

## **Begründung**

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 04/014**

**- Wickrather Straße -**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß Paragraf 13 a BauGB**

**Stadtbezirk 4 Stadtteil Lörick**

<b>1. Örtliche Verhältnisse, Lage des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
1.1 Bestand.....	4
1.2 Umgebung.....	4
1.3 Verkehr.....	5
<b>2. Gegenwärtiges Planungsrecht.....</b>	<b>5</b>
2.1 Übergeordnete Planung.....	5
2.2 Bestehende Bebauungspläne .....	5
2.4 Bauschutzbereich des Flughafens .....	6
2.5 Luftreinhalteplan 2013 .....	6
2.6 Wasserschutzzone .....	6
<b>3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....</b>	<b>6</b>
3.1 Planungsanlass und Ziel.....	6
3.2 Planerfordernis.....	8
3.3 Verfahren .....	8
<b>4. Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>9</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3 Stellplätze und Garagen.....	12
4.4 Verkehr.....	13
4.4.1 Erschließungskonzept .....	13
4.4.2 Verkehrliche Auswirkungen .....	14
4.4.3 Geh- und Fahrrecht.....	14
4.5 Ver- und Entsorgung .....	15
4.6 Luftschadstoffe.....	16
4.7 Lärmschutz .....	16
4.8 Begrünung .....	18
4.9 Artenschutz.....	19
4.10 Werbeanlagen .....	19
4.11 Kampfmittel.....	21
4.12 Richtfunkstrecken.....	21
<b>5. Umweltbelange.....</b>	<b>22</b>
5.1 Mensch.....	22
a) Verkehrslärm .....	22
b) Gewerbeemissionen .....	23
c) Störfallbetriebe .....	26

d) Beseitigung und Verwertung von Abfällen .....	26
5.2 Natur und Freiraum.....	26
a) Flächennutzung- und Versiegelung.....	26
b) Tiere, Pflanzen und Landschaft.....	27
c) Artenschutzrechtliche Prüfung .....	28
5.3 Boden .....	28
a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes .....	28
b) Altablagerungen im Plangebiet.....	29
c) Altstandorte im Plangebiet .....	29
5.4 Wasser .....	29
a) Grundwasser.....	29
b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung .....	30
c) Oberflächengewässer.....	30
d) Wasserschutzgebiete .....	30
e) Hochwasserbelange .....	31
5.5 Luft .....	31
a) Lufthygiene .....	31
b) Umweltfreundliche Mobilität.....	32
5.6 Klima .....	33
a) Globalklima .....	33
b) Stadtklima.....	33
c) Klimaanpassung.....	33
5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	34
<b>6. Soziale Maßnahmen Paragraf 180 BauGB .....</b>	<b>34</b>
<b>7. Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>34</b>
<b>8. Kosten für die Gemeinde, städtebaulicher Vertrag .....</b>	<b>35</b>
<b>9. Verwendete Gutachten .....</b>	<b>35</b>

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

### **1.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lörick und ist circa 0,35 Hektar (ha) groß. Unmittelbar nördlich und südlich des Plangebietes verläuft die Wickrather Straße. Westlich liegt das Wohnhochhaus Grevenbroicher Weg Nummer 35 (Gemarkung Heerdt, Flur 6, Flurstück Nummer 62), im Osten befindet sich ein viergeschossiger Wohnungsbau. Das so definierte Plangebiet umfasst das Flurstück Nummer 61 vollständig. Im Westen liegt eine kleine Teilfläche des angrenzenden Flurstücks Nummer 62 ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein eingeschossiger Gebäudekomplex für Einzelhandel und Dienstleistung („Lörick-Karree“). Im nordöstlichen Bereich besteht eine Tiefgaragenzufahrt. Der Gebäudekomplex bildet in seinem Zentrum eine kleine Platzfläche. Innerhalb des Flurstücks sind nördlich der Baukörper acht oberirdische und südlich zwölf oberirdische Stellplätze angeordnet. Das Plangebiet ist vollständig mit baulichen Anlagen bebaut oder mit Wege- und Platzflächen versiegelt.

Entlang der westlichen Grenze besteht eine private Wegefläche, die in Teilen auf dem Nachbargrundstück liegt. Diese Wegefläche führt von Norden nach Süden durch das Plangebiet.

### **1.2 Umgebung**

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befindet sich in direkter Umgebung drei- bis viergeschossiger, überwiegend straßenbegleitender Wohnungsbau mit Satteldächern. Unmittelbar westlich des Flurstücks Nummer 61 befindet sich ein zehngeschossiges Wohnhochhaus mit eingeschossigem Anbau im Süden.

Im näheren Umfeld liegen überwiegend dreigeschossige, in Teilen auch viergeschossige Wohnungsbauten und verdichtete Einfamilienhausbebauung. Im weiteren Umfeld befinden sich eine

Gemeinschaftsgrundschule, das neun-geschossige Wohnhochhaus „Haus Lörick“ sowie Sportanlagen unter anderem für Hockey und Tennis.

### 1.3 Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch die Wickrather Straße als Einbahnstraße erschlossen. Diese führt, vom Grevenbroicher Weg ausgehend, hufeisenförmig auf den Grevenbroicher Weg zurück. Über den Grevenbroicher Weg ist eine direkte Anbindung an die Hansaallee und damit an die Innenstadt sowie an das überörtliche Straßennetz gegeben. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Haltestellen Lohweg und Seestern gegeben.

## 2. **Gegenwärtiges Planungsrecht**

### 2.1 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD), der am 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW bekannt gemacht wurde und damit gemäß Paragraf 11 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) wirksam wurde, ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Darüber hinaus wird das Gebiet von der Signatur für Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert. Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 2.2 Bestehende Bebauungspläne

Der bislang gültige Bebauungsplan Nummer 5179/03 aus dem Jahr 1964 setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet sowie Läden, private Stellplätze und eine „Unterpflastergarage“ fest. Die zulässige Zahl der Geschosse ist für Läden mit einem und für das westlich angrenzende Wohnhochhaus mit 10 Geschossen festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,3. Baulinien regelt der Bebauungsplan für das Wohnhochhaus sowie für die zur südlichen Wickrather Straße orientierten

Baukörper (Läden). Damit wird die jeweilige Lage der Baukörper zum Straßenraum definiert. Im übrigen Bereich des Plangebietes ist die Lage der Baukörper nur nachrichtlich dargestellt.

Für die übrigen, umliegenden Bereiche sind reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Im Bereich der südlichen Kreuzung Grevenbroicher Weg/Wickrather Straße ist eine Tankstellennutzung festgesetzt.

### 2.3 Handlungskonzept Wohnen (HKW)

Durch die Bebauungsplanänderung wird Baurecht für neuen Wohnungsbau geschaffen. Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF (HKW) findet in diesem Zusammenhang für das Plangebiet Anwendung. Hinsichtlich der Quotierung werden die Sonderregelungen des HKW bezüglich der Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnformen (Wohnprojekte) angewendet.

### 2.4 Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Bei den geplanten Bauhöhen sind keine Belange der Flugsicherung berührt.

### 2.5 Luftreinhalteplan 2013

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplangebietes und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

### 2.6 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick. Eine neue Wasserschutzzonenverordnung ist in Vorbereitung.

## 3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

### 3.1 Planungsanlass und Ziel

Das Lörick-Karree ist ein Nahversorgungsstandort aus den 1960er-Jahren. Es hat in den letzten Jahren stark an Bedeutung verloren. Der Standort

wird durch den Leerstand der Hauptnutzung (Lebensmittelmarkt) geprägt und kann damit seine Funktion als Nahversorgungsstandort seit einigen Jahren nicht mehr hinreichend erfüllen.

Zur Auswahl einer geeigneten Konzeption für die Revitalisierung und Entwicklung des Standortes, die den städtebaulichen Entwicklungszielen für diesen Bereich gerecht wird, wurde im Jahr 2015 ein Gutachterverfahren durchgeführt. In der Jurysitzung vom 11.06.2015 wurde der Beitrag des Architekturbüros haascookzemmrich | STUDIO 2050, Stuttgart, als erster Preisträger prämiert. Die Arbeit wurde als Grundlage für die weitere Ausarbeitung bestimmt. Gemäß den Vorgaben der Jury wurde das bauliche Konzept zwischenzeitlich weiterentwickelt. Hierbei wurde insbesondere die Konzeption der Gebäudeform, unter Beibehaltung der gefundenen Architektursprache, präzisiert. Auch die möglichen Nutzungen und ihre Anordnungen wurden modifiziert und überarbeitet. Die Inhalte des Siegerentwurfes wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens soll die Grundlage für die Revitalisierung des Standortes geschaffen werden, so dass das Lörick-Karree seine Funktion als Nahversorgungsstandort wieder erfüllen kann. Zielsetzung ist die Entwicklung zwei einzelner, mehrgeschossiger Häuser mit einer akzentuierten Dachsilhouette, mit Einzelhandels- und Gewerbeflächen sowie Wohnnutzungen. Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung sollen dabei im Erdgeschoss entwickelt werden. Ein nicht-großflächiger Lebensmittelmarkt soll im südlichen Baukörper im Erdgeschoss eingerichtet werden. Die Planung berücksichtigt damit auch die Ziele des Rahmenplans Einzelhandel 2016 und der Teilfortschreibung des Nahversorgungsgutachtens für den Stadtbezirk 4.

Darüber hinaus soll im südlichen Baukörper in den ersten beiden Obergeschossen Büronutzung und Dienstleistung sowie zur Stärkung des Wohnstandortes auch Wohnnutzung entwickelt werden. Neben einer Apotheke und einer gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss ist im

nördlichen Baukörper in den oberen Geschossen die Realisierung von weiteren Dienstleistungsangeboten vorgesehen.

### 3.2 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, da das entwickelte städtebauliche Konzept auf der Basis des bislang bestehenden Baurechts nicht in der gewünschten Form umgesetzt werden kann. Hierzu zählen insbesondere die Gebäudestellung und die Baukörperhöhen sowie das Maß der baulichen Nutzung.

Die Planung erfolgt auch, um die Nahversorgung der Bevölkerung in Düsseldorf-Lörick zu verbessern, die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu ermöglichen, die erforderliche Investitionssicherheit zu schaffen und um eine im Sinne der Innenentwicklung erwünschte Revitalisierung erreichen zu können.

### 3.3 Verfahren

Die geplante Bebauung entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nummer 5179/03, sodass die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet erforderlich wurde. Aufgrund der konkreten Realisierungsabsichten wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß Paragraph 12 BauGB aufgestellt. Da die vorliegende Planung die Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche zum Ziel hat, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach Paragraph 13 a BauGB durchgeführt. Die erforderlichen planungsrechtlichen Anwendungsvoraussetzungen des Paragraph 13 a BauGB liegen vor:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des Paragraph 19 Absatz 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird bei einer Plangebietsgröße von circa 3.500 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des Paragraph 13 a Absatz 1 Nummer 1 BauGB.
- Es werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

- Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Paragraf 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Somit können die Verfahrenserleichterungen des Paragraf 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB, wie der Verzicht auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung, in Anspruch genommen werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nicht verzichtet (freiwillige Beteiligung). Die relevanten Umweltbelange wurden gemäß Paragraf 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

##### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Realisierung eines Nahversorgungsstandortes und Wohnnutzung. Daher sollen im Plangebiet die Voraussetzungen für folgende Nutzungen geschaffen werden:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnnutzung,
- ein nicht-großflächiger Lebensmittelmarkt nur im Erdgeschoss,
- sonstige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im Erdgeschoss,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vor diesem Hintergrund wird auch geregelt, dass in dem mit „Nahversorgungsstandort und Wohnen“ festgesetzten Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Mit dieser Regelung wird auch eine andere Nutzungsverteilung ermöglicht, als jene, die heute konkret geplant ist. Mit dieser Regelung kann gewährleistet werden, dass zum Beispiel auf veränderte Nutzungsinteressen oder Marktentwicklungen reagiert werden kann. Für eine Änderung des Nutzungszuschnittes sind dann jedoch die vertraglichen Regelungen neu zu schließen. So wäre zum Beispiel in Zukunft auch die Nutzungsänderung in den oberen Geschossen des nördlichen Gebäudes in Wohnnutzung ohne eine Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Für eine bessere Lesbarkeit wurden die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes farblich angelegt. Im Bereich des bislang geltenden Bebauungsplanes Nummer 5179/03, dessen bestehende Regelungen im Geltungsbereich durch diesen Plan übernommen wurden, erfolgte eine entsprechende Farbwahl für ein allgemeines Wohngebiet, ergänzt um die Angabe der Grundflächenzahl.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Grundfläche

Bereits in der Bestandsituation ist eine vollständige Versiegelung des Plangebietes gegeben und die umliegenden Flächen an den Bestandsgebäuden sind ausschließlich Bewegungsflächen. Jeweils an der Wickrather Straße ist, aufgrund der inneren Erschließungssystematik des Flurstücks, ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche für Fußgängerverkehr wie auch für den motorisierten Verkehr erforderlich.

Aufgrund einer bestehenden Baulast sind 66 Stellplätze für das westlich benachbarte Flurstück Nummer 61 im Plangebiet vorzuhalten. Im Zuge der Neuplanung sind auch die heute gegebenen Anforderungen für Tiefgaragen, Mieterkeller et cetera zu berücksichtigen. Dies, aber auch der Grundstückszuschnitt und die Anforderungen an Bewegungsflächen,

erfordern wie bisher, eine nahezu vollständige Unterbauung und Versiegelung des Plangebietes. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird deshalb auf 1,0 festgesetzt.

#### Geschossfläche

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Bezug auf das prämierte Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens geregelt. Bei der gegebenen Grundstücksgröße von circa 3.220 m<sup>2</sup> und der vom prämierten Entwurf vorgeschlagenen Geschossfläche von circa 6.200 m<sup>2</sup> wird die GFZ daher mit 2,0 festgesetzt.

#### Gebäudehöhe - Dachform

Der prämierte Entwurf zeichnet sich insbesondere durch großmaßstäbliche Dächer und eine Dachform aus, die eine eigene Typologie darstellt. Dadurch dienen sie als Vermittler zwischen der Großmaßstäblichkeit des benachbarten Hochhauses und der umgebenden Wohnbebauung. Um den Entwurf planungsrechtlich abzubilden, soll die moderne Satteldachform durch die Festsetzung von Gebäudehöhen im Bebauungsplan gesichert werden. Hierzu werden an den erforderlichen Stellen Baulinien und Baugrenzen mit Höhenpunkten definiert. Um die prämierte Dachform zu sichern, wird weiterhin geregelt, dass für die Baulinien und die Baugrenzen mit Festsetzungen der Wandhöhen eine geradlinige Verbindung zwischen den Höhenpunkten ausgebildet werden muss.

#### Gebäudehöhe - Baulinie mit Wandhöhe

Die planerische Zielsetzung ist eine nachhaltige Revitalisierung des Lörick-Karrees. Aufgrund der schwierigen Marktsituation für kleinere Nahversorgungsstandorte sowie der spezifischen Grundstückssituation (Baulast von 66 Stellplätzen für den angrenzenden Wohnungsbau) ist es erforderlich, auch dazu beizutragen, eine gute Ausgangssituation für die Revitalisierung zu schaffen. Ein wesentlicher Beitrag hierzu ist der weitgehende Erhalt der bestehenden Tiefgarage. Der vollständige Abriss und Neubau der Gebäudewanne stellt einen erheblichen Kostenblock dar, der vermieden werden soll. Bereits im Bestand ist nach Osten eine grenzständige Bebauung gegeben. Die Nachbarbebauung steht mindestens

circa 20,5 Meter von der Gebäudekante entfernt. Mit der Planung ist eine Erhöhung der grenzständigen Mauer (Höhe circa 4,70 Meter) auf insgesamt 5,50 Meter über dem im Planwerk festgesetzten Bezugspunkt verbunden. Dies bildet die modernen Anforderungen für einen Neubau im Einzelhandelsbereich und die geplante intensive Dachbegrünung, die Absturzsicherung sowie die notwendigen statischen Aufbauten für den geplanten Wohnungsbau ab.

Eine Erhöhung der grenzständigen Mauer auf insgesamt 5,50 Meter stellt in diesem Bereich keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarbebauung dar. Mit dieser Bebauung ist keine wesentliche Verschattung oder sonstige Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes gegeben. Deshalb wird das prämierte Wettbewerbsergebnis durch die Festsetzung einer Baulinie, in Kombination mit einer zwingenden Wandhöhe, planungsrechtlich gesichert.

Mit der Festsetzung einer Baulinie an dieser Stelle kann ein wesentlicher Beitrag zur Revitalisierung geleistet werden, da so sichergestellt wird, dass auf der bereits bestehenden Gebäudewanne ein neues Gebäude errichtet werden kann. Mit dieser Festsetzung können auch sonst erforderliche bautechnische Maßnahmen, wie die Errichtung von Spundwänden und Ähnliches, vermieden werden.

#### 4.3 Stellplätze und Garagen

Die geplante Anordnung der Stellplätze wurde, auch vor dem Hintergrund der neuen Einfahrtsrampe im südlichen Gebäude sowie der baulichen Neugestaltung der bestehenden Rampe im nördlichen Baukörper, geprüft. Die Positionierung der Zufahrtsrampe im Süden orientiert sich an den bautechnischen Gegebenheiten der bestehenden Tiefgarage. Die Ausfahrt befindet sich, aufgrund der internen Struktur der Tiefgarage und der angestrebten Verbesserung der verkehrlichen Situation, weiterhin im Norden des Plangebietes. Aus diesem Grund sind die Zufahrt zur Tiefgarage, aber auch die Ausfahrt, nur in den gekennzeichneten Bereichen abbildbar und zulässig.

Zur Sicherstellung aber auch zur verträglichen Einfügung sind die erforderlichen Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den mit „St“ gekennzeichneten Bereichen sowie unterirdisch zulässig. Die überwiegende Zahl der erforderlichen Stellplätze soll unterirdisch vorgehalten werden. Im Norden und Süden an der Wickrather Straße sollen insgesamt 15 Parkstände vorgehalten werden.

#### 4.4 Verkehr

Die Straßenverkehrsfläche der Wickrather Straße begrenzt das Plangebiet im Norden und im Süden. In Teilen wird die Straßenbegrenzungslinie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auch des Vorhaben- und Erschließungsplanes grafisch überlagert. Sie ist daher in Teilen nur bedingt ablesbar.

##### 4.4.1 Erschließungskonzept

Die äußere Verkehrserschließung ist durch die Wickrather Straße gesichert. Zur Entlastung der Wickrather Straße (Einbahnstraße) ist vorgesehen, die Tiefgarage zukünftig über eine neue Einfahrt im Süden und die Ausfahrt im Norden (nur noch einspurig, baulich angepasst) zu organisieren. Darüber hinaus ist beabsichtigt, ein Mobilitätskonzept mit zum Beispiel E-Mobilität und Carsharing umzusetzen. Kundenverkehre, wie auch der Parkverkehr für die 66 Stellplätze des angrenzenden Wohnhochhauses, können dann durch die Tiefgarage geführt und unmittelbar an den Grevenbroicher Weg angebunden werden.

Die Planung der Tiefgarage musste entsprechend den Vorgaben des aktuellen Bauordnungsrechts NRW angepasst werden. Derzeit können planerisch neben den erforderlichen Mieterkellern und Stellplätzen für Fahrräder insgesamt noch 78 Pkw-Stellplätze innerhalb der Tiefgarage nachgewiesen werden. Davon sind über eine Baulast 66 Stellplätze für die bestehende, angrenzende Wohnnutzung (Wohnhochhaus) außerhalb des Plangebietes vorzuhalten.

#### 4.4.2 Verkehrliche Auswirkungen

Mit dem Neubau einer neuen im Süden gelegenen Zufahrtsmöglichkeit in die bestehende Tiefgarage kann die Garage zukünftig durchfahren werden. Damit entfällt die Notwendigkeit, dass die Verkehre den östlichen Teil der Wickrather Straße befahren müssen, um wieder zum Grevenbroicher Weg zu gelangen. Mit der Neuorganisation der Tiefgaragenerschließung des Lörick-Karrees kann ein wesentlicher Beitrag zur Entlastung der östlichen Wohnbereiche an der Wickrather Straße geleistet werden.

#### 4.4.3 Geh- und Fahrrecht

Die Gebäudekonfiguration erfordert Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr. Zudem sollen diese Flächen auch für eine Durchwegung des Plangebietes zur Verfügung stehen sowie einen kleinen zentralen Quartiersplatz ausbilden.

Die Flächen für die Durchwegung sind überwiegend bereits über die Baulast VE1468 gesichert. Hier wird ein ausreichender Zugangsweg zugunsten der Stadt Düsseldorf geregelt. Es handelt sich bei der angesprochenen Verkehrsfläche um eine private Erschließung und nicht um eine öffentliche Straße. Diese Fläche ist zudem im Grundbuch mit einem gegenseitigen Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der beiden betroffenen Grundstücksflächen (Grevenbroicher Weg 35 und Wickrather Straße 4) belegt. Gleichzeitig dient sie auch als Feuerwehrbewegungsfläche, ein dauerhaftes Parken ist damit aus rechtlicher Sicht bereits heute unzulässig. Ein kurzfristiger Halt von Fahrzeugen (zum Beispiel für Taxis, zur Aufnahme von Fahrgästen) soll jedoch weiterhin möglich sein. Durch die privaten Eigentümer wird geprüft, wie auf dieser Fläche ein verträgliches Nebeneinander sichergestellt werden kann. Dies wird - soweit möglich - über eine privatrechtliche Regelung erfolgen. Soweit die mit GF bezeichnete Fläche zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht durch eine Baulast oder Dienstbarkeit gesichert ist, wird der Vorhabenträger die Verpflichtung hierzu im Durchführungsvertrag übernehmen.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die bestehende Infrastruktur in den umliegenden Straßen ver- und entsorgt werden. Das Plangebiet ist derzeit entwässerungstechnisch im Mischsystem erschlossen. Da das Plangebiet vor dem 01.01.1996 bereits erstmals bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, finden die Bestimmungen des Paragraf 44 Landeswassergesetz (LWG NW) keine Anwendung. Die vorhandene Kanalisation ist ausreichend leistungsfähig, um die anfallenden Abwässer aufzunehmen. Vor diesem Hintergrund wird das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser weiterhin dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Wickrather Straße zugeleitet.

Ein Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Versorgungsnetz für Gas, Wasser und Strom ist bereits gegeben. Standorte für erforderliche Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen. Eine Änderung der bestehenden Ver- und Entsorgungsstruktur ist derzeit nicht geplant. In Zukunft soll das Plangebiet jedoch auch an das Fernwärmesystem der Stadtwerke Düsseldorf AG angeschlossen werden.

Der Grundschatz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG sichergestellt.

Im Plangebiet ist die Entsorgung von Altpapier und insbesondere Altglas durch Depotcontainer über die bestehende Infrastruktur nicht gesichert. Entsprechende Sammelstellen bestehen jedoch in der Wickrather Straße sowie in der näheren Umgebung am Grevenbroicher Weg und in der Niederdonker Straße.

Im Hinblick auf zukünftige Baugenehmigungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass Stellplätze für Abfallsammelbehälter für Restmüll (graue Tonne), Leichtverpackungen (gelbe Tonne), Biomüll (braune

Tonne) und Altpapier (blaue Tonne) an den Wohneinheiten eingeplant werden.

Sollten Stellplätze durch die Müllabfuhr nicht anfahrbar sein, ist im Außenbereich eine genügend große Fläche zur Bereitstellung der Abfallsammelbehälter einzuplanen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Abfallfraktionen zum Teil am gleichen Werktag abgeholt werden. Der Bereitstellungsplatz darf nicht mehr als 20 Meter von der Anfahrstelle der Entsorgungsfahrzeuge entfernt sein.

#### 4.6 Luftschadstoffe

Durch die vorhabenbezogene Planung zum Bebauungsplan Nummer 04/014 - Wickrather Straße - ergeben sich gegenüber dem aktuellen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nummer 5179/03 auch keine wesentlichen zusätzlichen Verkehrsemissionen auf den angrenzenden und umliegenden Straßen. Bezüglich der Verwendung von Festbrennstoffen sind die Maßgaben der Düsseldorfer Festbrennstoffverordnung zu beachten.

#### 4.7 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die auf das Planungsareal einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die mit dem Vorhaben verbundenen gewerblichen Geräuschemissionen ermittelt. Darüber hinaus wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm definiert.

Für die Berechnung der Verkehrsmengen und die daraus resultierenden Verkehrslärmimmissionen wurden der Grevenbroicher Weg und die Wickrather Straße durch die Gutachter berücksichtigt sowie die zur erwartenden Lieferverkehre und die umliegenden Nutzungen beachtet. Eingestellt wurden auch die geplanten oberirdischen Stellplätze und die Anlieferung für den geplanten Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb. Eine Betrachtung der Wickrather Straße östlich der geplanten Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgte auf Grund der zu erwartenden Reduzierung der Verkehrsbelastung nicht.

Bei der Ermittlung der gewerblichen Geräuschemissionen wurde insbesondere der geplante Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit daraus resultierenden Anliefer- und Kundenverkehren betrachtet. Die Anlieferung erfolgt über einen Anlieferbereich innerhalb des südlichen Baukörpers mit Tor. Für die kleineren Ladenflächen (kein separater Anlieferbereich) wurde eine einmal tägliche Anlieferung mit einem Personenkraftwagen (Pkw) oder einem Transporter angenommen. Eine Anlieferung der Waren geschieht mit einer Sackkarre durch die Eingangstür.

Zur Abschätzung der aus der geplanten Außengastronomie resultierenden Geräuschemissionen wurde eine circa 70 m<sup>2</sup> große Fläche mit 30 Gästen berücksichtigt.

In der Ermittlung der Emissionen aus den umliegenden Nutzungen wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ weitgehend eingehalten werden. Relevante Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind lediglich in Teilbereichen der beiden der Wickrather Straße zugewandten Fassaden zu erwarten. Darüber hinaus ist bautechnisch sicher zu stellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsrinnen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Lärminderungstechnik reduziert werden. Zur Sicherstellung einer ausreichend abschirmenden Wirkung muss das Tor zur Anlieferzone im südlichen Baukörper ein Schalldämmmaß von mindestens 15 dB aufweisen.

Wie die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Studie in Bezug auf die Gewerbeemissionen aufzeigen, werden die Immissionsrichtwerte an allen Gebäuden im Umfeld zur Tag- und Nachtzeit teilweise deutlich unterschritten. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der schalltechnischen Vorgaben zum Betrieb der Außenquellen im Falle des Lebensmittelmarktes sowie die Anlieferung bei geschlossenem Tor.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß Paragraf 12 BauGB. Grundsätzlich können sich zukünftig jedoch andere Anforderungen an den Schallschutz einstellen. Vor diesem Hintergrund ist geregelt, dass Ausnahmen zugelassen werden können, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.

#### 4.8 Begrünung

Mit der Planung ist eine Revitalisierung des Lörick-Karrees beabsichtigt, einer bereits vollflächig versiegelten Fläche. Die Planung hat gezeigt, dass keine Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen bereitgestellt werden können. Insoweit erfolgen auch keine weitergehenden Regelungen zu Begrünungsmaßnahmen. Um dennoch einen Beitrag für eine Begrünung des Plangebiets zu leisten, wurde die Konzeption dahingehend angepasst, dass Teilbereiche der Dachflächen mit einer intensiven Dachbegrünung aus niedrigen bis mittelhohen Stauden und Laubgehölzen herzustellen sind.

Da die bestehende Tiefgarage mit Ihren Außenmauern und der Bodenplatte in wesentlichen Teilen erhalten wird, ist nicht von einer Gefährdung des angrenzenden Grünbestandes (insbesondere der Bäume) auszugehen. Insoweit ist mit dem Vorhaben auch kein Verlust von Baumbestand verbunden.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze besteht jedoch ein Gehölzstreifen aus Laub- und Nadelbäumen und Sträuchern. Auch wenn die Tiefgarage erhalten bleibt und damit keine umfangreichen Ausschachtungsarbeiten erfolgen, kann für die Herstellung der 5,5 Meter hohen Grenzwand des südlichen Gebäudes gegebenenfalls Arbeitsraum benötigt werden. Eingriffe in den Gehölzstreifen sollen während der Bauphase daher so gering wie möglich gehalten werden. Die Baustelleneinrichtung soll nicht vom benachbarten Grundstück aus erfolgen. Notwendige Rückschnitte sind fachgerecht auszuführen. Sollte die Entfernung einzelner nicht

satzungsgeschützter Gehölze notwendig sein, sind nach der Baumaßnahme die Gehölze zu ersetzen.

An der westlichen Plangebietsgrenze steht ein großkroniger, ortsbildprägender Laubbaum (Linde). Der Ausbau der GFL-Flächen erfolgt auf bereits vorhandenem Belag. Der Baum ist während der Baumaßnahme gegen Beeinträchtigungen durch die Baustelleneinrichtung zu schützen. Die offene Baumscheibe ist nicht zu verkleinern.

Da diese Maßnahmen teilweise außerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu führen sind, sollen hier vertragliche Regelungen zum Schutz und Erhalt des Grüns getroffen werden.

#### 4.9 Artenschutz

Damit bei der späteren Umsetzung der Bauleitplanung keine Verbotstatbestände des Paragraph 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden, wurde für das Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 04/014 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) durchgeführt (RASKIN, Januar 2016). Die ASP I kommt zu dem Ergebnis, dass der Eintritt von Verbotstatbeständen nach Paragraph 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden kann und keine vertiefende Untersuchung (ASP Stufe II) notwendig ist.

#### 4.10 Werbeanlagen

Durch die Umsetzung der städtebaulichen Planung soll ein Nahversorgungsstandort revitalisiert werden. Dazu wird nicht zuletzt auch die Außengestaltung der baulichen Anlagen beitragen.

Um den hohen gestalterischen Ansprüchen gerecht zu werden und eine Störung der architektonischen und städtebaulichen Wirkung des Gebäudes Süd und des Gebäudes Nord zu vermeiden, ist es daher erforderlich, die Zulässigkeit von Werbeanlagen einzuschränken und zu ordnen. Zielsetzung ist es, die Gestaltung der Werbeanlagen so zu steuern, dass sie sich in die

Architektur und den durch die Gebäudestellung ergebenden Platzraum wie auch in die Umgebung einfügen. Fremdwerbung soll auch deshalb grundsätzlich vermieden werden. Deshalb wird geregelt, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sind.

Aufgrund der besonderen Gebäudeform wird weiterhin geregelt, dass Werbeanlagen auf den geneigten Dach- und Fassadenflächen und auf den sonstigen Dachflächen nicht zulässig sind. An den Giebelflächen sind Werbeanlagen nur unterhalb der Fensterflächen des ersten Obergeschosses zulässig. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass die entwickelte Gebäudeform nicht durch Werbeanlagen an städtebaulicher Prägnanz und Klarheit verliert.

Auch die Wirkung der Werbeanlagen ist für die Revitalisierung des Nahversorgungsstandortes von Bedeutung. Es soll eine ruhige und zurückhaltende Werbelandschaft entwickelt werden, die dem Standort und der Funktion angemessen ist. Deshalb wird die Abmessung der Werbeanlagen in ihrer vertikalen Höhe reguliert. Diese sind nur an Fassadenflächen und nur mit einer Höhe von maximal 0,80 Meter zulässig. Bei Schriftzügen sind Einzelbuchstaben nur mit einer Höhe von maximal 0,60 Meter zu verwenden.

Weiterhin sind als Werbeanlagen nicht zulässig:

- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- selbstleuchtende Flachtransparente, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften,
- Projektoren aller Art,
- Monitore aller Art mit einer Anzeigefläche größer 0,75 m<sup>2</sup>,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen),
- sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen,

- Fahnenmaste,
- Werbepylone.

Durch den Ausschluss dieser Werbeanlagen wird im Zusammenhang mit der Wohnnutzung, die Gefahr einer architektonischen Verunstaltung vermieden. Darüber hinaus wird durch den Ausschluss verhindert, dass insbesondere Wohnnutzung uneingeschränkt der Wirkung von Werbeanlagen ausgesetzt ist. Neben der Vermeidung von gestalterischen Missständen, wird der Gefahr von Konflikten zwischen der bestehenden sowie der geplanten Wohnnutzung und bewegten Lichanlagen insbesondere zur Nachtzeit vorgebeugt. Zugleich werden ausreichende Möglichkeiten für den Einsatz moderner Informationsmedien (Monitore) gegeben.

#### 4.11 Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält daher einen Hinweis, dass vor Baubeginn der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen ist. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder Ähnliches) ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

#### 4.12 Richtfunkstrecken

Durch das des Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse mit vier Richtfunkstrecken in Nordwest-Südost-Richtung, die eine Bauhöhenbeschränkung von 116 m über NN mit einem horizontalen Schutzkorridor von +/- 30 Meter und einen vertikalen Schutzkorridor von +/- 15 Meter auslöst. Die geplante Bebauung bleibt etwa 1,5 bis 3,5 Meter unterhalb des Schutzkorridors. Eine Störung der Richtfunkstrecken ist daher nicht zu erwarten. Eine weitere Richtfunktrasse verläuft in West-Ost-Richtung nördlich des Plangebietes jenseits der Wickrather Straße. Auch hier ist keine Beeinträchtigung durch das Planvorhaben zu erwarten.

## 5. Umweltbelange

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens, orientiert an den Schutzgütern, beschrieben und es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, gegebenenfalls nachteilige Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

### 5.1 Mensch

#### Lärmsituation

##### Grundlagen der Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Studie erarbeitet, die die maßgebenden Lärmemissionen der angrenzenden Straßenverkehre sowie die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbeemissionen betrachtet. (Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation im Bereich der geplanten Bebauung an der Wickrather Straße - Lörick-Karree des Büro Accon Köln GmbH, Bericht Nummer ACB 0716-407548-1234\_1 vom 12.07.2016.).

#### a) Verkehrslärm

Das Plangebiet wird vorrangig durch die Wickrather Straße belastet. Die Beurteilungspegel liegen am nördlichen und südlichen Plangebietsrand bei bis zu 53 dB(A) am Tag und bis zu 46 dB(A) in der Nacht.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) / 45 dB(A) tags / nachts werden somit nur nachts straßenseitig um bis zu 1 dB(A) überschritten, ansonsten werden sie aber eingehalten.

##### Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Als Mindestanforderung wird im Bebauungsplan ein Beurteilungspegel  $\leq 62$  dB(A) (ehem. Lärmpegelbereich III) festgesetzt. Es sind somit keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu treffen.

Die errechnete Geräuschbelastung liegt an den beiden zur Wickrather Straße gewandten Fassadenbereichen knapp oberhalb der

schalltechnischen Orientierungswerte für ein vergleichbares allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan setzt deshalb passive Schallschutzmaßnahmen in Form von technischen Vorkehrungen und Mindestanforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrags als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 fest, um den Anforderungen nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung zu tragen. Auf Grund der ermittelten Beurteilungspegel von  $> 45 \text{ dB(A)}$  nachts, werden in Schlaf- und Kinderzimmern, geeignete Minderungsmaßnahmen, wie zum Beispiel schallgedämmte Lüftungen oder fensterunabhängige Lüftungssysteme, festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile in der Regel mit der üblichen Massivbauweise und dem Einbau von Isolierglasfenstern als Wärmeschutz bereits eingehalten werden.

Durch die zwei Tiefgaragenzufahrten ergeben sich außerhalb des Plangebietes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (der hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen TA Lärm) für ein reines Wohngebiet und innerhalb des Plangebietes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet.

Für die Abwägung im Bebauungsplanverfahren wird die Aussage benötigt, ob die Umsetzung der Planung zu einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld führt. Aufgrund des bereits geltenden Planungsrechtes in diesem Bereich und des insgesamt niedrigen Verkehrslärmgrundniveaus kann davon ausgegangen werden, dass es durch diesen Bebauungsplan zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung kommen wird.

b) Gewerbeemissionen

Beurteilungsgrundlage für Lärmimmissionen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau.

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.

Im Plangebiet soll ein bestehendes Gebäude mit Einzelhandel und Dienstleistung („Lörick-Karree“) ersetzt werden durch zwei moderne, mehrgeschossige Baukörper für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnnutzung. Für diesen Teil wird im Bebauungsplan ein „Nahversorgungsstandort und Wohnen“ festgesetzt. Ein schmaler Streifen im Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Plangebiet ist umgeben von Wohnnutzungen in WA und reinen Wohngebieten (WR).

Für das Vorhaben wurden insbesondere der geplante Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb, seine Anlieferung, die Kundenverkehre, 15 oberirdische sowie 12 unterirdische Stellplätze betrachtet. Zur Ermittlung der gewerblichen Geräuschemissionen wurden die vorgesehenen Betriebszeiten von 7.00 bis 20.00 Uhr angenommen. Weiterhin wurde berücksichtigt, dass die Anlieferung an einer Laderampe stattfindet, die innerhalb des Gebäudes liegt und dass diese Ladezone zur Wickrather Straße geschlossen werden kann.

Die Berechnungsergebnisse zeigen auf, dass die Immissionsrichtwerte an allen Gebäuden um 1 bis 8 dB(A) am Tag und um 2 bis 30 dB(A) in der Nachtzeit unterschritten werden. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der schalltechnischen Vorgaben zum Betrieb der Außenquellen im Falle des Supermarktes sowie der Anlieferung bei geschlossenem Tor. Laut gutachterlicher Stellungnahme vom 12.07.2016 sind durch die geplante Außengastronomie sowie die Tiefgaragennutzung keine Konflikte zu erwarten.

#### Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

Der gutachterlichen Stellungnahme ist zu entnehmen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 im Plangebiet selbst und in der

Umgebung eingehalten werden, wenn bei der Vorhabenrealisierung bestimmte Rahmenbedingungen eingehalten werden.

#### Anlieferung Einzelhandel

Um die Immissionsrichtwerte an den benachbarten Wohnnutzungen einhalten zu können, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Lkw-Entladungen in der innen liegenden Anlieferzone nur bei geschlossenem Tor durchgeführt werden dürfen. Das Tor muss im geschlossenen Zustand ein Schalldämm-Maß von mindestens  $R = 15$  dB aufweisen. Zudem wird festgesetzt, dass bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, bautechnisch sicherzustellen ist, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsrinnen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Lärminderungstechnik reduziert werden.

Bei der konkreten Vorhabenzulassung müssen bestimmte Bedingungen zur Kältetechnik sowie zur Nutzung der Außengastronomie gewährleistet werden. Diese sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens und bei der Betriebsgenehmigung nachzuweisen.

#### Kältetechnik

Als Platzhalter für Anlagen der Kältetechnik wurde ein Standort in der südöstlichen Ecke der Tiefgarage des eingeschossigen Gebäudeteils berücksichtigt. Um auch bei einem Betrieb in der Nachtzeit die Einhaltung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte sicherzustellen, ist zu gewährleisten, dass die gesamten außen angebrachten Anlagen für Kälte- und gegebenenfalls Raumluftechnik einen Schallleistungspegel von  $L_w = 66$  dB(A) nicht überschreiten dürfen. Da eine hinreichend genaue Detailplanung der Anlagentechnik noch nicht vorliegt, ist dies im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

#### Außengastronomie

Zur Abschätzung der aus der geplanten Außengastronomie resultierenden Geräuschemissionen wurde eine  $70$  m<sup>2</sup> große Fläche mit 30 Gästen berücksichtigt. Im Sinne einer maximal zu erwartenden

Geräusentwicklung wurde eine volle Belegung mit 30 Gästen in der Zeit von 11.00 bis 22.00 Uhr zugrunde gelegt, was der geplanten Öffnungszeit entspricht.

Bei der Nutzung von Außenflächen für gastronomische Zwecke im zentralen Bereich ist darauf zu achten, dass die vom Gutachter eingestellten Parameter (Größe 70 m<sup>2</sup> / 30 Plätze) nicht überschritten werden und eine Nutzung dieser Flächen nach 22:00 Uhr nicht möglich ist, da dann mit einer Richtwertüberschreitung zu rechnen ist. Dies ist gegebenenfalls durch entsprechende Auflagen im Rahmen der Betriebsgenehmigung sicherzustellen.

c) Störfallbetriebe

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) fallen. Alle bekannten außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche sind für diese Planung nicht relevant. Die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten.

d) Beseitigung und Verwertung von Abfällen

Die Restmüllbehälter sollen nach dem städtebaulichen Konzept jeweils gebündelt innerhalb der beiden Gebäudekomplexe vorgehalten werden. Diese werden in der Tiefgarage der Gebäude integriert. Regelungen innerhalb dieses Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.

## 5.2 Natur und Freiraum

a) Flächennutzungs- und Versiegelung

Im bislang rechtsgültigen Bebauungsplan Nummer 5179/03 aus dem Jahre 1964 ist das Areal als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Vergleich zur bestehenden Situation gibt es keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Versiegelung. Dies resultiert daraus, dass das Plangebiet auch im Bestand eine GRZ von 1,0 aufweist und das Areal vollständig versiegelt ist. Im Vergleich zum Bebauungsplan Nummer 5179/03 erhöht

sich nur die geplante Geschossfläche. Diese wird im Bebauungsplan mit einer GFZ von 2,0 festgesetzt.

b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

Begrünung des Plangebietes

Das Lörick-Karree ist zum jetzigen Zeitpunkt vollständig versiegelt. Die neue Planung soll zu einer Revitalisierung des Gebietes beitragen. Aus diesem Grund sieht die Konzeption vor, dass Teilbereiche der Dachflächen mit einer intensiven Dachbegrünung herzustellen sind.

Für das Plangebiet werden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Begrünung von baulichen Anlagen gemäß Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB getroffen. Die mit „Dachbegrünung“ festgesetzten Bereiche sind mit einer standortgerechten Vegetation aus niedrigen bis mittelhohen Stauden und Laubgehölzen intensiv zu begrünen. Hierbei sind für die nördliche Fläche mindestens 70 m<sup>2</sup> und für die südliche Fläche mindestens 170 m<sup>2</sup> zur Begrünung vorzusehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 40 Zentimeter zuzüglich Drainschicht betragen. Zur Sicherstellung einer praxistauglichen Flexibilität ist in begründeten Fällen punktuell (zum Beispiel bei technischen Dachaufbauten) eine Abweichung von dieser Regelung möglich. Die Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen erfolgt gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn, aktuelle Ausgabe).

Grundsätzlich ist die Versorgung mit öffentlichen Kinderspielflächen und öffentlich zugänglichen Räumen gut. Nördlich des Plangebietes liegt die öffentliche Spielfläche Wevelinghover Straße (circa 200 Meter Luftlinie). Südöstlich des Plangebietes, in unmittelbarer Nähe an die Wickrather Straße angrenzend, befindet sich eine Spielplatzfläche am Schiefbahnweg (circa 400 Meter). Der Rhein sowie das Strandbad Lörick sind fußläufig circa 15 Minuten entfernt. In westlicher Richtung, ebenfalls fußläufig gut erreichbar, liegt eine weitere öffentlich zugängliche Spielplatzfläche am Schiefbahnweg.

Aufgrund der geringen Anzahl von neu entstehenden Wohneinheiten (32 Wohnungen) sowie der zu erwartenden geringen Zunahme an Bewohnern ist damit eine ausreichende Anzahl von Spielplatzflächen und öffentlichen Räumen in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes gegeben.

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet liegt vor (Fachbeitrag zur Artenschutzvorprüfung (ASP I) Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, 26.01. 2016). Eine Besiedlung des Lörick-Karrees durch planungsrelevante oder andere, besonders geschützte Brutvogelarten, ist nach der Gebäudebegehung weitgehend auszuschließen. Allgemein häufige europäische Brutvogelarten sind durch den Gebäuderückbau, auch während der Sommermonate, nicht betroffen. Die Gebäudeausstattung bietet für die Zwergfledermaus nur wenig bis keine Bedingungen als Lebensstätte. Durch Verschließen weniger Spalten während der Winterruhe der Fledermäuse und die vorsichtige separate Entnahme der Metallattika vor Beginn des Gebäuderückbaus wird gewährleistet, dass es nicht zum Eintreten von Verbotstatbeständen nach Paragraf 44 Absatz 1 BNatSchG kommt. Eine vertiefende Art zu Art Betrachtung mit Erfassungen (ASP Stufe II) ist nicht erforderlich.

Gebäudequartiere von planungsrelevanten Arten oder besonders geschützten Brutvogelarten werden nicht nachgewiesen. Potenzielle Gebäudequartiere sind fast nicht vorhanden. Eine textliche Festsetzung, zum Beispiel zum Einbau von Fledermausquartieren bei einer Neubebauung oder ein Hinweis zum Artenschutz, ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

### 5.3 Boden

a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Außerhalb des Plangebietes liegen die Altablagerungen 39, 257, 260 und 490. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind Auswirkungen durch Gasmigration nicht zu befürchten.

b) Altablagerungen im Plangebiet

Das Grundstück liegt im Bereich der kartierten Altablagerung AA 40. Im Rahmen des Bodenluftmessprogrammes der Stadt Düsseldorf im Jahre 1991 wurden mehrere Rammkernsondierungen (RKS) auf der Altablagerung bis in eine Tiefe von maximal 4 Meter niedergebracht, jedoch keine auf dem Grundstück. Es konnten bis 1,65 Meter mächtige Auffüllungen aus schluffigem Sand mit Beimengungen von Keramikscherben, Ziegelbruch und Holzresten erbohrt werden. Bis zum vierten Bodenmeter folgt gewachsener Boden aus schwach kiesigem Mittelsand. Die Altablagerung AA 40 ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

c) Altstandorte im Plangebiet

Aufgrund der gewerblichen Nutzung des im Plangebiet befindlichen Grundstücks (unter anderem chemische Reinigung) wurde das Grundstück als Altstandort mit der Kataster-Nummer: 6705 erfasst. Bei Untersuchungen im Rahmen des städtischen Bodenluftmessprogramms zur Kontrolle von chemischen Reinigungen konnten bisher keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Die im Jahr 2016 zur Klärung der Altlastensituation durchgeführte Nutzungsrecherche ergab keine Hinweise auf altlastenrelevante Verunreinigungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bestand daher kein weiterer Untersuchungsbedarf. Im Rahmen der Neunutzung können aufgrund der konkreten Planung weitergehende Untersuchungen erforderlich werden. Entsprechende Anforderungen werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gestellt. Es ist mit erhöhten Aufwendungen (Fachgutachter, Entsorgung belasteter Abbruchmaterialien et cetera) zu rechnen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß BauGB sind dadurch sichergestellt.

#### 5.4 Wasser

a) Grundwasser

Grundwasserstände

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Umfeld des Plangebietes bei 31,00 Meter über Normalnull (HGW 1988). Der für 1926,

für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände, in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liegt bei circa 32 Meter über Normalnull.

Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Umfeld des Plangebietes einen minimalen Grundwasserflurabstand von 3 bis 5 Meter. Bei einer Geländehöhe von circa 31,9 Meter über Normalnull können demnach im ungünstigsten Falle Grundwasserstände von 28,9 Meter über Normalnull auftreten.

#### Grundwasserbeschaffenheit

Die Grundwassersituation ist insgesamt für einen urbanen Siedlungsraum derzeit unauffällig. Relevante Schadstoffkonzentrationen wurden im Rahmen der allgemeinen Grundwasserüberwachung nicht ermittelt.

#### b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des Paragraph 44 Landeswassergesetz keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung (Schmutz-, Niederschlagswasser) ist durch öffentliche Abwasseranlagen sichergestellt.

#### c) Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### d) Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerks Lörick. Auf Grundlage der aktuellen wasserrechtlichen Bewilligung wurde das erforderliche Wasserschutzgebiet mit seinen einzelnen Schutzzonen ermittelt. Demnach liegt das Plangebiet in der weiteren Schutzzone (Zone III). Die Wasserschutzgebietsverordnung mit der Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist derzeit in Vorbereitung. Zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung sind bis zum Inkrafttreten der neuen Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) die Regelungen analog der bisherigen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten, weil andernfalls

der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebietes verfolgte Zweck gefährdet ist.

e) Hochwasserbelange

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht in einem durch Verordnung vorläufig gesichertem oder festgesetztem oder zur Festsetzung vorgesehenem Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>).

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten die Fläche des Bebauungsplanes bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) am Rhein überflutet wird. Insbesondere Gebiete, die durch ein extremes Hochwasserereignis durch Überflutung beeinträchtigt werden, werden als sogenannte Risikogebiete bezeichnet. Sie liegen außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>100</sub>). In den Risikogebieten ergeben sich gemäß Paragraf 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz, diese betreffen den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, die Berücksichtigung finden sollen. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist zudem gemäß Paragraf 5 Absatz 2 WHG im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen sowie zur Schadensminderung zu treffen. Insbesondere die Nutzung von Grundstücken ist dabei den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.

Dieser Hinweis dient der Information über mögliche Hochwassergefahren und vor zu erwartendem Hochwasser der Betroffenen in diesem Gebiet. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

## 5.5 Luft

a) Lufthygiene

Bewertung der Tiefgarage

Sofern es sich um reine Zuluft-Öffnungen handelt, wird ihre Lage aus lufthygienischer Sicht als unkritisch bewertet.

Es wird festgesetzt, dass Tiefgaragen über Dächer der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften sind. Dies soll insbesondere dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Schadstoffimmissionen dienen. Weiterhin wird geregelt, dass ein Abstand von mindestens 5 Meter zwischen Rampe und Abluftschächten zu Fenstern von Aufenthaltsräumen der wohngenutzten Gebäude einzuhalten ist.

Eine Ausnahme von dieser Regelung ist möglich, wenn über ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass die Grenzwerte gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV) an Fenstern zu Wohnnutzung und Lüftungsschächten eingehalten werden. Mit diesen Regelungen sind angemessene und ausreichende Maßnahmen gegeben, die gesunde Wohnverhältnisse im Nahbereich von Entlüftungsanlagen oder von Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen gewährleisten. Die Bestandstiefgarage verfügt heute über eine natürliche Be- und Entlüftung.

#### b) Umweltfreundliche Mobilität

Für die umweltfreundliche Mobilität stehen südlich und südöstlich des Plangebietes Straßenbahn- und Buslinien zur Verfügung. Das Plangebiet ist durch die Haltestellen Lohweg und Seestern an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden. Die Haltestelle Lohweg bietet einen Anschluss an die Stadtbahnlinien U 74 (Görgesheide - Benrath) und U 76 (Krefeld - Düsseldorf Hauptbahnhof) und die Buslinien 805 (Handweiser - Lierenfelder Bahnhof), 828 (Belsenplatz - Stadthalle) und 863 (Universität Süd). Die Haltestelle Seestern bietet Anschluss an die Stadtbahnlinie U 77 (Richtung Holthausen über Hauptbahnhof) sowie ebenfalls an die Buslinien 828 und 863. Weiterhin besteht die Bushaltestelle Lotharstraße in der Oberlöricker Straße, die von der Buslinie 833 (Oberkassel - Neuss, Am Kaiser) angedient wird.

Die Erreichbarkeit dieser Haltestellen ist über Fuß- und Radwege gesichert. Darüber hinaus beabsichtigt der Vorhabenträger, Möglichkeiten für ein Mobilitätskonzept in Bezug auf E-Mobilität, Carsharing et cetera zu prüfen und gegebenenfalls Angebote zu schaffen.

## 5.6 Klima

### a) Globalklima

Zum Schutz des Globalklimas tragen vor allem die Verringerung von Treibhausgasemissionen durch Einsparung von fossil erzeugter Energie oder der Einsatz regenerativer Energieträger bei. Hierzu zählen unter anderem 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 (Wärmedämmung, sommerlicher Hitzeschutz) und durch die Regelungen der Bauordnung zu den Abstandsflächen (zum Beispiel Belichtung und natürliche Belüftung). Zur Vermeidung von Autofahrten sind unter dem Stichwort „Stadt der kurzen Wege“ die günstige Lage des Plangebietes im Stadtteil Lörick und die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu berücksichtigen. Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität sind im Kapitel 5.5 b) erläutert.

### b) Stadtklima

Das Plangebiet liegt gemäß stadtklimatischer Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) im „Lastraum mit überwiegend mittlerer bis lockerer Bebauung“, der die unmittelbare Umgebung prägt. In der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet vollständig versiegelt. Die Planung soll zu einer Revitalisierung des versiegelten Gebietes beitragen. Teilbereiche der Dachflächen werden mit einer intensiven Dachbegrünung begrünt.

### c) Klimaanpassung

Infolge des Klimawandels sind geänderte Bedingungen, insbesondere

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

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

Das Plangebiet zeigt bereits in der Bestandssituation eine vollständige Versiegelung, die lokal zu einer thermischen Belastung beitragen kann. Mit der geplanten Revitalisierung des Nahversorgungsstandortes werden daher Maßnahmen berücksichtigt, um die thermische Aufheizung im Plangebiet möglichst gering zu halten, zum Beispiel durch eine Verringerung der Wärmeabstrahlung von Oberflächen (Beschattung versiegelter Flächen, Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten, Bepflanzung von Dächern und nicht überbauter Flächen).

#### 5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baudenkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen. Es sind keine Kulturgüter im Plangebiet vorhanden. Als sonstige Sachgüter sind im Plangebiet der vorhandene Gebäudebestand sowie damit einhergehende Infrastrukturen zu benennen, die bei Realisierung des Bebauungsplanes abgerissen werden. Es ist vorgesehen, Boden und Wände der vorhandenen Tiefgarage zu erhalten.

### 6. **Soziale Maßnahmen Paragraf 180 BauGB**

Durch den Bebauungsplan werden keine vorhandenen Wohnungen überplant. Die im Plangebiet vorhandenen Arbeitsplätze werden gesichert und darüber hinaus ausgebaut. Soziale Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### 7. **Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**8. Kosten für die Gemeinde, städtebaulicher Vertrag**

Für die Stadt sind mit der Planung keine Kosten verbunden. Mit dem Grundstückseigentümer wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

**9. Verwendete Gutachten**

- Fachbeitrag zur Artenschutzvorprüfung (ASP I), Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, 26. Januar 2016
- Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation im Bereich der geplanten Bebauung an der Wickrather Straße - Lörick Karree -, ACCON, 12. Juli 2016
- Nutzungsrecherche BV Lörick-Karree, gbk - Geologisches Büro Dr. Georg Kleinebrinker, 25. Juli 2016

Zum Beschluss des ~~Rates~~ *Haupt- und Finanzausschusses*  
der Landeshauptstadt  
Düsseldorf vom *30.11.2020*

*01/12-B-04/014*  
Düsseldorf, *21.12.2020*

Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
Im Auftrag



*[Handwritten signature]*