Das Umfeld ist im Südwesten bis Süden (Max-Planck-Institut, Kerngebiet Eduard-Schloemann-Straße) zu mehr als 80 %, im Norden im Bereich der zweigeschossigen Wohnbebauung dagegen lediglich zu 20-40 % versiegelt.

Die potenziell für Versiegelungen zur Verfügung stehende Fläche nimmt durch die Änderung der Gebietsausweisung von Sondergebiet in Wohnbaufläche ab.

In § 17 Baunutzungsverordnung liegt die Obergrenze für die zukünftig maximal zulässige Grundflächenzahl bei 0,4 statt bisher 0,8.

Die Fläche ist auf Grund der Kleingartennutzung momentan überschlägig nur zu maximal 20-30 % versiegelt. Eine Zunahme des tatsächlich versiegelten Flächenanteils auf über 60 % ist durch geeignete Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan zu vermeiden, wie in vergleichbaren Wohngebieten in Düsseldorf üblich.

b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im näheren Umfeld um das Plangebiet befinden sich die Altablagerungen 165 und 273. Auf Grund der im Rahmen des Bodenluftmessprogramms festgestellten Ergebnisse kann eine Beeinträchtigung der Planfläche durch Gasmigration ausgeschlossen werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß BauGB sind gewährleistet.

c) Altablagerungen und Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen und Altstandorte.

4.4. Wasser

a) Grundwasser

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Plangebiet bei 33,5-34,5 m ü. NN (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand). Die höchsten für 1926 ermittelten Grundwasserstände liegen bei 35-36 m ü. NN. Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Plangebiet einen minimalen Grundwasserflurabstand von 2,5 bis 3,5 m. Bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 38,5 m ü. NN können unter ungünstigen Bedingungen die Grundwasserstände Werte von 35 bis 36 m ü. NN erreichen. Diese Werte liegen somit in der gleichen Größenordnung wie die für 1926 ermittelten Werte.

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld gibt es keine Messstellen, so dass keine Aussagen zur dortigen Grundwasserbeschaffenheit möglich sind. Flächige Grundwasserverunreinigungen im direkten Zustrombereich sind nicht bekannt.

Im weiteren Umfeld sind die Eisen- und Mangangehalte leicht erhöht.

b) Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird erstmals bebaut, so dass der § 51a Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) zur Anwendung kommt. Demnach ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.10.1996 erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt zukünftig im Trennsystem. Danach ist geplant, das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen ortsnah, an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes, in die Düssel einzuleiten und das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser über die vorhandene Mischwasserwasserkanalisation in der Max-Planck-Straße / Clara-Viebig-Straße und Otto-Petersen-Straße zu entsorgen.

Damit wird die Anforderung nach § 51a LWG NRW erfüllt.

c) Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Die Planung ist in ein Gebiet eingebettet, welches aus lufthygienischer Sicht als unproblematisch gilt. Hinzu kommt, dass mit Realisierung der vorgelegten Planung nicht mit einem erheblich veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Dies führt abschließend zu der Einschätzung, dass sowohl die Nullvariante als auch die vorgelegte Planung aus lufthygienischer Sicht unproblematisch sind.

b) Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist durchschnittlich an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen, wenn man die Dichte des ÖPNV-Netzes in Düsseldorf zu Grunde legt. Das zusätzliche Anlegen von Radwegen innerhalb des Plangebietes ist auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

Die Max-Planck-Straße ist Bestandteil des Radwegebezirksnetzes des Bezirks 2.

c) Energieverwendung

Durch die Entstehung eines Wohngebietes wird sich voraussichtlich der Heizenergiebedarf des Plangebietes erhöhen. Dieser erhöhte Energiebedarf könnte durch solare Wärmegewinne über Fensterflächen, durch die Installation besonders effizienter energetischer Anlagen und durch die Verwendung regenerativer Energieträger teilweise kompensiert werden.

4.6 Stadtklima

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist nach der Klimanalyse der Stadt Düsseldorf 1995 Teil eines städtischen Grünzugs mit bio- und immisionsklimatischer Bedeutung. Nordöstlich grenzt jenseits der Otto-Petersen-Straße ein schmaler Grünzug an, der entlang des Bachverlaufs der Nördlichen Düssel als schmale Klimaschneise fungiert. In Verbindung damit stellt der derzeitige Kleingartenbereich einen kleinen aber wirksamen stadtklimatischen Ausgleichsraum dar. Der schmale Grünzug entlang des Nördlichen Düsselverlaufs hat im Norden Anschluss an das von West nach Ost verlaufende Grünband vom Zoo-Park über die Kleingärten östlich der B7 bis zum Aaper Wald. Das Plangebiet kann in seinem derzeitigen Zustand (Kleingartenanlage) als Trittsteingrünfläche zwischen diesen westöstlich und von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Grünbändern angesehen werden. Laut der Klimaanalyse sollte hier für den Erhalt und den Ausbau sowie für eine Vernetzung einzelner Grünflächen gesorgt werden. Zusätzliche Versiegelungen sind zu vermeiden.

Planung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan war die betreffende Fläche bisher als Sondergebiet dargestellt. Tatsächlich wurde sie jedoch als Kleingartenanlage genutzt. Gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Forschung kann die Umwidmung in eine Wohnbaufläche eine stadtklimatische Aufwertung bedeuten. Hinsichtlich der aktuellen Nutzung als Kleingartenanlage stellt die Darstellung einer Wohnbaufläche jedoch eine stadtklimatische Verschlechterung dar.

Die kompakteren Baukörper werden sich tagsüber stärker aufheizen, der geringere Begrünungsanteil wird sich nachts in einer verminderten Abkühlung auswirken. Bei nächtlichen Strahlungswetterlagen liegt die im Planzustand verminderte Abkühlungsrate um geschätzte 3 K (Kelvin) gegenüber der Bestandssituation.

Je höher der Versiegelungsgrad z.B. durch die Neuanlage von Erschließungsstraßen wird, desto niedriger wird die nächtliche Abkühlung ausfallen.

Damit die Auswirkungen der Bebauung auf die bioklimatische Situation des Wohngebietes vertretbar bleiben, ist eine intensive Begrünung der Freiflächen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan vorzusehen.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Relevante Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Für die entfallenden Kleingärten wird auf dem südlich angrenzenden, bestehenden Kleingartengelände Ersatz geschaffen.

5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Zur Sicherstellung einer optimalen städtebaulichen Qualität wurde 2005 ein kooperativer Architektenworkshop durchgeführt.

Die Darstellung als Wohnbaufläche war dabei als gegeben vorausgesetzt worden, so dass in diesem Verfahren keine Alternativenplanungen zu dieser Darstellung erarbeitet, geprüft, untersucht oder diskutiert wurden.

6. Nullvariante

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Kleingartenanlage genutzt und wurde für die Sondernutzung "Forschung und Entwicklung" vorgehalten. Bei Fortbestand der derzeitigen Nutzung bleiben die bestehenden nachteiligen Auswirkungen, insbesondere durch evtl. abwasserrechtliche Missstände, Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den Boden und den Wasserhaushalt unverändert.

Die geplante Bebauung samt Erschließung birgt ebenfalls Gefährdungspotenziale für den Boden und das Grundwasser durch unterirdische verlegte Abwasserleitungen, eventuell eingebaute Heizöltanks und die Erhöhung des Versiegelungsgrades. Zusätzlich ist von einem höheren Verkehrsaufkommen und einer höheren Nutzungsintensität im Gebiet auszugehen. Damit wird der Flächenanteil des Bodens, der für natürliche Bodenfunktionen zur Verfügung steht, verringert, das wasserwirtschaftliche Mengenregime verändert und das Risiko von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser erhöht.

Bei einer Nutzung als Sondergebiet können u. U. stärkere Lärmimmissionen, insbesondere auf das nördlich gelegene Wohngebiet, einwirken als bei einer Nutzung als Wohngebiet. Der südlich vom Plangebiet gelegene Teil des Sondergebietes, der heute noch nicht in dieser Art genutzt wird, könnte stärker Lärm emittierende Nutzungen aufnehmen, als wenn - wie geplant - von Norden Wohnbebauung heranrückt.

Gegenüber der bisherigen Ausweisung als Sondergebiet ergeben sich durch die Aufgabe der Kleingärten im Hinblick auf den Landschafts- und Naturschutz keine relevanten Veränderungen. Die kleinteiligere Nutzung und damit höhere Strukturvielfalt eines Wohngebietes kann für den Arten- und Biotopschutz mehr Potenziale bieten bzw. aus gärtnerischer Vornutzung erhalten als ein Sondergebiet, das in der Regel durch Großformbebauung und einen höheren Versiegelungsgrad geprägt ist.

Durch die Realisierung eines Wohngebietes ist somit sowohl von negativen als auch von positiven Auswirkungen gegenüber der bisherigen Nutzung auszugehen.

7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen werden gegebenenfalls im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens benannt, da durch die 124. Änderung des Flächennutzungsplans noch keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

8. Weitere Angaben

Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der Schutzgutbezogenen Auswirkungen sind in den jeweiligen Fachkapiteln erläutert. Die Erstellung von detaillierten Gutachten erfolgt ggf. im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

Auch Art und Umfang der erwarteten Emissionen können den jeweiligen Fachabschnitten des Umweltberichtes entnommen werden. Technische Lücken und fehlende Kenntnisse sind für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans nicht bekannt.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 13.12.2007

61/12- FNP 124

Düsseldorf, 23.04.2018

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

