

**B e g r ü n d u n g**  
**Gem. § 5 (5) BauGB**  
**Teil A - Städtebauliche Aspekte -**  
**zur 187. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**- Neusser Straße / Lahnweg -**  
**Stadtbezirk 3    Stadtteil Unterbilk**

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

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Unterbilk und umfasst das ehemalige Siemens-Gelände südöstlich des Stadttors. Es wird im Norden vom Lahnweg (Fuß- und Radwegeverbindung), der Neusser Straße im Osten, im Süden von der Stichstraße Völklinger Straße sowie im Westen von der Völklinger Straße begrenzt.

Das Plangebiet ist mit partiell erhaltenswertem Baumbestand bewachsen und wird zum Teil als Parkplatz genutzt. An der Völklinger Straße steht ein 4-geschossiges Bestandsgebäude (ehemals Firma Siemens), das zurzeit leer steht. Westlich angrenzend, an der Neusser Straße, befindet sich eine 4-5-geschossige Wohnbebauung und im Süden zwei leerstehende 1-2-geschossige Wohngebäude (Einfamilienhäuser).

Der nördlich angrenzende Lahnweg stellt eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Medienhafen und Unterbilk (Quartier Bilker Kirche / Lorettostraße) dar.

Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die Haltestelle „Stadttor“ in weniger als 100 m Entfernung in nördlicher Richtung zum Plangebiet gegeben.

**2. Planungsanlass**

Anlass der Planung ist, im Sinne der stadtentwicklungspolitisch gewollten Innenentwicklung, eine städtebauliche Reaktivierung des jahrelang brachliegenden und als Parkplatz untergenutzten Grundstückes des ehemaligen Gewerbestandortes zu erwirken. Seit mehreren Jahren ist in Düsseldorf eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Insbesondere in den Innenbereichen wächst der Druck einer weiteren baulichen Entwicklung der verfügbaren Flächenpotenziale insbesondere für zusätzliche Wohnbebauung. Das erklärte Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung (siehe Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf STEK

2020+) ist, die Freiflächen im Außenbereich zu schützen und die Nutzung der Flächenpotenziale im Innenbereich zu optimieren (Innen- vor Außenentwicklung). Daher wird angestrebt, das Areal in innenstadtnaher Lage zu aktivieren und einer attraktiven Nutzung zuzuführen.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 03/014 - Neusser Straße / Lahnweg - aufgestellt.

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

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 ist das gesamte Plangebiet als Kerngebiet (MK) dargestellt.

#### **3.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 5375/67 aus dem Jahr 1989, der hier Kerngebiet (MK) ausweist.

Südlich des Fuß- und Radweges gilt der Bebauungsplan Nr. 5375/056 aus dem Jahr 1979, der hier ebenfalls Kerngebiet ausweist.

#### **3.3 Rahmenplan Einzelhandel**

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 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 Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Im Rahmen des Zentrenkonzeptes der Stadt Düsseldorf, das Bestandteil des Rahmenplanes Einzelhandel ist, ist der Bereich an der Martinskirche sowie Lorettostraße und Bilker Allee als großes Stadtteilzentrum (C-Zentrum) ausgewiesen.

#### **3.4 Handlungskonzept Wohnen**

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept Wohnen beschlossen, dessen Ziel es ist, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen. Das Handlungskonzept konkretisiert die Grundsätze des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Düsseldorf 2020+ - Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ und legt konkrete Maßnahmen fest.

### 3.5 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Daher ist im Einzelfall die Zustimmung der Luftverkehrsbehörde erforderlich.

## 4. **Ziele der Raumordnung**

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

## 5. **Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet folgende Planungsziele:

- Darstellung Gemischte Baufläche (M)
- Darstellung einer Kindertageseinrichtung (Symbol)

### 5.1 Darstellung Gemischte Baufläche (M)

Seit mehreren Jahren ist in Düsseldorf eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Insbesondere in den Innenbereichen wächst der Druck einer weiteren baulichen Entwicklung der verfügbaren Flächenpotenziale insbesondere für zusätzliche Wohnbebauung. Das erklärte Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung (s. Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+) ist es, die Freiflächen im Außenbereich zu schützen und die Nutzung der Flächenpotenziale im Innenbereich zu optimieren (Innen- vor Außenentwicklung). Das vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossene Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF konkretisiert dieses strategische Grundkonzept und legt darauf aufbauend konkrete Maßnahmen fest. Ziel des Handlungskonzeptes ist eine gemeinwohlorientierte Wohnbauentwicklung, die ein ausgewogenes Wohnraumangebot schafft. Daher wird angestrebt, Brachflächen städtebaulich umzustrukturieren und bevorzugt einer Wohnnutzung zuzuführen. Auf diese Weise kann auch der hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken im Stadtteil Unterbilk entsprochen werden.

Ziel der Planung ist es, ein attraktives Quartier für Wohnen und Arbeiten (Büro, Dienstleistung und Hotel) zu schaffen, das sich in die heterogene städtebauliche Nachbarschaft einfügt und Architektur und Freiräume mit hoher Qualität generiert. Im Vorfeld wurde ein Gutachterverfahren zur städtebaulichen Entwicklung durchgeführt, das Grundlage für die Bauleitplanverfahren ist.

Das Plangebiet wird als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Die im westlichen Bereich entstehende Bebauung soll zur Völklinger Straße eine Lärmschutzwirkung entfalten. In diesem Bereich ist Büronutzung mit einer 6-geschossigen Bebauung und einem 17-geschossigen Hochpunkt vorgesehen.

Im östlichen Teil des Plangebietes soll eine Wohnnutzung sowie ggf. ein Hotel entstehen. Geplant sind insgesamt ca. 115 Wohneinheiten. Die 5-6-geschossige Blockrandbebauung soll sich an die bestehende Bebauung an der Neusser Straße anschließen.

Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF wird Anwendung finden.

Die Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs wird durch das große Stadtteilzentrum „Lorettostraße / Bilker Allee“ sichergestellt.

Ein gastronomisches Angebot ist im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches sowie im Medienhafen vorhanden. Zudem bietet das nahe gelegene Rheinufer hohe Freizeitqualität. Durch das umliegende Straßennetz, die ÖPNV-Verknüpfungen mit Straßenbahn- und Busanbindungen im Bereich der Bilker Kirche sowie den S-Bahn-Haltepunkt Völklinger Straße ist das Plangebiet verkehrlich sehr gut erschlossen.

Eine Tiefgarage soll möglichst den gesamten ruhenden Verkehr des Gebietes aufnehmen, so dass die oberirdischen Bereiche möglichst dem Fuß- und Radverkehr und der Freiraumgestaltung vorbehalten bleiben.

## 5.2 Darstellung einer Kindertageseinrichtung

Im Plangebiet soll für den Bedarf aufgrund der erwarteten Wohnnutzung eine Kindertagesstätte mit entsprechenden Außenräumen angesiedelt werden, die im Flächennutzungsplan durch ein entsprechendes Symbol gekennzeichnet wird.

**Teil B - Umweltbericht**  
**gem. § 2a BauGB**  
**zur 187. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**- Neusser Straße / Lahnweg -**

**1. Zusammenfassung**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Unterbilk und umfasst überwiegend ehemals gewerblich als Bürostandort genutzte Flächen mit größeren zusammenhängenden privaten Stellplatzflächen, die brach liegen. Im Rahmen der 187. Flächennutzungsplanänderung soll der innerstädtische Bereich zukünftig als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen werden. Darüber hinaus wird die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte durch ein entsprechendes Symbol planungsrechtlich vorbereitet.

Insbesondere sind folgende Umweltauswirkungen für die Planung relevant:

- Im Plangebiet sind Gehölzstrukturen vorhanden, die Bedeutung als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Insekten, als stadtbildgliederndes und gestaltendes Element sowie für den kleinklimatischen Ausgleich aufweisen. Der Erhalt bzw. Ersatz der Vegetationsstrukturen ist auf Ebene der Bebauungsplanung zu regeln.
- Im Plangebiet wurden Zwergfledermäuse nachgewiesen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.
- Die potenziell für Versiegelungen zur Verfügung stehende Fläche wird sich zukünftig in geringem Maße verringern.
- Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmimmissionen stark belastet. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher im Rahmen der Bebauungsplanung Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Weiterhin ist im Rahmen der Bebauungsplanung beabsichtigt, entlang der Völklinger Straße Wohnnutzung auszuschließen und durch einen Gebäuderiegel mit ausschließlich gewerblicher Nutzung eine Lärmschutzwirkung zu erreichen.
- Entlang der Völklinger Straße auf Höhe des Plangebietes sind Grenzwertverletzungen für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) berechnet worden. Deshalb ist im Rahmen der Bebauungsplanung sicherzustellen, dass der wohngenutzte Bereich des Plangebietes nicht von Grenzwertüberschreitungen beeinträchtigt sein wird.
- Im Plangebiet liegen Gewerbelärmimmissionen vor. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist deshalb die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern 5950, 9571, 9575, 9577 und 9691. Notwendige Maßnahmen können in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Der Altstandort Nr. 9577 ist im Bebauungsplan zu kennzeichnen.
- Östlich angrenzend an das Plangebiet und der Neusser Straße besteht eine großflächige Grundwasserverunreinigung. Im Rahmen späterer Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

## **2. Beschreibung des Vorhabens**

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Unterbilk. Da das ehemals als Bürostandort genutzte Areal seit mehreren Jahren brach liegt, bietet es die Möglichkeit, durch eine Neustrukturierung einen innerstädtischen Standort für gemischte Nutzungen zu entwickeln. Innerhalb des Plangebietes sollen sowohl unterschiedliche nicht störende gewerbliche Nutzungen (Büronutzung, Hotel, Dienstleistung) als auch Wohnnutzungen angesiedelt werden.

Im Westen des Plangebietes entlang der Völklinger Straße befindet sich derzeit ein großformatiges 4-geschossiges Bürogebäude (sogenannte „Wabe“). Entlang der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung entlang der Neusser Straße. Im Südwesten sind ferner heute zwei leer stehende 1- bis 2-geschossige Wohngebäude. Die im Plangebiet nicht bebauten Flächen wurden bzw. werden zeitweise als Parkplatz genutzt. Auf diesen Flächen ist ein in Teilen erhaltenswerter Baumbestand anzutreffen.

Der nördlich angrenzende Lahnweg stellt eine wichtige innerstädtische Fuß- und Radwegverbindung zwischen Medienhafen und den angrenzenden Stadtquartieren dar. In der Umgebung östlich des Plangebietes herrschen Wohnnutzungen sowie gemischte Nutzungen des Stadtquartiers Unterbilk wie Einzelhandel, Gewerbe- und Dienstleistung sowie Gastronomie vor. Die Gebäude weisen mit überwiegend zwischen 4- und 5 Geschossen eine geschlossene Baustruktur vor. Entlang der Völklinger Straße, die eine der Hauptverkehrsstraßen Düsseldorfs dargestellt, sind in Richtung Medienhafen ähnliche bauliche wie auch Nutzungsstrukturen wie in der östlichen Nachbarschaft anzutreffen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet bilden das Stadttor im Nordwesten wie auch der Büroturm des RWI-Komplexes im Süden städtebaulich markante Hochpunkte. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahre 1992 ist das gesamte Plangebiet als Kerngebiet dargestellt. Die nach Norden und Süden

angrenzenden umgebenden Stadtquartiere weisen ebenfalls eine Kerngebietsausweisung aus. Die nach Osten anschließenden Stadtquartiere sind als Besondere Wohngebiete gekennzeichnet. Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan bezieht sich auf Flächen westlich der Völklinger Straße.

Im Rahmen des 187. FNP-Änderungsverfahrens soll das Areal zukünftig als Gemischte Baufläche dargestellt werden und die beabsichtigten gemischten Nutzungen auf diese Weise planungsrechtlich gesichert werden.

Aufgrund der zu erwartenden Wohnnutzung besteht der Bedarf nach einer Kindertagesstätte. Die Ansiedlung einer Kindertagesstätte (KiTa) wird deshalb im Rahmen des vorliegenden FNP-Änderungsverfahrens durch ein entsprechendes Symbol planungsrechtlich vorbereitet.

### **3. Ziele des Umweltschutzes im Gebiet**

Umweltschutzziele werden auf der Ebene der Europäischen Union, auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt.

Für die Bauleitplanung wichtige Umweltziele resultieren vor allem aus den fachgesetzlichen Grundlagen wie beispielsweise dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie aus fachplanerischen Grundlagen.

Die Ziele des Umweltschutzes geben Hinweise zu anzustrebenden Umweltqualitäten im Planungsraum. Im Rahmen der Umweltprüfung dienen die Ziele als Maßstäbe für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und zur Auswahl geeigneter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Fachlich relevante Planungen für dieses Planverfahren gibt es auf den Gebieten Grünordnung, Luftreinhaltung und Stadtklima.

Die grünplanerischen Empfehlungen des gesamtstädtischen Grünordnungsplans 2025 - rheinverbunden - und des Grünordnungsplans für den Stadtbezirk 3 (GOP II-3) sind im Abschnitt „Tiere, Pflanzen und Landschaft“ und die Aussagen der Klimaanalyse Düsseldorf sind im Abschnitt „Stadtklima“ wieder gegeben.

Der Luftreinhalteplan Düsseldorf und das Szenario 2050 der Stadt Düsseldorf umfassen jeweils das gesamte Stadtgebiet. Im Luftreinhalteplan sind zahlreiche Maßnahmen beschrieben, die geeignet sind, die Luftqualität insbesondere im hoch verdichteten Innenbereich der Stadt zu verbessern. Im Szenario 2050 hat sich Düsseldorf zum Ziel gesetzt, den Ausstoß an Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) bis zum Jahr 2050 auf 2 Tonnen pro Jahr

und Einwohner durch vielfältige Konzepte und Einzelprojekte zu begrenzen. Die Maßnahmen und Projekte dieser Konzepte betreffen nur zum Teil die Bauleitplanung.

#### **4. Schutzgutbetrachtung**

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich der Planungen je Schutzgut beschrieben. Es werden die voraussichtlichen relevanten Umweltauswirkungen herausgearbeitet, die aus der Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan resultieren, sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

##### **4.1 Mensch**

###### **a) Verkehrslärm**

Auf das Plangebiet wirkt insbesondere der Verkehrslärm der Völklinger Straße im Westen mit Tunnelmündung des Rhein-Ufer-Tunnels und der Straßen- und Straßenbahn-Verkehrslärm der Neusser Straße mit den Straßenbahnlinien 706, 707 und 709 im Osten ein. In ca. 450 m Entfernung südlich verlaufen zwei DB-Strecken zum Düsseldorfer Hauptbahnhof.

Die Beurteilungspegel liegen an der Völklinger Straße bei bis zu 75 dB(A) am Tag und bis zu 68 dB(A) in der Nacht. Die Lärmbelastung entspricht hier dem Lärmpegelbereich VI entsprechend prognostiziertem Beurteilungspegel  $\geq 73$  dB(A).

Eine Gesundheitsgefährdung kann bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden.

Im Osten liegen die Belastungen der Neusser Straße gemäß schalltechnischer Untersuchung (Peutz Consult: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Neusser Straße / Lahnweg in Düsseldorf“, Bericht Nr. F 7972-2, 25.09.2017) im prognostiziertem Beurteilungspegel von  $\geq 68$  dB(A) (entsprechend Lärmpegelbereich V) mit Beurteilungspegeln von bis zu 72 dB(A) am Tag und 66 dB(A) in der Nacht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll das Plangebiet als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden. Aufgrund der vorhandenen Belastungen durch Verkehrslärm entlang der Völklinger Straße ist beabsichtigt, in diesem Teil des Urbanen Gebietes Wohnnutzung auszuschließen. Stattdessen ist dort ein Gebäuderiegel mit ausschließlich gewerblicher Nutzung geplant, damit zur Völklinger Straße eine Lärmschutzwirkung erreicht wird. Entsprechende weitergehende Schallschutzmaßnahmen werden im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 03/014 „Neusser Straße / Lahnweg“ festgesetzt.

b) Gewerbelärm

Beurteilungsgrundlage für Lärmimmissionen im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist die DIN 18005. Gemäß der DIN 18005 werden die Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) berechnet.

Das Plangebiet, ein ehemaliger Bürostandort im Kerngebiet (MK), befindet sich in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die ebenfalls als MK ausgewiesen sind. Ziel der Planung ist es, das brachliegende Grundstück in eine Gemischte Baufläche für Wohnen und Arbeiten (Büro, Dienstleistung, Wohnen und möglicherweise Hotel) zu ändern.

Zur Ermittlung und Bewertung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Geräuschimmissionen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Peutz Consult: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Neusser Straße / Lahnweg in Düsseldorf, Bericht Nr. F 7972-2, 25.09.2017). Die auf die Planung einwirkenden relevanten gewerblichen Lärmquellen sind geplante und bestehende Tiefgaragenzufahrten, Anlieferverkehre und eine Raumluftechnik (RLT) - Anlage auf einem nördlich gelegenen Bürogebäude.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass am Tage die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten und zum Teil erheblich unterschritten werden. Nachts werden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in Teilen des Plangebietes prognostiziert. Der Gutachter zeigt Schallschutzmöglichkeiten auf, die den bestehenden Konflikt auf Bebauungsplanebene lösen können. Dazu gehören beispielsweise der Ausschluss öffentlicher Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen oder Ausschluss der Wohnnutzung in bestimmten Bereichen.

Entsprechende Schallschutzmaßnahmen werden im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 03/014 „Neusser Straße / Lahnweg“ festgesetzt.

c) Elektromagnetische Felder (EMF)

Im Plangebiet ist derzeit keine Quelle starker elektromagnetischer Strahlung bekannt. Falls Transformatorstationen zur Nahversorgung notwendig werden, sollten diese aus Vorsorgegründen nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen, z.B. Wohnungen und KiTa angeordnet werden.

d) Störfallbetriebsbereiche

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung, 12. BImSchV) fallen.

Gemäß „Kartographischen Abbildungssystem für Betriebsbereiche und Anlagen nach der Störfallverordnung“ (KABAS), welches durch das „Landesamt für Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz“ (LANUV) gepflegt wird, sind alle bekannten außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche für diese Planung nicht relevant. Die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten.

#### 4.2 Natur und Freiraum

a) Flächennutzung und -versiegelung

Die potenziell für Versiegelungen zur Verfügung stehende Fläche nimmt durch die Änderung der Gebietsausweisung von Kerngebiet in Gemischte Baufläche zukünftig geringfügig ab.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung bietet sich die Möglichkeit eine stärkere Begrünung festzusetzen. Dies kann – bei entsprechender Umsetzung des Bebauungsplanes – zu einem etwas höheren sichtbaren Durchgrünungsgrad innerhalb des Plangebietes führen.

b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

Abgrenzung des Untersuchungsbereichs und Benennung der Untersuchungstiefe

Der Untersuchungsbereich erstreckt sich über das Gebiet der 187. Flächennutzungsplanänderung hinaus auf das Umfeld zwischen Hammer Straße, Fürstenwall, Lorettostraße, Gladbacher Straße, Neckarstraße und Erftplatz, um die Auswirkungen auf die Grün- und Spielflächenversorgung sowie die Freiraumvernetzung beurteilen zu können. Hierfür ist im Rahmen der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung die Auswertung vorliegender Daten ausreichend.

Fachspezifische rechtliche Situation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans; Kompensationsflächen sind laut Kompensationskataster nicht festgesetzt. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW bzw. § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

#### Bewertung der Freiraumfunktionen

Das Plangebiet ist derzeit durch Bürobebauung, Wohnbebauung und einen großflächigen, durch unterpflanzte Baumreihen gegliederten Parkplatz geprägt. Weitere Vegetationsstrukturen finden sich in Gestalt einer Erlen-Allee entlang des Lahnwegs sowie einer Linden-Allee entlang des Radwegs an der Völklinger Straße. Die Gehölzstrukturen haben Bedeutung als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Insekten, als stadtbildgliederndes und gestaltendes Element sowie für den kleinklimatischen Ausgleich innerhalb des umgebenden, verdichteten und stark versiegelten Stadtraums. Sowohl der Lahnweg als auch der Radweg entlang der Völklinger Straße sind für die Vernetzung zwischen den Grünräumen im Stadtbezirk 3 und damit für die Erholungsnutzung von hoher Bedeutung. Spielflächen für Kinder sind innerhalb des Plangebiets derzeit nicht vorhanden.

#### Forderungen aus umweltverbessernden Planungen

Im Grünordnungsplan 2025 - rheinverbunden (GOP I) aus dem Jahr 2015 ist das Plangebiet dem Teilraum 24 – Innere südliche Düssel – zugeordnet; Entwicklungsziele sind u.a. „Sicherung und Ausbau der bestehenden Grünverbindungen“ sowie „Sicherstellung einer ausreichenden Grünversorgung“. Der Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 3 (GOP II-3) aus dem Jahr 1996 stellt entlang des Lahnwegs sowie der Völklinger Straße jeweils von Bäumen gesäumte Wegeverbindungen dar, die inzwischen realisiert sind.

#### Prognose der Umweltwirkungen

Die Ausweisung als Gemischte Baufläche hat gegenüber der bisherigen Ausweisung als Kerngebiet zunächst keine Auswirkungen auf die Freiraumfunktionen für den Arten- und Biotopschutz, das Stadtbild und die Erholung. Erhalt bzw. Ersatz der Vegetationsstrukturen werden auf Ebene des Bebauungsplans geregelt.

#### Kinderfreundlichkeit

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit keine Kindertagesstätte mit Außenspielbereich. Öffentliche zugängliche Spielflächen sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Innerhalb des o.g. Untersuchungsraums befinden sich die Spielplätze Sieglplatz und Ahnenweg, der Bolzplatz Sieglstraße sowie der Kleinkinderspielplatz im Bürgerpark Bilk. Die Spielflächenversorgung liegt damit bei 0,5 m<sup>2</sup> je Einwohner und weist bereits heute

ein Defizit von 2 m<sup>2</sup> je Einwohner, d.h. 8.000 m<sup>2</sup> auf.

Ziel der 187. Flächennutzungsplanänderung ist es, ein attraktives Quartier für Wohnen und Arbeiten vorzubereiten. Durch die geplante Wohnnutzung wird ein weiterer Bedarf an Spielflächen ausgelöst, der im Hinblick auf die bestehenden Defizite durch die vorhandenen Spielplätze nicht abgedeckt werden kann. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen deshalb die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, den nächstgelegenen Spielplatz Gilbachstraße qualitativ aufzuwerten, um mit einem verbesserten Spielangebot den zusätzlichen Bedarf abzufangen.

Private Spielflächen sind in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren entsprechend der Düsseldorfer Spielplatzsatzung nachzuweisen.

Die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte wird im Rahmen der 187. Flächennutzungsplanänderung in der zeichnerischen Darstellung mit dem Symbol K – Kindertagesstätte / Kindergarten dargestellt.

#### c) Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG. Der Prüfumfang einer artenschutzrechtlichen Prüfung umfasst europäische Vogelarten und europäisch geschützte Fauna-Flora-Habitat (FFH)–Anhang–IV–Arten. In Nordrhein-Westfalen (NRW) wurde in diesem Zusammenhang der Begriff sog. „planungsrelevanter Arten“ geprägt. Das LANUV bestimmt die für NRW planungsrelevanten Arten nach einheitlichen naturschutzfachlichen Kriterien.

Grundlage für die Beurteilung bildet die Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

Die überschlägige Vorabschätzung erfolgte für die gesamte Fläche des Plangebietes durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB).

Zur Ermittlung der möglicherweise betroffenen Arten wurden die Angaben zu planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt Düsseldorf (MTB 4706/Q47064) aus dem Fachinformationssystem „Geschützte Arten in NRW“ des LANUV ausgewertet. Zudem wurden bei der Landeshauptstadt Düsseldorf und den Naturschutzverbänden vorhandene Daten abgefragt und ausgewertet.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Bebauungsplanung für das Plangebiet eine vertiefende Vorprüfung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Diese Untersuchung

deckte das Plangebiet der 187. Flächennutzungsplanänderung vollständig ab. Das zu betrachtende Artenspektrum umfasste die Artengruppen Säugetiere, Vögel, Amphibien und Libellen (Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH: „Erweiterte artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASR-VP /ASP Stufe I) und Gebäude- sowie Ein- und Ausflugskontrollen“, 29.08.2017).

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass von den potentiell vorkommenden planungsrelevanten Säugetier-, Vogel-, Amphibien- und Libellenarten lediglich die Zwergfledermaus tatsächlich im Plangebiet vorzufinden ist. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Bauzeitenregelung beim Gebäuderückbau und der Rodung von Gehölzen in den Wintermonaten, sind Konflikte mit § 44 BNatSchG und Artikel 12 der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) auszuschließen.

#### 4.3 Boden

##### a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes liegen die Altablagerungen mit den Katasternummern 49, 53 und 159. Aufgrund der Ergebnisse des Bodenluftmessprogramms sind davon auf das Plangebiet ausgehende Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

##### b) Altablagerungen im Plangebiet

Ein kleiner Teil der Altablagerung mit der Katasternummer 288 befindet sich im Plangebiet.

Im Rahmen des Bodenluftmessprogramms (1990/1991) wurden in der Nähe des Plangebietes Auffüllungsmächtigkeiten > 4 m erfasst. Die Auffüllung besteht in diesem Bereich aus Boden mit Bauschuttresten, Ziegeln, Betonresten und Schotter. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Auffüllung bei der Errichtung der „Wabe“ im Jahr 1967 ausgehoben und abtransportiert wurde.

Notwendige Maßnahmen (Bodenauftrag, Untersuchungen etc.) können in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch Aufnahme von Nebenbestimmungen rechtsverbindlich geregelt werden.

Hierdurch werden die Vorgaben des BauGB zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Berücksichtigung der Umweltbelange sichergestellt.

##### c) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern 5950, 9571, 9575, 9577 und 9691.

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens Nr.

03/014 „Neusser Straße / Lahnweg“ erarbeitet:

- Dr. Tillmanns Consulting GmbH: „Nutzungsrecherche für das Grundstück Völklinger Straße 2 (Bebauungsplan 03/014 in Düsseldorf Unterbilk)“, 15.01.2018
- Dr. Tillmanns Consulting GmbH: „Bodenluft- und Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Völklinger Straße 2 (Bebauungsplan 03/014 in Düsseldorf Unterbilk)“, 23.06.2017
- Dr. Tillmanns Consulting GmbH: „Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Völklinger Straße 2 in Düsseldorf - Untersuchungen im Bereich der Heizöltanks“, 19.02.2018
- Dr. Tillmanns Consulting GmbH: „Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Völklinger Straße 2 in Düsseldorf - Untersuchungen im Bereich eines ehem. Heizöltanks am Lahnweg“, 27.02.2018

#### Altstandort 9577

Die Registrierung des Altstandortes ergab sich u.a. aufgrund von Nutzungen als Dampfhobelwerk und KFZ- Werkstätten. Für Teilbereiche liegen ältere Gutachten vor. Aufbauend auf diesen Gutachten wurde im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens von einem Fachgutachter eine Nutzungsrecherche und darauf aufbauend eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Es wurden Auffüllungen bis 6,1 m Tiefe aus Boden mit Schlacke, Asche, Bauschutt, Ziegelbruch und untergeordnet Glas erfasst. Teilweise liegen reine Schlacke-/ Asche- oder Bauschuttlagen vor. Eine zukünftig sensible Nutzung (Wohnen, KiTa, Außenfläche) ist aufgrund der vorliegenden Auffüllungsmaterialien und insbesondere der festgestellten Schwermetall-Gehalte nicht ohne weitere Maßnahmen möglich. Daher sind im Rahmen der Neubebauung gesonderte Betrachtungen der vorliegenden Auffüllungsmaterialien insbesondere in zukünftig unversiegelten Bereichen erforderlich.

Es ist mit erhöhten Aufwendungen (Entsorgung belasteten Auffüllungsmaterials, Fachgutachter, zusätzlicher Aushub von belasteten Böden und Bodenauftrag) zu rechnen. Daher erfolgt eine Kennzeichnung des Altstandortes 9577 nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im parallel aufgestellten Bebauungsplan.

Entsprechende Maßnahmen, die im Rahmen einer Neunutzung der Flächen erforderlich werden, werden in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß BauGB sichergestellt.

#### Altstandorte 9691

Die Registrierung des Altstandortes ergab sich u.a. aufgrund der Nutzung als Stanz- und Emaillierwerk.

Für den Altstandort 9691 liegen Gutachten vor, die jedoch nicht die Fläche des Plangebiets betreffen. Da nur ein kleiner Bereich in das Plangebiet ragt und davon auszugehen ist, dass mögliche Verunreinigungen im Rahmen der Bebauung durch die sogenannte „Wabe“ entfernt wurden, sind keine weiteren Untersuchungen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

#### Altstandorte 5950, 9571 und 9575

Im Rahmen der Bebauung mit einem Bürogebäude (im Jahr 1996), wurden erforderliche Untersuchungen (Nutzungsrecherche/Gefährdungsabschätzung) durchgeführt. Aufgrund dieser Untersuchungen der durchgeführten Baumaßnahme und der aktuellen Nutzung sind keine weiteren Betrachtungen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Bei den Altstandorten mit den Katasternummern 5950, 9571, 9575 und 9691 können notwendige Maßnahmen (Untersuchungen, Bodenauftrag etc.) in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch Aufnahme von Nebenbestimmungen rechtsverbindlich geregelt werden.

Hierdurch werden die Vorgaben des BauGB zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Berücksichtigung der Umweltbelange sichergestellt.

### 4.4 Wasser

#### a) Grundwasser

##### Grundwasserstände:

Der höchste ermittelte Grundwasserstand lag bei 32,5 m ü NHN (HHGW<sub>1926</sub>) und der höchste gemessene Grundwasserstand bei ca. 31,50 - 32,00 m ü NHN (HHGW<sub>1988</sub>). Der minimale Grundwasserflurabstand<sub>1945-2007</sub> liegt im größten Teil der Flächennutzungsplanänderung bei 3 - 5 m, ansonsten bei > 5m.

##### Grundwasserbeschaffenheit:

Östlich angrenzend an das Plangebiet und der Neusser Straße besteht eine großflächige Grundwasserverunreinigung mit Chrom, vorliegend als Chrom6+ sowie mit perfluorierten Tensiden (PFT). Die Verunreinigung hat die Bezeichnung Bilk / Unterbilk.

Sofern für die Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen oder sonstige Grund-

wasserentnahmen geplant werden, bedarf es der vorherigen Abstimmung mit dem Umweltamt – Untere Umweltschutzbehörde –, um die wasserrechtliche Erlaubnisfähigkeit prüfen zu können, da eine Verlagerung von Schadstoffen auszuschließen und eine Beeinträchtigung der Wirksamkeit der laufenden Sanierungsmaßnahmen unzulässig ist. Je nach Umfang der Grundwasserhaltung ist mit deutlichen Mehraufwendungen zu rechnen.

Es ist sicherzustellen, dass ein Tiefeneingriff von Bauwerken in das Grundwasser nicht zu einer nachhaltigen Verschlechterung der wasserwirtschaftlichen Situation (z.B. durch Sperrbauwerke) führt.

Im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstellen werden im Rahmen des laufenden Grundwassermonitorings beprobt. Diese Messstellen sind bei Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten bzw. bei Zerstörung auf Kosten des Verursachers wiederherzustellen. Der uneingeschränkte Zugang zu den Messstellen ist jederzeit sicherzustellen. In Abstimmung mit dem Umweltamt besteht die Möglichkeit, die Messstellen zu versetzen.

b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz NRW keine Anwendung.

Sämtliches Schmutz- und gesammeltes Niederschlagswasser ist an die öffentliche Abwasseranlage (Mischwasserkanalisation) anzuschließen.

c) Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer

d) Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone.

e) Hochwasserbelange

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch Verordnung vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Durch Rechtsverordnung werden innerhalb von Risikogebieten mindestens die Gebiete festgesetzt, bei denen statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis zu erwarten ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten die von der Änderung des Flächennutzungsplanes

betroffene Fläche bei einem extremen Hochwasserereignis am Rhein überflutet wird.

Auf der Basis der vorgenannten Informationen kann die individuelle Gefahrenlage bewertet und vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung im Rahmen der Eigenverantwortung der Betroffenen in diesem Gebiet geplant werden (§ 5 Abs. 2 WHG).

Es wird darauf hingewiesen, dass das Wasserhaushaltsgesetz hinsichtlich der Regelungen zum Hochwasserschutz geändert wurde und die Änderungen ab dem 05.01.2018 in Kraft getreten sind. Hieraus ergeben sich erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz u.a. auch bei der Ausweisung neuer Baugebiete und der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (§§ 78b und 78c WHG).

#### 4.5 Luft

##### a) Lufthygiene

Gemäß der stadtweiten Berechnungen mittels des Simulationsprogrammes IMMISluft für das Bezugsjahr 2015 sind entlang der Völklinger Straße auf Höhe des Plangebietes Grenzwertverletzungen für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) berechnet worden; ansonsten liegen keine weiteren Anhaltspunkte für Grenzwertverletzungen gemäß 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) im Plangebiet vor.

##### Planung:

Es ist sicherzustellen, dass der wohngenutzte Bereich des Plangebietes nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV, die von der Völklinger Straße ausgehen, beeinträchtigt sein wird. Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens Nr. 03/014 „Neusser Straße / Lahnweg“ ist entlang der Völklinger Straße ein Ausschluss von Wohnnutzung vorgesehen.

Daher ist davon auszugehen, dass auch künftig keine weiteren Anhaltspunkte für Grenzwertverletzungen gemäß 39. BImSchV im Plangebiet vorliegen werden.

##### b) Umweltfreundliche Mobilität

In einer Entfernung von ca. 500 m befindet sich die S-Bahn-Haltestelle „Völklinger Straße“, wodurch das Plangebiet in westlicher und östlicher Richtung an das örtliche wie auch überörtliche Nahverkehrsnetz des S-Bahnsystems angebunden ist (S8, S11 und S28).

Nur drei S-Bahnhaltestellen entfernt vom Hauptbahnhof Düsseldorf sowie fünf S-Bahnhaltestellen vom Hauptbahnhof Neuss entfernt, ist eine schnelle Erreichbarkeit an deren Regional- und Fernverkehrsverbindungen gegeben.

Ebenso ist eine vom Auto unabhängige Mobilität durch die Straßenbahnlinien 706, 707, und 709 sowie die Buslinien 723, 726 und den Nachtbus NE 8 innerhalb des Stadtgebietes und in die umliegenden Nachbarstädte vorhanden. Die Haltestellen „Stadtter“ und „Bilker Kirche“ befinden in der Nachbarschaft zum Plangebiet.

Der nördlich angrenzende Lahnweg stellt eine wichtige innerstädtische Fuß- und Radwegverbindung zwischen Medienhafen und den angrenzenden Stadtquartieren dar. Eine weitere fußläufige Erschließung besteht im Süden des Plangebietes. Der Fußweg führt von der Völklinger Straße über eine Stichstraße zur Neusser Straße.

Der Lahnweg und eine weitere Radwegeverbindung entlang der Völklinger Straße gehören zum Radhauptnetz der Landeshauptstadt Düsseldorf. Damit ist für das Verkehrsmittel Fahrrad eine innerstädtische Anbindung in alle Richtungen gegeben.

#### 4.6 Klima

##### a) Globalklima

Zum Schutz des Globalklimas tragen vor allem die Verringerung von Treibhausgasemissionen durch Einsparung von fossil erzeugter Energie bzw. der Einsatz regenerativer Energieträger bei. Hierzu zählen u. a. Maßnahmen an Gebäuden und die Vermeidung von Kfz-Verkehr. Dem Einsatz regenerativer Energieträger kommt eine zunehmende Bedeutung zu. Verschiedene Möglichkeiten der Reduktion von Treibhausgasen ergeben sich allerdings erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wie zum Beispiel die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden (§ 18 Abs. 1 Bauordnung NRW in Verbindung mit der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung).

Durch die Neustrukturierung des Plangebietes bietet sich die Chance, den zukünftigen Energieverbrauch und den damit einhergehenden Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>)-Ausstoß zu minimieren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können hierzu planerische Grundsätze formuliert werden.

Zur Vermeidung von Autofahrten ist unter dem Stichwort „Stadt der kurzen Wege“ die günstige Lage des Plangebietes in der Siedlungsstruktur zu berücksichtigen.

Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität sind im Kapitel 4.5 b) erläutert.

##### b) Stadtklima

###### Ausgangssituation:

Die Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) ordnet das bisher als Kerngebiet dargestellte Plangebiet dem Lastraum der sehr hoch verdichteten Innenstadtbereiche zu. Hierbei handelt es sich um einen ausgeprägten klimatischen

Lastraum. Dies macht sich in erhöhten Lufttemperaturen, insbesondere in den Sommermonaten sowie in verschlechterten Belüftungsverhältnissen bemerkbar. Derzeit ist das Plangebiet durch ein 4-geschossiges Bürogebäude und einen Parkplatz mit Bäumen bebaut.

#### Planung:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll das gesamte Plangebiet als Gemischte Baufläche anstelle von Kerngebiet dargestellt werden. Diese neue Darstellung eröffnet in begrenztem Maß die Möglichkeit, im Rahmen der zugehörigen Bebauungsplanung den Versiegelungsgrad zu verringern und den Vegetationsanteil zu erhöhen. Hierdurch kann einer erhöhten thermischen und bioklimatischen Belastung durch die geplante bauliche Verdichtung entgegengewirkt werden. Im parallelen Bebauungsplanverfahren sind darüber hinaus weitere Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation festzusetzen.

#### c) Klimaanpassung

Infolge des Klimawandels sind geänderte Bedingungen, insbesondere

- häufigere und länger andauernde Hitzeperioden mit höheren Temperaturen und
- häufigere und intensivere Starkregenereignisse

zu berücksichtigen. Durch diese Klimaveränderungen werden insbesondere innerstädtische Gebiete mit hoher Bebauungsdichte und hohem Versiegelungsgrad zusätzlich durch Hitze und Starkregen belastet.

Durch die Darstellung von Gemischten Bauflächen anstelle von Kerngebiet ist im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens in begrenztem Maß die Möglichkeit gegeben, mehr begrünte Flächen im Plangebiet zu schaffen, die zur Kühlung, zur Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung und damit zur Klimaanpassung beitragen können. Weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung sind im dazugehörigen Bebauungsplanverfahren festzulegen.

#### 4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baudenkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### 4.8 Wechselwirkungen sowie Kumulierung

Bei der Beurteilung von Umweltauswirkungen sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen, da sich die Schutzgüter nicht immer eindeutig

voneinander trennen lassen. Die einzelnen Schutzgüter erfüllen jeweils bestimmte Funktionen in Natur und Landschaft, stehen aber oftmals auch in Beziehung zu anderen Schutzgütern und sind dort ebenfalls von Bedeutung. In der nachstehenden Matrix wird ein grober Überblick gegeben:

**Übersicht über die verfahrensrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wirkung von →	Mensch	Pflanzen/ Tiere/ Landschaft	Boden/ Fläche	Wasser	Klima / Luft
Wirkung auf ↓					
<b>Mensch</b>		Erholungsraum (+) Vielfalt der Arten und Strukturen verbessert die Erholungswirkung (+)	Standort für Siedlung und Verkehr (+)	Wassernutzung (+)	Frischlucht (+) Ausgleichsfunktion (+)
<b>Pflanzen/ Tiere/ Landschaft</b>	Lebensraum- u. Landschaftsverlust (-) Störungen von Tieren (-) Artverschiebungen (-)		Lebensraum für Pflanzen und Tiere (+)	Wassernutzung (+) Lebensraum (+)	
<b>Boden/ Fläche</b>	Verlust von Bodenfunktionen (-) Schadstoffeinträge (-) Verdichtung (-)	Erhalt von Bodenfunktionen (+)		Stoffverlagerung (-)	
<b>Wasser</b>	Verringerung Grundwasserneubildung (-) Erhöhung Oberflächenabfluss (-) Schadstoffeinträge (-)	Ungestörte Grundwasserneubildung (+) Filterung von Schadstoffen durch Pflanzen (+)	Speicher, Filter- und Pufferfunktion (+)		
<b>Klima/ Luft</b>	Emissionen (-) Behinderung des Luftaustausches (-) Aufheizung durch Versiegelung (-)	Frischlucht (+) Kaltluftproduktion (+)	klimatischer Ausgleichsraum (+) Kaltluftproduktion (+) Staubbildung (-)		

**Legende:** (+) positive Wirkung, (-) negative Wirkung

**Quelle:** in Anlehnung an Storm/ Bunge: Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung, 2. Band, Kapitel Wechselwirkungen, September 2002

Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG sind nicht zu erwarten, da weder innerhalb noch im näheren Umfeld des Plangebiets Natura 2000-Gebiete vorhanden sind.

Kumulative Wirkungen entstehen aus dem Zusammenwirken verschiedener Einzeleffekte. Durch die Häufung von Einwirkungen, die einzeln betrachtet ggf. als geringfügig einzuschätzen sind, ergeben sich unter Umständen in Summe erhebliche negative Umweltauswirkungen.

Deshalb sind im Rahmen der Umweltprüfung auf Ebene der Flächennutzungsplanung auch die voraussichtlichen Umweltauswirkungen eines Planvorhabens im Zusammenwirken mit bereits bestehenden und geplanten Flächennutzungsplanänderungen relevant. Im benachbarten Umfeld zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befinden sich die seit dem 29.01.2004 wirksame 107. Flächennutzungsplanänderung „Graf-Adolf-Platz“, die seit dem 06.06.2006 wirksame 86. Flächennutzungsplanänderung „Areal-Bilker-Bahnhof“ und die seit dem 24.09.2009 wirksame 129. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich Plockstraße“. Des Weiteren befindet sich die 158. Flächennutzungsplanänderung „Weizenmühlen/Kesselstraße“ im Verfahren.

Grundsätzlich werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter in jedem Bauleitplanverfahren gesondert erfasst und beurteilt. Dabei werden kumulative Wirkungen im Rahmen der Berücksichtigung von Vorbelastungen teilweise auch indirekt mit einbezogen, beispielsweise spielt bei der Beurteilung der Luftqualität die Hintergrundbelastung eine Rolle. Darüber hinaus werden im Rahmen der Bebauungsplanung Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich getroffen, um negative Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten.

Für die 187. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Hinblick auf mögliche kumulative Umweltauswirkungen ein Überschreiten von Erheblichkeitsschwellen nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit Maßnahmen zu ergreifen, besteht somit nicht.

## **5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld des vorliegenden FNP-Änderungsverfahrens wurde eine gewerbliche, d.h. ausschließliche büroaffine Nutzung des Plangebietes geprüft und aufgrund der Lage und der geänderten Nachfrage als nicht weiter zielführend für den innerstädtischen Standort angesehen.

Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum wie auch dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bietet die Umstrukturierung des Standortes die Möglichkeit ein Quartier für Wohnen und Arbeiten zu schaffen.

In diesem Zusammenhang wurde zunächst im westlichen Teil des Plangebietes entlang der Völklinger Straße eine Darstellung als Gewerbegebiet und im östlichen Teil als Wohnbauflächen geprüft. Im weiteren Verfahren wurde jedoch die Entscheidung getroffen, das Plangebiet aufgrund der angestrebten unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Büro, Dienstleistung und Hotel) künftig als Gemischte Baufläche darzustellen. Dabei sieht das Bebauungskonzept des zugehörigen Bebauungsplans vor, dass die im westlichen Bereich entstehende Bebauung zur Völklinger Straße eine Lärmschutzwirkung entfalten soll und die mit Lärmimmissionen belasteten Bereiche für nicht störende gewerbliche Nutzungen (Büronutzung) vorgesehen sind. Im ruhigeren östlichen Teil des Plangebiets sollen vorwiegend Wohnnutzungen sowie ggf. ein Hotel entstehen.

Aus Sicht des Landschafts-, Natur- und Bodenschutzes ist grundsätzlich der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten und eine Innenentwicklung auf bereits vorbelasteten Flächen zu befürworten, da dadurch bisher unbeanspruchte Flächen im Außenbereich geschont werden. Deshalb sind im Rahmen der 187. Flächennutzungsplanänderung keine weiteren Standortalternativen unter Umweltgesichtspunkten geprüft worden.

## **6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird gegenüber der bestehenden Flächenausweisung die Möglichkeit in einem Bebauungsverfahren eröffnet, beispielsweise den Versiegelungsgrad zu verringern und einen höheren Grünflächenanteil auszuweisen.

Bei Fortbestand des geltenden Baurechts dürften die Gestaltungsmöglichkeiten für den Freiraum hingegen geringer und somit auch weniger Entwicklungsmöglichkeiten für den Arten- und Biotopschutz, das Orts- und Landschaftsbild und den Klimaschutz gegeben sein. Der vorhandene Baumbestand würde allerdings erhalten bleiben.

Im Plangebiet liegen derzeit bis zu 6,1 m mächtige Auffüllungen vor. Ohne die geplante Umstrukturierung des Areals würden diese vollständig verbleiben und damit ein Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter Boden und Grundwasser darstellen. Im Rahmen der vorhabenbezogenen Erstellung von Tiefgaragen bei Umsetzung der Bebauungsplanung, würden die Auffüllungen hingegen weitreichend ausgehoben.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Möglichkeit ungenutzt, zukünftig im

Plangebiet den Schwerpunkt von gewerblicher Nutzung auf eine innerstädtische Mischnutzung mit verstärkter Wohnnutzung zu verlagern. Die Schaffung von innerstädtischen Wohnraum ist von besonderer Bedeutung, da die stetig ansteigende Einwohnerzahl der Landeshauptstadt Düsseldorf (siehe Stadtentwicklungskonzept 2020+) entweder zu einem steigenden Siedlungsdruck auf landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Stadträndern oder zu einem Wegzug dieser Bevölkerung aus Düsseldorf in die Nachbargemeinden führen könnte. Beides würde Nachteile für Umwelt und Gesundheit der Bevölkerung zur Folge haben. Neben einer verstärkten Bodenversiegelung und Zersiedelung der Landschaft würden sich auch die Pendlerströme auf den Straßen verstärken, was wiederum zu einer höheren Luftverunreinigung führen würde.

#### **7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Überwachungsmaßnahmen werden gegebenenfalls im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens benannt, da durch die 187. Flächennutzungsplanänderung noch keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

Insbesondere sollte ein Konzept zum Monitoring negativer Wirkungen auf die Belange des Arten- und Biotopschutzes, der Erholung und des Stadtbilds auf Ebene des Bebauungsplans erstellt werden. Darüber hinaus wäre beispielsweise eine gutachterliche Begleitung / Überwachung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen denkbar, sofern bei den Erdarbeiten zukünftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden. Für das Schutzgut Wasser könnten im Rahmen der regelmäßigen Grundwasserüberwachung (Grundwasserstände und Grundwassergüte) mögliche unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen im Plangebiet überprüft werden.

#### **8. Weitere Angaben**

Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der schutzgutbezogenen Auswirkungen sind in den jeweiligen Fachkapiteln und in den zugrundeliegenden Gutachten erläutert. Auch Art und Umfang der erwarteten Emissionen können den jeweiligen Fachabschnitten des Umweltberichtes entnommen werden. Bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung traten im vorliegenden Bauleitplanverfahren keine technischen oder inhaltlichen Schwierigkeiten auf (Anlage 1, Abs. 3c BauGB).

#### Übersicht der verwendeten Gutachten

- Peutz Consult GmbH: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Neusser Straße / Lahnweg in Düsseldorf (Bericht Nr. F 7972-2), 25.09.2017
- Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH: „Erweiterte artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASR-VP /ASP Stufe I) und Gebäude- sowie Ein- und Ausflugskontrollen“, 29.08.2017
- Dr. Tillmanns Consulting GmbH: „Nutzungsrecherche für das Grundstück Völklinger Straße 2 (Bebauungsplan 03/014 in Düsseldorf Unterbilk)“, 15.01.2018
- Dr. Tillmanns Consulting GmbH: „Bodenluft- und Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Völklinger Straße 2 (Bebauungsplan 03/014 in Düsseldorf Unterbilk), 23.06.2017
- Dr. Tillmanns Consulting GmbH: „Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Völklinger Straße 2 in Düsseldorf - Untersuchungen im Bereich der Heizöltanks“, 19.02.2018
- Dr. Tillmanns Consulting GmbH: „Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Völklinger Straße 2 in Düsseldorf - Untersuchungen im Bereich eines ehem. Heizöltanks am Lahnweg“, 27.02.2018

**Zum Beschluss des Rates  
der Landeshauptstadt  
Düsseldorf vom 11.10.2018**

61/12- FNP 187  
Düsseldorf, 18.02.2019

**Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
im Auftrag**

*Handwritten signature*

