

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 02/016
- Westlich Ronsdorfer Straße -
- Stadtbezirk 02 - Stadtteil Flingern Süd -

Haupt- und Finanz-
ausschusses des
Im Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Mittelsdorf vom 08.03.2021

01/20-B-02/016
Mittelsdorf, 23.03.2021

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
im Auftrag

Wark



Teil A - Städtebauliche Aspekte	5
1 Planungsanlass	5
2 Örtliche Verhältnisse	5
2.1 Beschreibung des Plangebietes	5
2.2 Umgebung	6
2.3 Verkehr und Erschließung	6
3 Gegenwärtiges Planungsrecht.....	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	7
3.3 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB.	7
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	7
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen	7
4.2 Rahmenplan Einzelhandel	9
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
5.1 Ziele und Zwecke allgemein	9
5.2 Sicherung und Stärkung der Gewerbegebiete	10
5.3 Sicherung und Stärkung des bestehenden Industriegebietes	11
5.4 Sicherung und Stärkung des Mobilitätsstandortes Höherweg	11
5.5 Steuerung von Einzelhandel	11
5.5.1 Schutz und Stärkung der Zentren	12
5.5.2 Sicherung industrieller Flächen für klassische Gewerbe- und Industriebetriebe durch vollständigen Ausschluss von Einzelhandel im Industriegebiet.....	15
5.5.3 Sicherung und Weiterentwicklung des Fachmarktstandortes Mitte	16
6 Inhalt des Bebauungsplans	16
6.1 Art der baulichen Nutzung	16
6.1.1 Gewerbegebiet	16
6.1.2 Wohnnutzung.....	19
6.1.3 Erweiterter Bestandsschutz	19
6.1.4 Industriegebiet.....	22
6.1.5 Sonstiges Sondergebiet „Mobilität“	23
6.2 Maß der baulichen Nutzung	24
6.3 Verkehrliche Erschließung	25

6.4	Ver- und Entsorgung	25
6.5	Grünplanerische Inhalte.....	26
6.6	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm).....	27
7	Kennzeichnung von Altlasten und Altstandorten.....	28
8	Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	29
9	Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne im Plangebiet.....	29
10	Verfahren	31
10.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB.....	31
10.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB	31
10.3	Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB.....	31
10.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	32
11	Soziale Maßnahmen	32
12	Bodenordnende Maßnahmen	32
13	Kosten für die Gemeinde	32
Teil B – Umweltbericht		33
14	Zusammenfassung.....	33
15	Beschreibung des Vorhabens.....	34
16	Ziele des Umweltschutzes im Gebiet	35
17	Schutzgutbetrachtung	36
17.1	Mensch.....	36
17.1.1	Verkehrslärm	36
17.1.2	Gewerbeemissionen	37
17.1.3	Elektromagnetische Felder (EMF).....	38
17.1.4	Störfallbetriebsbereiche	38
17.1.5	Beseitigung und Verwertung von Abfällen	39
17.2	Natur und Freiraum.....	39
17.2.1	Flächennutzung und -versiegelung	39
17.2.2	Tiere, Pflanzen und Landschaft	40
17.2.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	41
17.3	Boden	41
17.3.1	Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes.....	41
17.3.2	Altablagerungen im Plangebiet	41
17.3.3	Altstandorte im Plangebiet	42
17.4	Wasser.....	45
17.4.1	Grundwasser.....	45

17.4.2	Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung	47
17.4.3	Oberflächengewässer	48
17.4.4	Wasserschutzgebiete.....	48
17.4.5	Hochwasserbelange	48
17.5	Luft.....	49
17.5.1	Lufthygiene.....	49
17.5.2	Umweltfreundliche Mobilität	50
17.6	Klima	50
17.6.1	Globalklima	50
17.6.2	Stadtklima	51
17.6.3	Klimaanpassung	51
17.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	53
17.8	Wechselwirkungen sowie Kumulierung.....	54
18	Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten	56
19	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	56
20	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	57
21	Weitere Angaben	57

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Der vorliegende Bebauungsplan dient der nachhaltigen Sicherung eines bereits bestehenden innenstadtnahen Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes von gesamtstädtischer Bedeutung. Wie aktuelle Untersuchungen zeigen, reduzieren sich stadtweit die Flächen für klassisches Gewerbe, insbesondere für produktions- und handwerksorientierte Betriebe. Umso bedeutender ist eine langfristige Sicherung der *bestehenden* Industrie- und Gewerbeflächen. Dies gab Anlass, das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern und auch neu zu ordnen.

Auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes konnten sich in den letzten Jahren mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sogenannten zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln, obgleich das Plangebiet außerhalb der durch den Rahmenplan Einzelhandel abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche liegt.

Ansiedlungsbestrebungen weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe gaben Anlass, differenzierte Regelungen für Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

In Auseinandersetzung mit dem Bestand ergab sich darüber hinaus für einen Großteil des Plangebietes neben der Steuerung von Einzelhandel auch die Notwendigkeit, die aktuell geltenden Baugebietsausweisungen vom Industriegebiet hin zum Gewerbegebiet bzw. zum Sondergebiet zu ändern und damit auch eine Anpassung an die übergeordneten Planungen wie auch an das Entwicklungskonzept Gewerbe- und Industriekernzonen vorzunehmen.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Flingern Süd und hat eine Größe von circa 80 Hektar. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind überwiegend bebaut und dienen gewerbetypischen Nutzungen, u.a. Handwerksbetrieben, Werkstätten und Lagerhäusern, aber teilweise auch dem nicht zentrenrelevanten und dem zentrenrelevanten Einzelhandel. Das Stadtbild ist innerhalb des Plangebietes überwiegend von typischen großformatigen Gewerbebauten und ihren Nebenanlagen geprägt, ohne einheitliche Gestaltungsprinzipien aufzuweisen.

Entgegen der gewachsenen Strukturen entstand im Jahr 2003/ 2004 die „Automeile Höherweg“ als städtebaulich geplante und gezielte Ansiedlung von Autohäusern. Sie

präsentiert sich heute als einheitlicher Cluster mit vergleichsweise hohen Gestaltungsansprüchen an die Gebäude wie auch an den Freiraum.

Ein weiterer besonderer Bereich im Plangebiet ist das ehemalige Betriebsgelände der Firma Henkel nördlich der Erkrather Straße. Die umgenutzten Betriebshallen und -gebäude mit ihrer typischen Industriearchitektur werden heute unter dem Namen „Schwanenhöfe“ gezielt als Ausstellungs- und Arbeitsräume vermarktet. Kombiniert mit Gastronomie und kleineren Gewerbeeinheiten sowie einer Kindertagesstätte entstand eine gewerbliche Sonderform.

Südlich der Fichtenstraße lag ein Bereich zeitweise brach und wird derzeit als Gewerbepark entwickelt, auf dem sich unter anderem ein großes Logistikunternehmen etabliert hat.

2.2 Umgebung

Die das Plangebiet prägende gewerbliche Struktur erstreckt sich weiter in Richtung Lierenfeld östlich des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes befinden sich das Kraftwerk Flingern und eine Müllverbrennungsanlage. Der Bereich westlich des Plangebiets ist hingegen überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Südwestlich des Plangebiets verläuft eine Bahntrasse, an die südlich bestehende und geplante Wohngebiete grenzen.

2.3 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird hauptsächlich von der Erkrather Straße, der Ronsdorfer Straße, dem Höherweg und der Fichtenstraße erschlossen.

Es verkehren verschiedene Buslinien entlang der Ronsdorfer Straße und der Erkrather Straße. Die nächstgelegenen Haltestellen für die Stadtbahn sind die „Kettwiger Straße“ und die „Ronsdorfer Straße“.

Zwischen dem Höherweg und der Ronsdorfer Straße verläuft eine Bahntrasse für Güterverkehr in Richtung Flingern Nord und Lierenfeld.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf ist das Plangebiet südlich der Erkrather Straße und westlich der Ronsdorfer Straße als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Zwischen der Erkrather Straße und dem Höherweg stellt der Regionalplan Düsseldorf einen Allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen, hier Gewerbe

(ASB GE), dar. Nördlich des Höherwegs ist ein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Bereich westlich der Ronsdorfer Straße als Industriegebiet dar, davon ausgenommen ist ein kleiner Bereich zwischen der Erkrather Straße, der Ruhrtalstraße und dem Höherweg, dieser ist als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (Flächennutzungsplanänderung Nr. 157).

3.3 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB

Größtenteils liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Text) für den Stadtbezirk 2. Dieser setzt für die einzelnen Teilbereiche Industriegebiete (GI 1-4) und ein Gewerbegebiet (GE 1, zwischen Erkrather Straße, Ruhrtalstraße und Höherweg) fest.

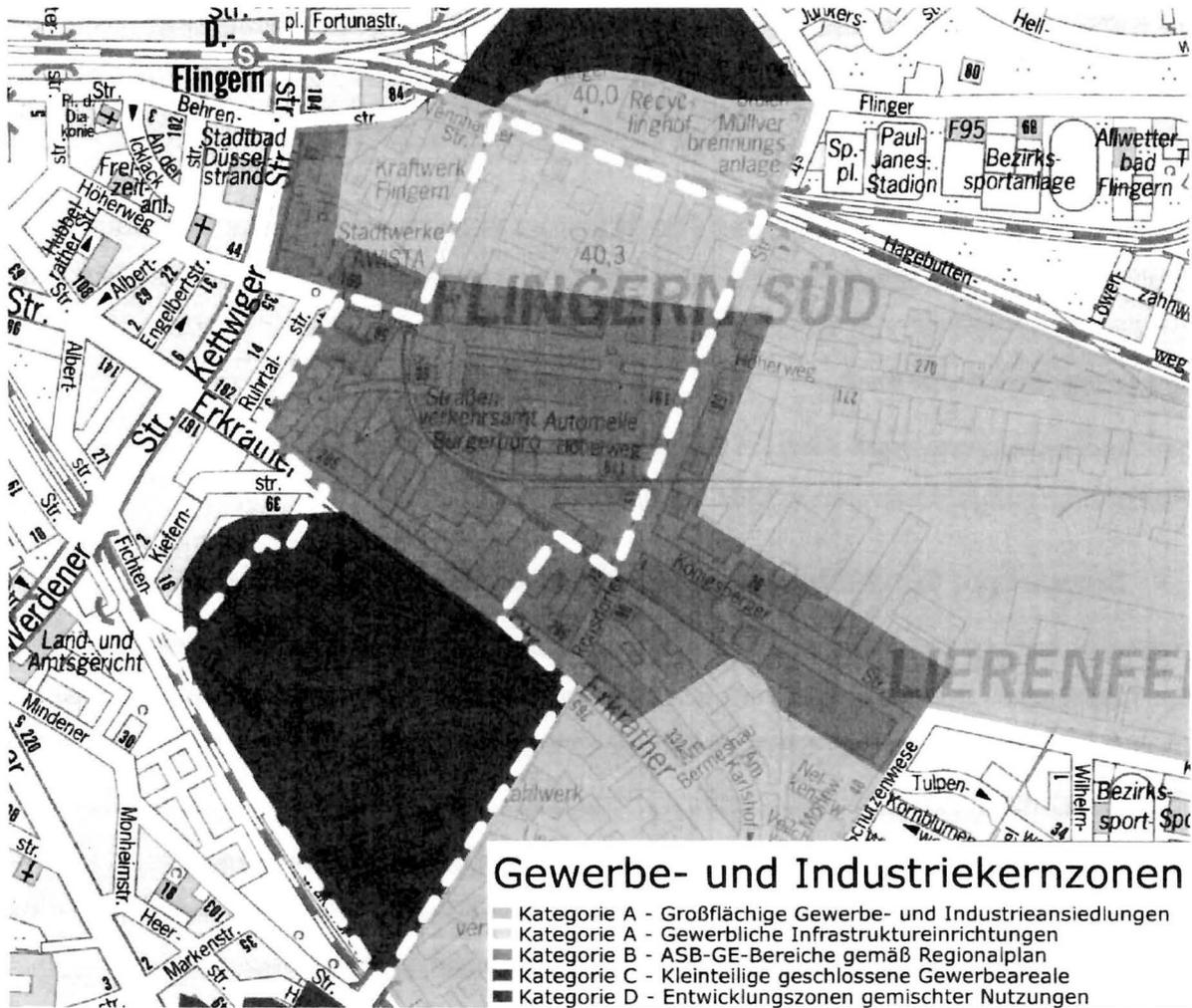
Der Bereich zwischen der Fichtenstraße und der Erkrather Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5676/043 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 5676/048 mit der Gebietsausweisung Industriegebiet.

Die bisher geltenden Bebauungspläne sind weder aus den übergeordneten Planungen entwickelt noch entsprechen sie den städtebaulichen Zielen der Stadt Düsseldorf. Dementsprechend sollen sie aufgehoben werden (s. Kapitel 9).

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen

Das städtebauliche Entwicklungskonzept Gewerbe- und Industriekernzonen (Ratsbeschluss vom 13.12.2018) dient der Versorgung der Stadt Düsseldorf mit Gewerbe- und Industriegrundstücken, um Düsseldorf als wichtigen Industriestandort zu erhalten. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.



Innerhalb des Entwicklungskonzeptes wird für die Charakterisierung der Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf eine Unterteilung in vier Bereiche (Kategorie A bis D) vorgenommen. Das Plangebiet liegt in den Kernzonen A, B und C. Die Kernzone A befindet sich nördlich des Höherwegs. Im Bereich der Kategorie A sollen Flächen für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe erhalten werden. Eine Kernzone der Kategorie B ist zwischen Erkrather Straße und in etwa dem Höherweg verzeichnet. Sie wirkt als Pufferzone zwischen dem industriell genutzten Bereich im Norden und den kleinteiligen Gewerbearealen im Süden des Plangebietes. Eine Kernzone der Kategorie C schließt sich südlich der Erkrather Straße bis zum südlichen Ende des Plangebiets an. Innerhalb von Kernzonen der Kategorie C sind kleinteilige gewerbliche Nutzungen als Grundvoraussetzung für eine stabile Struktur von gewerblichen Dienstleistern und Handwerksbetrieben in der Stadt zu erhalten.

Die Einteilung der Kategorien orientiert sich zum einen am Regionalplan Düsseldorf und den dort ausgewiesenen gewerblich-industriellen Bereichen (GIB) bzw. allgemeinem Siedlungsbereich mit Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) und zum anderen am Bestand.

4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich ebenfalls um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Im Zentrenkonzept, das Bestandteil des Rahmenplans Einzelhandel ist, sind die zentralen Versorgungsbereiche und deren Abgrenzungen beschrieben. Das Plangebiet umfasst keinen zentralen Versorgungsbereich und keine Wohnsiedlungsbereiche, so dass im Plangebiet grundsätzlich keine Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten angesiedelt werden sollen. Da das Plangebiet ausschließlich gewerblich geprägt ist, sind hier gemäß dem Nahversorgungskonzept Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht erwünscht.

Der Rahmenplan Einzelhandel beinhaltet außerdem das Fachmarktkonzept, das die Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten und sondergebietspflichtigen Fachmärkten steuert. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Fachmarktstandortes Mitte im Bereich des Mobilitätsstandortes Höherweg (Automeile). Dieser soll den Planungszielen entsprechend durch die Ausweisung eines Sondergebietes gesichert werden.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Ziele und Zwecke allgemein

Der Düsseldorfer Stadtteil Flingern Süd hat sich in den letzten Jahren gewandelt. Im ehemals stark industriell geprägten Bereich haben sich in den vergangenen Jahren verschiedenste Nutzungen etabliert und prägen das diffus gewachsene Stadtbild. Eine aktuelle Bestandserhebung zeigt, dass das Plangebiet heute weniger durch industrielle Nutzungen geprägt ist, sondern vielmehr gewerbliche Nutzungen dominieren. In dieser innenstadtnahen Lage sind Flächen für Gewerbenutzungen selten und unbedingt erhaltenswert. Besonders kleinere produktions- und handwerkorientierte Betriebe können hier durch die attraktive Lage Potentiale entfalten. Allerdings besteht aktuell eine klare Diskrepanz zwischen geltendem Planungsrecht (Industrieausweisung) und der zu sichernden Bestandsnutzung (Gewerbe).

Zudem konnten sich auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes in der Vergangenheit zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet etablieren.

Weitere Ansiedlungsabsichten von Einzelhändlern mit zentrenrelevanten Sortimenten sind bekannt. Eine solche Entwicklung widerspricht den städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt Düsseldorf, insbesondere dem Rahmenplan Einzelhandel und gab Anlass, differenzierte Regelungen für Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zu treffen.

Um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die Planung an die Ziele der Raumordnung anzupassen und die vom Rat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte umzusetzen, werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Gewerbegebiete (GE),
- Sicherung und Stärkung des bestehenden Industriegebietes (GI),
- Sicherung und Stärkung des Mobilitätsstandortes Höherweg durch die Ausweisung als Sondergebiet „Mobilität“ (SO) und
- Steuerung von Einzelhandel.

5.2 Sicherung und Stärkung der Gewerbegebiete

Eine Ortsbegehung zur Bestandsdatenerhebung im Juli 2019 hat ergeben, dass die betroffenen, im Bebauungsplan (Text) für den Stadtbezirk 2 und in dem Bebauungsplan Nr. 5676/043 festgesetzten Industriegebiete (GI), sich weniger als industriell genutzte Bereiche darstellen, sondern – der innerstädtischen Lage entsprechend - vielmehr überwiegend gewerbliche Nutzungen aufweisen. Ziel ist es, die vorhandenen Gewerbegebiete in ihren gewachsenen Strukturen zu sichern und weiterzuentwickeln. Dabei sollen die innenstadtnahen Flächen insbesondere für produktions- und handwerksorientierte Betriebe vorgehalten werden.

Die neuen Gewerbegebietssausweisungen entsprechen zukünftig nicht nur der Bestandssituation, sondern werden auch aus den übergeordneten Planungen, d.h. aus dem Regionalplan und aus dem Entwicklungskonzept Gewerbe- und Industriekernzonen abgeleitet. Die durch das Entwicklungskonzept der Stadt Düsseldorf erarbeiteten Gewerbe- und Industriekernzonen können durch den vorliegenden Bebauungsplan so planungsrechtlich gesichert werden. Diese klare und differenzierte Flächenvorsorge schafft künftig Planungssicherheit für ansässige sowie ansiedlungswillige Gewerbebetriebe, fördert Investitionen und stärkt damit die Stadt Düsseldorf als Wirtschaftsstandort.

5.3 Sicherung und Stärkung des bestehenden Industriegebietes

Die Fläche nördlich des Höherweges wird entsprechend dem Regionalplan Düsseldorf und dem Entwicklungskonzept Gewerbe- und Industriekernzonen nach wie vor als Industriegebiet ausgewiesen. Dieser Bereich soll weiterhin vorrangig für großflächige und emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe gesichert und erhalten werden.

5.4 Sicherung und Stärkung des Mobilitätsstandortes Höherweg

In den Jahren 2003 und 2004 ist mit der „Automeile Höherweg“ durch die geplante Ansiedlung von Autohäusern unterschiedlicher Hersteller ein bis dahin in Deutschland einzigartiger Standort des Kfz-Einzelhandels entstanden. Ziel der Stadt Düsseldorf ist es, diesen Cluster „Automeile“ zu sichern und weiterzuentwickeln, indem auch künftig durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Mobilität“ (SO) nur mobilitätsbezogene Einzelhändler und Dienstleister an diesem Standort zugelassen werden sollen. Die bisherige Gebietsausweisung Industriegebiet (GI) mit Ausschluss von Einzelhandel widerspricht dieser Zielsetzung, da der Autohandel und Handel mit mobilitätsbezogenen Produkten als spezielle Unterart des Einzelhandels dort explizit gefördert und gesichert werden soll.

Nördlich des Höherwegs und östlich der Ruhrtalstraße haben in der Vergangenheit Ausweitungen der Automeile stattgefunden, so dass eine Ergänzung des Sondergebietes um diese Bereiche vorgenommen wird. Derzeit sind östlich der Ruhrtalstraße ein Gewerbegebiet (GE) und nördlich des Höherwegs ein Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

5.5 Steuerung von Einzelhandel

Ein wesentlicher Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet. Aufbauend auf dem Entwicklungskonzept der Stadt Düsseldorf, dem Rahmenplan Einzelhandel 2016, sind differenziert nach den verschiedenen Baugebieten unterschiedliche Regelungen zum Einzelhandel festgesetzt worden.

Dabei werden drei wesentliche Ziele verfolgt:

- Schutz und Stärkung der großen Stadtteilzentren Kölner Straße (Oberbilk) und Birkenstraße/ Ackerstraße (Flingern Nord) sowie der Nahversorgungszentren Reisholzer Straße (Lierenfeld) und Bruchstraße/ Flurstraße (Flingern Nord) durch Ansiedlungsrestriktionen für zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten

- Sicherung industrieller Flächen für klassische Gewerbe- und Industriebetriebe durch vollständigen Ausschluss von Einzelhandel im Industriegebiet
- Sicherung und Weiterentwicklung des Fachmarktstandortes Mitte durch Festsetzung eines Sondergebietes Mobilität

5.5.1 Schutz und Stärkung der Zentren

Die im Rahmenplan Einzelhandel definierten zentralen Versorgungsbereiche sollen wohnungsnah eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und gegebenenfalls darüber hinaus auch mit Waren des aperiodischen Bedarfs sicherstellen. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der damit verbundenen Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung ist die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote vorrangiges Ziel des Rahmenplans Einzelhandel.

Eine wohnungsnah Grundversorgung wirkt sich zudem auch positiv auf die Verkehrswende aus. Zurückgelegte Wegstrecken werden minimiert, der Fußverkehr steigt und der Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel wird gefördert. Ein gebündeltes Angebot bietet außerdem Synergieeffekte für den Handel. Darüber hinaus sind die Zentren nicht nur Orte des Handels, sondern auch Orte der Begegnung und der Kommunikation.

Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie wird der Onlinehandel weiterhin gestärkt und gewinnt zunehmend an Bedeutung, dies führt in den zentralen Versorgungsbereichen zu Frequenz- und Umsatzrückgängen. Der Schutz und die Entwicklung der Zentren sind somit immer wichtigere Planungsaufgaben, um dem Bedeutungsverlust dieser Lagen vorzubeugen.

Im Rahmenplan Einzelhandel wurde aus der spezifischen örtlichen Situation in Düsseldorf heraus eine Liste definiert, welche zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet.

In den Gewerbegebieten werden nur Einzelhandelsbetriebe mit solchen Sortimenten zugelassen, welche die zentralen Standorte *nicht* prägen und üblicherweise aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit an nicht integrierten Standorten angeboten werden, also *nicht zentrenrelevante Sortimente* führen.

Hingegen werden Einzelhandelsbetriebe, die mit *zentrenrelevanten Sortimenten* handeln, zum Schutz und zur Stärkung der oben genannten Zentren in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. An städtebaulich nicht integrierten Lagen wie im vorliegenden Plangebiet sind sie unerwünscht. Durch den Ausschluss im

Gewerbegebiet soll die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Konkret handelt es sich dabei um die folgenden dem Plangebiet am nächsten liegenden zentralen Versorgungsbereiche:

- das große Stadtteilzentrum Kölner Straße (Oberbilk)
- das große Stadtteilzentrum Birkenstraße/ Ackerstraße (Flingern Nord)
- das Nahversorgungszentrum Reisholzer Straße (Lierenfeld)
- das Nahversorgungszentrum Bruchstraße/ Flurstraße (Flingern Nord)

Es folgt eine kurze Beschreibung der genannten zentralen Versorgungsbereiche.

Das große Stadtteilzentrum Kölner Straße (Oberbilk)

An der historischen überörtlichen Nord-Süd-Verbindungsstraße, der Kölner Straße, die mehrere Stadtteile durchquert, haben sich seit Gründung des Stadtteiles Oberbilk Zonen mit verstärktem Ladenbestand gebildet. Neben dem Oberbilker Hauptzentrum Kölner Straße gibt es einen weniger dichten Einzelhandelsbesatz an der Ellerstraße und der Oberbilker Allee. Durch den Umzug des Düsseldorfer Amts- und Landgerichts an den Oberbilker Markt sind neue Arbeitsplätze in unmittelbarer Zentrumsnähe entstanden. Die angebotenen Sortimente sind überwiegend zentrenrelevant. Daneben befindet sich auch ein kleineres Möbelhaus mit nicht zentrenrelevantem Angebot auf der Kölner Straße. Die Bevölkerungsstruktur im Stadtteil bedingt ein ethnisch vielfältiges Ladenangebot. Planerisches Ziel ist es, die Ansiedlung eines Magnetes am östlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches zu fördern. Diesem Ziel sowie dem Schutz und der Stärkung des großen Stadtteilzentrums im Allgemeinen dient der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Das große Stadtteilzentrum Birkenstraße/ Ackerstraße (Flingern Nord)

Das Zentrum des Stadtteiles Flingern hat sich in der Birkenstraße in der Blockbebauung der Gründerzeit und entlang der Ackerstraße herausgebildet. Es hat sich dort ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot angesiedelt, das sich teilweise auf bestimmte „Nischen“-Angebote (z.B. Perlen, Möbelaccessoires, recycelte Mode) spezialisiert hat. Insbesondere die Ackerstraße besitzt durch individuelle Ladenlokale, ausgefallene Modegeschäfte und Szenegastronomie eine Anziehungskraft, die zum Teil über den Stadtteil hinausgeht. In der Birkenstraße zeichnete sich die Gefahr von Trading-Down-Tendenzen ab. Dies ließ sich an den zahlreichen Einzelhandelsbetrieben mit preiswerten Warenangeboten gekoppelt mit

einem hohen Anteil an Kneipen, Schnellimbissen und Spielhallen ablesen. Um diese negative Entwicklung aufzuhalten, wurden planungsrechtliche, kooperative und stadtgestalterische Maßnahmen ergriffen. Durch den Bebauungsplan Nr. 5677/048 „Birkenstraße“ (rechtsverbindlich seit dem 31.07.2010) werden unter anderem entlang der Birkenstraße Vergnügungsstätten und Bordelle ausgeschlossen, um die Ausdehnung dieser Nutzungen zu unterbinden. Gleichzeitig führt die Industrie- und Handelskammer Düsseldorf einen Stadtteilmarketingprozess zur Aufwertung der Geschäftslage durch. Durch diese Maßnahmen konnten die Trading-Down-Tendenzen erfolgreich aufgehalten werden. In den letzten Jahren haben sich in der Birkenstraße neue Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die das Zentrum in diesem Abschnitt bereichern. Zielstellung für das Zentrum ist unter anderem die Stärkung der Nahversorgung sowie die Ansiedlung von Magnetbetrieben; dieser Zielstellung folgend, dient der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zum Schutz und zur Entwicklung des Zentrums.

Das Nahversorgungszentrum Reisholzer Straße (Lierenfeld)

Das Zentrum erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den stark von ehemaligen Industrieflächen dominierten Stadtteil Lierenfeld. Der Geschäftsbestand ist geprägt durch kleine Ladeneinheiten, Geschäfte mit Waren im unteren Preissegment und Lebensmittelläden mit landestypischen Angeboten verschiedener Nationen. Dieses Angebot konnte in den letzten Jahren durch die Ansiedlung zweier leistungsfähiger Lebensmittelbetriebe ergänzt werden. Planerisches Ziel ist der Erhalt und die Sicherung der Nahversorgungsfunktion sowie die Verbesserung der Angebotsvielfalt. Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in diesem Plangebiet soll diese Zielstellung unterstützen.

Das Nahversorgungszentrum Bruchstraße/ Flurstraße (Flingern Nord)

Das ausgedehnte und verzweigte Nahversorgungszentrum Bruchstraße/ Flurstraße erstreckt sich überwiegend entlang der Flurstraße. Es beginnt östlich der Einmündung der Degerstraße und setzt sich ca. 60 m entlang der Hoffeldstraße in Richtung Lindenplatz fort. Der Karl-Wagner-Platz ist ebenfalls Teil des Zentrums, das auch die Lichtstraße bis zur Kreuzung mit der Bruchstraße umfasst, ebenso wie die nördliche Seite der Flurstraße im Abschnitt vom Karl-Wagner-Platz bis zur Einmündung in die Bruchstraße. Den östlichen Teil des Zentrums bildet die Bruchstraße im Abschnitt zwischen der Eisenbahntrasse bis zur Einmündung der Schwabstraße und der Rosmarinstraße. Es handelt sich um ein gewachsenes, kleinteiliges Zentrum in einem gründerzeitlichen, dicht bebauten Wohnquartier,

dessen Charme von der historischen Stadt- und Baustruktur unterstützt wird. Im Zentrum sind einige Lebensmittelbetriebe vorhanden, die jeweils eine Magnetfunktion übernehmen.

Zahlreiche Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sorgen für ein sehr gutes Lebensmittelangebot im Zentrum. Drei Lebensmittelbetriebe verfügen über eigene Stellplätze. Einige zentrenrelevante Sortimente sind ebenfalls im Zentrum vertreten (Bekleidung, Schuhe, Schmuck, Bücher). Eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen auch die zahlreichen Dienstleistungsbetriebe im Zentrum (z.B. Änderungsschneiderei, Schuhmacher, Frisöre, Kosmetikstudio, Bank, Sparkasse etc.). Viele gastronomische Betriebe tragen zur Lebendigkeit des Zentrums bei. Durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Schwab- und Bruchstraße ist es gelungen, einen Lebensmitteldiscounter mit eigenen Stellplätzen in das Zentrum zu integrieren. Südlich der Bruchstraße befinden sich ein Discounter, ein Drogeriemarkt und ein Haushaltswarengeschäft in einem gewerblich-industriellen Bereich. Das Zentrum versorgt die Bewohner der umliegenden Wohngebiete sehr umfassend mit Gütern des täglichen Bedarfs. Auf Grund der hohen Anzahl an Lebensmittelgeschäften mit guter verkehrlicher Anbindung und zum Teil eigenen Stellplätzen hat das Nahversorgungszentrum eine große Anziehungskraft auch für die Einwohner nordöstlich des Hellweges und beidseits der Bruch- und der Flurstraße. Um die Attraktivität des Zentrums langfristig erhalten und schützen zu können, soll das Eindringen des zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in die gewerblich-industriell geprägten Gebiete im Einzugsbereich des Zentrums verhindert werden. Zum Schutz und zur Entwicklung dieses Zentrums sollen in dem vorliegenden Bebauungsplan zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

5.5.2 Sicherung industrieller Flächen für klassische Gewerbe- und Industriebetriebe durch vollständigen Ausschluss von Einzelhandel im Industriegebiet

Industrieflächen in innerstädtischen Lagen sind rar, da Betriebe, die aufgrund ihrer betriebsbedingten Typik und ihres Emissionsverhaltens nur in einem Industriegebiet zulässig sind, in innerstädtischen Lagen in Bezug auf den Immissionschutz von sensibleren Nutzungen (z.B. Wohnen) regelmäßig entsprechende Konflikte hervorrufen. Daher ist es umso wichtiger, dass die einzigen Flächen im Stadtbezirk 2, die sich für eine industrielle Nutzung eignen ohne in Konflikt mit anderen Nutzungen zu treten, als solche planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund mangelnder Flächenpotenziale werden andere Nutzungen, so auch der Einzelhandel, kategorisch ausgeschlossen. Einzig dem Betrieb zugeordnete Wohnungen für

Aufsichts- und Bereitschaftspersonen können als Ergänzung der Betriebe und zur Sicherung von Betriebsabläufen ausnahmsweise zugelassen werden. Ansonsten dient das Industriegebiet ausschließlich der Unterbringung von klassischen Gewerbe- und Industriebetrieben.

5.5.3 Sicherung und Weiterentwicklung des Fachmarktstandortes Mitte

Südlich des Höherweges wurde unter dem Namen „Automeile“ ein Ensemble von Autohäusern realisiert. Dort werden Neu- und Gebrauchtwagen sowie Dienstleistungen rund um das Auto angeboten. Neben der Kfz-Zulassungsstelle sind Autovermietungen, Sachverständigenbüros, Werkstätten und Versicherungen vorhanden.

Dieser Cluster ist laut des Rahmenplanes Einzelhandel Teil des sogenannten Fachmarktstandortes Mitte. Ziel ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des Fachmarktstandortes im Themenbereich Mobilität inklusive weiterer Fachmärkte, die dieses Thema sinnvoll ergänzen.

6 Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan trifft neben Festsetzungen zur Bepflanzung und zum Lärmschutz im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

6.1.1 Gewerbegebiet

Angepasst an die Gebietskategorien der übergeordneten Planungen sowie der Bestandssituation im Plangebiet wird für den größten Teil des Plangebietes zukünftig ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und die dazugehörigen Shops bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m²
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 3 bis Nr. 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2016) allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten und
- an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben (Annexhandel) mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr.1 bis Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2016), wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem anderen Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreiten, zugelassen werden.

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, die mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste (Rahmenplan Einzelhandel 2016) handeln, ansonsten unzulässig.

Abweichend von § 8 Baunutzungsverordnung werden also Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein – und nicht nur ausnahmsweise - zulässig sein. Hintergrund sind die vielen vorhandenen Einrichtungen, insbesondere kirchliche, kulturelle und sportliche Anlagen, die bereits heute im Bestand das Plangebiet wesentlich prägen. Zu nennen sind vor allen Dingen das Kulturzentrum „zakk“, mehrere Sport- und Fitnessstudios sowie religiöse Anlagen wie der Königsreichssaal der Zeugen Jehovas oder ein Moscheeverein.

Ebenfalls abweichend von § 8 Baunutzungsverordnung werden Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel getroffen. Gründe für die differenzierten Regelungen zum zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sind bereits im Kapitel 5.5 aufgeführt.

Bei den allgemein zulässigen Tankstellen wurde zur Klarstellung der Zusatz „mit den dazugehörigen Shops bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m²“ ergänzt. Tankstellen besitzen in der Regel einen angegliederten Tankstellenshop. Diese sind Einzelhandelsbetriebe, die in erster Linie nahversorgungsrelevante Sortimente führen. Laut Rahmenplan Einzelhandel 2016 verfügen ca. 40 Tankstellen in Düsseldorf über einen eigenen Shop. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der Bebauungsplan Nr. 02/016

Tankstellenshops beträgt in Düsseldorf ca. 40 m² (Rahmenplan Einzelhandel 2016, Seite 67). Da im Düsseldorfer Stadtgebiet überwiegend Tankstellenshops im langfristigen Bestand vorhanden sind, handelt es sich um sehr kleine Verkaufsflächen. Der größte Tankstellenshop neueren Datums verfügt über 100 m² Verkaufsfläche. Es ist davon auszugehen, dass von Tankstellenshops dieser Größenordnung keine schädlichen Auswirkungen auf die fußläufige flächendeckende Nahversorgung und auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Um sicherzustellen, dass nur kleinere Verkaufseinheiten entstehen können, wird eine maximale Verkaufsflächengröße von 100 m² festgesetzt. Somit wird aber auch gewährleistet, dass ein Tankstellenshop mit einem zeitgemäßen Zuschnitt entstehen kann. Unter dieser Voraussetzung steht die allgemeine Zulässigkeit von Tankstellen und damit auch von deren Tankstellenshops im Plangebiet den Zielen der Einzelhandelssteuerung nicht entgegen. Im Gewerbegebiet befindet sich bereits eine Tankstelle in der Ronsdorfer Straße 55/71 a mit integriertem Tankstellenshop.

Des Weiteren wurde gegenüber § 8 Baunutzungsverordnung eine Festsetzung zum sogenannten Annexhandel ergänzt. Zur Sicherung der ansässigen mittelständischen Betriebe und deren zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten kann im Gewerbegebiet Werksverkauf – auch mit zentrenrelevanten Sortimenten - unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Die Festsetzung dieser Ausnahme steht nicht im Widerspruch zum sonstigen Ziel der Planung, weil es sich lediglich um die ausnahmsweise Zulassung von Verkaufsstellen handelt, die sowohl in unmittelbarem räumlichen wie auch funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen müssen und in ihrer Größe beschränkt sind. Das Erfordernis des räumlichen Zusammenhangs stellt sicher, dass die Verkaufsstelle dem eigentlichen Betrieb zugeordnet sein muss und als dessen Bestandteil wahrnehmbar ist. Die funktionale Zuordnung garantiert, dass nur solche Artikel verkauft werden dürfen, die in dem betreffenden Betrieb hergestellt oder weiterverarbeitet wurden sowie ergänzende Artikel, die im Kontext mit den produzierten Artikeln stehen. Durch den Zusatz, dass die Verkaufsfläche maximal 100 m² betragen darf, wird garantiert, dass tatsächlich nur sehr kleine Verkaufseinheiten entstehen können, die – ähnlich wie bei den Tankstellenshops – aufgrund ihrer Größe nicht in Konkurrenz zum Handel in den Zentren treten. Der Werksverkauf ist lediglich als Annex zum eigentlichen Betrieb zu verstehen. Der Verkauf soll weder räumlich noch funktional im Vordergrund der betrieblichen Tätigkeit stehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5676/43 in Verbindung mit dem Ergänzungsplan Nr. 5676/48 waren bislang Bordelle, Vergnügungsstätten und Hotels ausgeschlossen. Diese Nutzungen werden zukünftig im Gewerbegebiet (ausnahmsweise) zulässig sein, da für einen Ausschluss der Nutzungen keine hinreichenden städtebaulichen Gründe vorliegen.

Logistikzentren sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Im Plangebiet ist bereits ein großer Logistikstandort vorhanden. Sollte sich ein weiteres Logistikzentrum ansiedeln wollen, ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens die verkehrliche Abwicklung und Verträglichkeit anhand eines Verkehrsgutachtens zu prüfen.

Wie bereits dargestellt, befinden sich in dem neu festgesetzten Gewerbegebiet nach umfangreicher Bestandsaufnahme nur Gewerbebetriebe, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens keiner Industriegebietsausweisung bedürfen. Daher wird durch die neue Gewerbegebietsausweisung kein einziger Bestandsbetrieb in seiner Nutzung eingeschränkt. Das geltende Planungsrecht aus den 1980er Jahren wird seit Jahren nicht mehr ausgenutzt. Vielmehr haben sich die tatsächlichen Verhältnisse im Gebiet dahingehend gewandelt, dass es sich heute als reines Gewerbegebiet darstellt. So erzielt das neu festgesetzte Gewerbegebiet lediglich eine Anpassung an die schon vorhandene Situation und schützt die bestehenden Gewerbebetriebe. Auch für bereits vorhandene Kultureinrichtungen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Die „Herabzonung“ vom Industriegebiet in ein Gewerbegebiet ist daher aus Sicht der Stadt Düsseldorf auch mit Blick auf die Eigentümerbelange verhältnismäßig und stellt keinen Eingriff in die Eigentümerbelange dar.

6.1.2 Wohnnutzung

Die vorhandene Wohnnutzung ist ursprünglich als Betriebsgebäude für Mitarbeiter des ansässigen Betriebes errichtet worden und war privilegiert. Diese Privilegierung ist mit der Aufgabe des Betriebes entfallen. Die entprivilegierte Wohnnutzung ist baurechtlich nicht genehmigt. Sie stellt einen Fremdkörper dar, wird aber seit über 130 Jahren geduldet.

Neue Wohnnutzungen sind in dem ausgewiesenen Plangebiet nicht zulässig.

6.1.3 Erweiterter Bestandsschutz

Auf Grundlage des bisherigen Planungsrechtes konnten sich in der Vergangenheit drei Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste ansiedeln:

- ein Lebensmitteldiscounter an der Fichtenstraße 129 (ca. 700 m² Verkaufsfläche)
- ein Lebensmitteldiscounter an der Erkrather Straße 248 (ca. 740 m² Verkaufsfläche)
- ein Lebensmittelvollsortimenter an der Ronsdorfer Straße 71a (ca. 1.500 m² Verkaufsfläche)

Diese drei Einzelhandelsbetriebe befinden sich an nicht integrierten Standorten und haben aufgrund ihrer Lage keine Nahversorgungsfunktion, da die räumliche Nähe zur Wohnbebauung fehlt.

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind die oben genannten Betriebe zukünftig nicht mehr zulässig und würden ohne weitere planungsrechtliche Steuerung lediglich den „passiven“ Bestandsschutz genießen. Eine Beschränkung auf den „passiven“ Bestandsschutz würde jedoch zu erheblichen Nachteilen für die Eigentümer führen, da zum Beispiel Änderungen der baulichen Anlagen oder Erweiterungen künftig nicht mehr möglich sein würden. Daher soll für diese Einzelfälle ein erweiterter Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden.

Hierbei wurde eine Abwägung zwischen den Interessen der Eigentümer am Fortbestand und an der Entwicklung ihrer Betriebe sowie den Zielen der Stadt Düsseldorf für das Plangebiet vorgenommen und differenziert festgesetzt:

Änderungen der baulichen Anlagen und der Stellplätze sind entsprechend der Festsetzung allgemein zulässig. Dadurch sind bauliche Umgestaltungen sowie Modernisierungen der Gebäude und der Stellplatzanlagen für die Zukunft abgesichert.

Erweiterungen der baulichen Anlagen, die nicht zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche führen, sind ebenfalls allgemein zulässig.

Anders verhält es sich mit Erweiterungsvorhaben, die zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche führen würden. Hier kann eine Erweiterung maximal bis zur Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (aktuelle Rechtsprechung: mehr als 800 m² Verkaufsfläche) sind laut Gesetzgeber nur in einem Kerngebiet oder

in einem festgesetzten Sondergebiet zulässig, da selbst der Gesetzgeber in dieser Größenordnung von Auswirkungen auf die Umwelt, auf den Verkehr sowie auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht. In Gewerbegebieten sind solche Betriebe generell unzulässig. Wie bereits in Kapitel 5.5 ausführlich dargestellt ist es erklärtes Ziel der Stadt Düsseldorf, die dem Plangebiet nächstliegenden zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu stärken. Eine weitere Vergrößerung der Verkaufsfläche von bereits im Bestand großflächigen Einzelhandelsbetrieben steht den Zielen dieses Bebauungsplanes völlig entgegen und kann konsequenterweise nicht zugelassen werden. Es ist zu befürchten, dass die negativen Auswirkungen auf die Zentren nicht nur verfestigt, sondern auch verstärkt werden. Daher müssen die Erweiterungsinteressen der Eigentümer an dieser Stelle den Zielen der Stadt untergeordnet werden.

Der Lebensmittelvollsortimenter an der Ronsdorfer Straße 71a hat bereits im Bestand eine Verkaufsfläche von 1.500 m². Der Lebensmitteldiscounter an der Erkrather Straße 248 wird voraussichtlich im nächsten Jahr seine Verkaufsfläche von 740 m² auf 1.000 m² erweitern. Ein entsprechendes Baugenehmigungsverfahren hat im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren stattgefunden und ließ sich durch die aktuelle Planung nicht mehr verhindern.

Bei diesen beiden Betrieben ist davon auszugehen, dass trotz mangelnder Verkaufsflächenerweiterungsmöglichkeiten die Wettbewerbsfähigkeit gegeben ist, da die Betriebe über eine marktfähige Größe mit einer kunden- und marktgerechten Verkaufsfläche verfügen bzw. im Falle des Discounters zukünftig verfügen werden.

Unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen und um dem Wettbewerbsdruck generell standhalten zu können, kann der Lebensmitteldiscounter an der Fichtenstraße 129 seine aktuelle Verkaufsfläche von 700 m² im Rahmen der Ausnahmsweisen Zulässigkeit entsprechend bis zur Größe der Großflächigkeit erweitern. Dies ist aufgrund des verbleibenden Restflächenpotentials vertretbar (ca. 100 m²) und nicht mit weiteren nachteiligen Auswirkungen auf die Zentren verbunden.

Nutzungsänderungen gemäß § 1 Absatz 10 Baunutzungsverordnung sind im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes unzulässig. Bei Nutzungsänderung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans. So soll verhindert werden, dass unerwünschte Auswirkungen, vor allem durch zentrenrelevanten Einzelhandel mittels Nutzungsänderung der bestandsgeschützten Betriebe (z.B. in Einzelhandel mit Waren aller Art, welcher auch weitere bisher nicht genehmigte zentrenrelevante Sortimente beinhalten würde) entstehen.

Da die drei Betriebe grundsätzlich unerwünscht sind, ist eine Erneuerung der Betriebe ebenfalls unzulässig. Sollten die Betriebe trotz zulässiger Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr wettbewerbsfähig sein, sollen sie durch im Gewerbegebiet zulässige Anlagen ersetzt werden. Eine Wiedererrichtung steht den Zielen des Bebauungsplanes ebenfalls entgegen. Eine Nutzungsänderung in allgemein zulässige Nutzungen ist jederzeit möglich.

6.1.4 Industriegebiet

Für die derzeit industriell genutzten Flächen im Norden des Plangebietes wird weiterhin ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung festgesetzt, um so den Zielen des vom Rat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Gewerbe- und Industriekernzonen sowie den übergeordneten Planungen zu entsprechen.

Im Industriegebiet sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie
- Tankstellen mit den dazugehörigen Shops bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Unzulässig sind hingegen

- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Bordelle.

Gegenüber dem Katalog an Nutzungen im § 9 Baunutzungsverordnung werden nur klassische Gewerbebetriebe und Tankstellen allgemein zugelassen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden, da sie für Betriebsabläufe eines Industriebetriebs möglicherweise nützlich oder sogar erforderlich sein können. Alle übrigen Nutzungen werden ausgeschlossen, so auch

Einzelhandelsbetriebe und Bordelle. Wie bereits in den Kapiteln 5.4 und 5.5.2 dargestellt, sind industrielle Flächen gerade in innerstädtischen Lagen in so geringfügigem Maße vorhanden, dass sie nur ihrer eigentlichen Zweckbestimmung gemäß ausschließlich für emittierende Gewerbebetriebe vorgehalten werden.

Wie auch bei den Festsetzungen zum Gewerbegebiet wird bei den allgemein zulässigen Tankstellen der Zusatz „mit den dazugehörigen Shops bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m²“ ergänzt (vgl. Kapitel 6.1.1). Dies dient der Klarstellung, weil Einzelhandel im Übrigen ausgeschlossen ist. Am Höherweg 202 befindet sich bereits eine Tankstelle inklusive Tankstellenshop. Für die Flächennutzung im Industriegebiet ist es weitestgehend unerheblich, ob eine Tankstelle einen Shop besitzt oder nicht.

6.1.5 Sonstiges Sondergebiet „Mobilität“

Wie im Kapitel über die Ziele des Bebauungsplanes dargestellt (s. Kapitel 5.2 und 5.5.3) soll die sogenannte „Automeile“ am Höherweg inhaltlich wie räumlich ergänzt und als solche planungsrechtlich gesichert werden.

Da das Baugebiet überwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dienen soll, kommt gemäß § 11 Absatz 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung nur die Festsetzung eines Sondergebietes in Frage.

Zulässig in dem Sondergebiet „Mobilität“ sollen sein:

- Einzelhandelsbetriebe mit Kraftfahrzeugen aller Art (inklusive motorisierte Zwei- und Dreiräder) und Zubehör,
- Einzelhandelsbetriebe mit Elektrokleinstfahrzeugen,
- Einzelhandelsbetriebe mit Fahrrädern bis zur Grenze der Großflächigkeit,
- Reparaturwerkstätten für Fahrzeuge aller Art,
- Tankstellen und die dazugehörigen Shops bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m²,
- mobilitätsbezogene Dienstleister,
- Fahrschulen,
- mobilitätsbezogene Dienststellen der öffentlichen Verwaltung.

„Kraftfahrzeuge aller Art“ umfassen alle Fahrzeuge, die durch einen Motor angetrieben und nicht an Schienen gebunden sind – unabhängig von ihrer Antriebstechnik. Es kommen also Fahrzeuge mit herkömmlichen

Verbrennungsmotoren (Benzin, Diesel) in Betracht, aber auch Fahrzeuge, die mit alternativen Kraftstoffen (z.B. Erdgas, Biodiesel) betrieben werden ebenso wie Fahrzeuge mit einem Elektro- oder Hybridantrieb.

Außerdem ist es unerheblich, ob das Kraftfahrzeug für die Personen- oder Güterbeförderung ausgelegt ist, wie viele Sitzplätze es hat oder über welche Gesamtmasse es verfügt. Auch „motorisierte Zwei- oder Dreiräder“, wie etwa Mofas, Kleinkrafträder, Leichtkrafträder, Motorroller und Motorräder sind im Sondergebiet „Mobilität“ zulässig, genauso wie „Elektrokleinstfahrzeuge“ (z.B. E-Scooter und Segways).

Einzelhandelsbetriebe mit Fahrrädern – unabhängig davon, ob es sich um herkömmliche Fahrräder oder Elektrofahrräder handelt, sind bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig. Fahrräder sind erst seit der Neufassung des Rahmenplans Einzelhandel im Jahr 2016 als nicht-zentrenrelevantes Sortiment eingestuft. Nach wie vor gibt es viele Fahrradhändler auch in den Zentren. Während Autohändler aufgrund ihrer Betriebstypik fast immer großflächig und außerhalb der Versorgungsbereiche angesiedelt sind, trifft dies für den Handel mit Fahrrädern nicht zu. Um keine negativen Auswirkungen auf den Handel mit Fahrrädern in den Zentren hervorzurufen, wird hier eine Größenbegrenzung der zulässigen Betriebe bis zur Schwelle der Großflächigkeit vorgenommen.

Unter „Mobilitätsbezogene Dienstleister“ werden z.B. Autovermietungen, Sachverständigenbüros sowie Versicherungen verstanden. Neben diesen runden Reparaturwerkstätten für Fahrzeuge, Fahrschulen, Tankstellen sowie mobilitätsbezogene Dienststellen der öffentlichen Verwaltung (z.B. Kfz-Zulassungsstelle) das Angebot ab.

Insgesamt soll ein gebündeltes Angebot an mobilitätsbezogenem Einzelhandel und entsprechender Dienstleistungen den heutigen Standort „Automeile“ zu einem weiter gedachten „Mobilitätsstandort“ entwickeln. Neben dem Handel mit Autos wird auch der Handel mit alternativen Fortbewegungsmitteln gefördert und damit die Mobilitätswende begünstigt. Die kundenorientierte Konzentration an Angeboten rund um das Thema „Mobilität“ führt zu einer großen Attraktivität und Ausstrahlungskraft der neuen „Mobilitätsmeile Düsseldorf“.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Es handelt sich gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“. Bei einfachen Bebauungsplänen werden zur Beurteilung

von Vorhaben zunächst die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes herangezogen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch.

Für Vorhaben im Plangebiet heißt dies konkret, dass ihre Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Bepflanzung oder des Lärmschutzes nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes beurteilt wird. Hingegen wird das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Das Vorhaben muss sich hinsichtlich dieser beiden Belange in die nähere Umgebung einfügen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den bisherigen Bebauungsplänen (überwiegend eine Grundflächenzahl von max. 0,8 und eine Baumassenzahl von 9,0) treten mit dem neuen Bebauungsplan außer Kraft. Da das Plangebiet bereits komplett erschlossen und bebaut ist, bestehen aus Sicht der Stadt Düsseldorf keine Bedenken, zukünftige Vorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die umliegenden vorhandenen Straßen erschlossen. Der Bebauungsplan greift den Bestand auf, insofern bleibt das bestehende Erschließungssystem von der Planung unberührt.

Durch das Plangebiet verläuft zwischen Höherweg und Ronsdorfer Straße eine Güterbahntrasse. Diese wird nach wie vor für Güterverkehr genutzt und wird daher als Fläche für Bahnanlagen in der Planzeichnung dieses Bebauungsplanes eingetragen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Fernwärme ist über die vorhandenen Anlagen in den umliegenden Straßen vorgesehen. Es wird lediglich die Art der Nutzung an die Bestandssituation angepasst und die Einzelhandelsentwicklung gesteuert und somit kein Planungsrecht für neu zu erschließende Baugebiete geschaffen.

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen der §§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 44 Landeswassergesetz zur ortsnahen

Niederschlagswasserbeseitigung keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung ist über die vorhandene öffentliche Kanalisation sichergestellt.

6.5 Grünplanerische Inhalte

Die Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) ordnet das Plangebiet dem Lastraum der „Gewerbe- und Industrieflächen“ zu. Dieser klimatische Lastraum ist durch hohe Versiegelungsgrade und einen geringen Anteil an Vegetation gekennzeichnet. Zu den stadtklimatischen Auswirkungen dieses ausgeprägten Lastraums zählen in der Regel eine hohe thermische Belastung und schlechte Belüftungsverhältnisse. Zur Entlastung des Lastraumes werden die nachfolgend benannten Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Dachbegrünungen

Zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet wird festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen sind. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 40 cm zuzüglich Dränschicht betragen. Die Begrünung ist entsprechend der Anforderung der FLL Richtlinie zur Gebäudebegrünung (Ausgabe 2018) zu planen und auszuführen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Stellplatzbegrünung

Zur Verschattung von den großflächig versiegelten Stellplatzanlagen im Plangebiet soll je angefangene 5 oberirdische Stellplätze je 1 hochstämmiger/ groß- oder mittelkroniger Laubbaum 2. Ordnung (Wuchshöhe 10-20 Meter) mit einem Stammumfang von mindestens 18/ 20 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Baumpflanzungen sind entsprechend der Vorgaben der FLL Richtlinie zu Baumpflanzungen Teil 1&2 (Ausgabe 2010) zu planen und auszuführen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 17,5 m² betragen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

Fassadenbegrünung

Das Plangebiet ist geprägt durch einen hohen Versiegelungsgrad. Große Gewerbehallen bieten die Chance einer großflächigen Fassadenbegrünung, welche

sich positiv auf die thermische Belastung des Lastraums auswirkt. Mindestens 20 Prozent der Fassadenflächen sind entsprechend der FLL-Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen (Ausgabe 2018) mit Kletterpflanzen standortgerecht zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Je nach Art der Begrünung (Selbstklimmer, Ranker, Schlinger) sind entsprechend geeignete Kletterkonstruktionen vorzusehen.

Grundstücksbegrünung

Um ebenfalls der hohen Versiegelung im Plangebiet entgegenzuwirken, sind mindestens 10 Prozent der Fläche eines jeden Grundstückes mit einer strukturreichen Mischvegetation zu begrünen. Je 350 m² begrünte Fläche ist ein Laubbaum mindestens 2. Ordnung (Wuchshöhe 10-20 Meter) in der Qualität 20/25 gemäß den Vorgaben der FLL-Richtlinie zu Baumpflanzungen Teil 1&2 (Ausgabe 2010) zu planen und zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

6.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)

Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die Ronsdorfer Straße, die Erkrather Straße, die Fichtenstraße und den Höherweg belastet. Im Norden des Plangebietes verläuft zudem die Bahntrasse Düsseldorf – Erkrath. Die Beurteilungspegel erreichen am Plangebietsrand bis zu 75 dB(A) am Tag und bis zu 65 dB(A) in der Nacht.

Die Beurteilungspegel für den Straßenverkehrslärm liegen gemäß städtischer Straßenverkehrslärmkarte (Stand 2017) straßennah an der Ronsdorfer Straße bei bis zu 71 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Entlang der Erkrather Straße werden Werte bis zu 72 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht erreicht. Im Bereich des Höherwegs werden Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht erwartet. Die Lärmbelastung entspricht hier überall dem Beurteilungspegel BP68 bzw. Lärmpegelbereich V.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 65 / 55 dB(A) tags / nachts für Gewerbegebiete an den straßenseitigen Fassaden sowie entlang der Bahnstrecke deutlich überschritten.

In den GE- und GI-Gebieten können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Für diese ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gilt, dass offenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen, die zu einer besonders vom Verkehrslärm betroffenen Straße orientiert sind, nur dann zulässig sind, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume dieser Wohnung von der lärmbelasteten Straße abgewandt liegt.

Anlagen für soziale Zwecke und damit auch Kindertagesstätten mit möglichen Übernachtungsräumen sind nur in den GE-Gebieten zulässig. Für diese Übernachtungsräume sowie für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büro- und Unterrichtsräume muss für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen gesorgt werden, wenn sie nur Fenster besitzen, die zu den besonders vom Verkehrslärm betroffenen Straßen sowie zur Bahntrasse im Norden des Plangebietes hin orientiert sind.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können.

Der maßgebliche Außenlärmpegel und das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils sind im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich zu ermitteln.

7 Kennzeichnung von Altlasten und Altstandorten

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Katasternummern 50, 51, 52, 113, 127, 157, 286, 303, 338 und 497 sowie die Altstandorte mit den Katasternummern 4361, 4366, 4369, 4370, 4776, 5882, 5883, 5891 und 10111. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse sind Auswirkungen auf das Plangebiet nicht zu besorgen.

Im Bebauungsplan sind die Altstandorte mit den Katasternummern 4352, 4358, 4362, 4363, 4364, 4365, 4368 und 4847 gekennzeichnet. Die Kennzeichnung dient dem Schutz der Allgemeinheit und trägt der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung. Weitere Ausführungen sind Teil B - Umweltbericht - dieser Begründung zu entnehmen.

8 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

Im Bebauungsplan wurden verschiedene textliche und zeichnerische Hinweise aufgenommen. Diese Hinweise dienen dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

Diese sind im Einzelnen:

- Maßnahmen zur Gebäude- und Grundstücksbegrünung
- Grundwassernutzung
- Grundwassermessstellen
- Sanierungseinrichtungen
- Alleenschutz
- Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung
- Vermeidung von Vogelschlag
- Artenschutz Brutvögel
- Artenschutz Fledermäuse
- Archäologische Funde und Befunde
- Richtfunkstrecken
- Versorgungsleitungen und -anlagen
- Urbane Sturzfluten

Als nachrichtliche Übernahmen wurden Denkmäler und Hochwasserrisikogebiete aufgenommen.

9 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne im Plangebiet

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Dies betrifft folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten der Landeshauptstadt Düsseldorf Stadtbezirk 2 (hier die Baugebiete: GE 1, GI 1-4);
Bekanntmachung am 20.04.1985

- Bebauungsplan Nr. 5676/43; Bekanntmachung am 02.07.1983 einschließlich seiner Änderungen aus den Jahren 1989 und 2003 sowie dem Ergänzungsbebauungsplan Nr. 5676/48 von 1989

Dabei ist es ausdrücklicher Wille der Stadt Düsseldorf, dass die Aufhebung auch Bestand hat, sollten die übrigen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes unwirksam werden.

Für diese Entscheidung liegen mehrere Gründe vor.

In erster Linie ist die Diskrepanz zwischen der Baugebietsausweisung von Industriegebieten zu der tatsächlichen Entwicklung im Bestand anzuführen. Lediglich im Norden des Plangebietes gibt es noch einen industriellen Bereich, der auch weiterhin als solcher gesichert wird. Im Übrigen und damit überwiegenden Bereich ist eine Festsetzung von Industriegebieten obsolet geworden, da hier ausschließlich Gewerbebetriebe, und keine Industriebetriebe, ansässig sind. Besonders deutlich wird die Funktionslosigkeit der Industriegebietsausweisung im Bereich der Automeile. Die Ansiedlung einer Agglomeration von großflächigen Kfz-Einzelhandelsbetrieben mit stadtweitem Einzugsbereich ist nach heutiger Rechtssituation in einem Industriegebiet planungsrechtlich unzulässig. Tatsächlich ist im Bestand jedoch eine ganze Reihe an solchen Betrieben bereits vorhanden. Es ist also offensichtlich, dass die Festsetzung von Industriegebieten hier nicht weiter zur Anwendung kommen kann.

Daher soll die Aufhebung der oben genannten Bebauungspläne in jedem Fall weitergelten – selbst wenn der neue Bebauungsplan einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten sollte. Die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch, die sich dann ergeben würde, ist aus Sicht der Stadt Düsseldorf eine bessere Steuerungsgrundlage als das gegenwärtige Planungsrecht.

Ein weiterer Grund für die - gegebenenfalls auch ersatzlose - Aufhebung der bisherigen Bebauungspläne ist die mangelnde Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie im Kapitel 3.1 und 4 dargestellt, widerspricht das aktuelle Planungsrecht den Zielen des Regionalplans sowie den Zielen des Gewerbe- und Industriekernzonen-Konzepts der Stadt Düsseldorf.

Als letzter Grund für die Aufhebung des bisherigen Planungsrechts sind fehlerhaft getroffene Festsetzungen zur Lösung von Lärmkonflikten heranzuführen. In beiden Bebauungsplänen wurden – wie üblich in den 1980er Jahren – maximale Geräuschpegel an einer bestimmten Grenzlinie festgesetzt, die von der Gesamtheit

aller Betriebe und Anlagen in dem jeweiligen Industriegebiet nicht überschritten werden dürfen. Diese sogenannten „Zaunwerte“ sind nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahr 1999 unzulässig, da sie offen lassen, welcher Betrieb welchen Anteil des festgesetzten Geräuschpegelwertes ausschöpfen darf.

Die angeführten Gründe zeigen, dass die Aufhebung der beiden genannten Bebauungspläne für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet erforderlich ist.

Auswirkungen, die sich aus der Ersetzung des Planungsrechtes ergeben, sind in dieser Begründung zur Aufstellung des neuen Bebauungsplanes mit seinen Inhalten und Festsetzungen ausführlich dargestellt.

10 Verfahren

10.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 11.11.2019 bis zum 03.12.2019 statt. In einer Veranstaltung am 19.11.2019, an der etwa 21 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen, wurde der Öffentlichkeit die Planung zusätzlich vorgestellt. Die zu diesem Beteiligungsschritt eingebrachten Stellungnahmen bezogen sich hauptsächlich auf die Zulässigkeiten von Nutzungen im geplanten Gewerbegebiet, den Schutz von Kultureinrichtungen im Gebiet und den Verkehr.

10.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB

Mit Schreiben vom 20.02.2019 wurden die Behörden aufgefordert, bis zum 22.03.2019 Stellung zum Planverfahren zu nehmen. Die Frist wurde zunächst bis zum 02.04.2019, und ein weiteres Mal bis zum 19.06.2019 verlängert. Die vorgebrachten Stellungnahmen behandelten hauptsächlich das Thema Umwelt, und hierbei insbesondere die Themen Lärm, Altablagerungen und Altstandorte, Grundwasser und Lufthygiene.

10.3 Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB

Mit Schreiben vom 09.04.2020 wurden die Behörden aufgefordert, bis zum 12.05.2020 Stellung zum Planverfahren zu nehmen. Die Frist wurde auf Nachfrage bis zum 20.05.2020 verlängert. Die vorgebrachten Stellungnahmen behandelten hauptsächlich die Themen Umwelt, hierbei insbesondere die Themen Lärm, Altablagerungen und Altstandorte, Grundwasser, Begrünung und Schutz von Versorgungsanlagen.

10.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Die öffentliche Auslegung fand vom 03.11.2020 bis zum 03.12.2020 statt. Die vorgebrachten Stellungnahmen behandelten hauptsächlich die Themen Umwelt, hierbei insbesondere die Themen Baumfällungen, Neupflanzungen und Tierschutz, sowie den Schutz von Versorgungsanlagen.

11 Soziale Maßnahmen

Der Bebauungsplan wird sich nicht nachteilig auf Wohn- oder Arbeitsverhältnisse auswirken. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

13 Kosten für die Gemeinde

Die für die Stadt mit der Planung verbundenen Kosten sollen im weiteren Verfahren ermittelt werden.

Teil B – Umweltbericht

14 Zusammenfassung

Im rund 80 ha großen Plangebiet im Stadtteil Flingern-Süd wird das geltende Planungsrecht an den Bestand angepasst, um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan setzt deshalb Gewerbe- und Industriegebiete sowie ein Sondergebiet (SO) Mobilität fest. Darüber hinaus sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet wird maßgeblich durch den Verkehrslärm der an das Plangebiet angrenzenden Bahntrasse sowie die Ronsdorfer Straße, die Erkrather Straße, die Fichtenstraße und den Höherweg belastet. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen sind im Bebauungsplan textliche Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen getroffen worden.

Durch die Änderung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet erhöht sich der Schutzanspruch des neu geplanten Gebietes gegenüber der bestehenden Gebietsausweisung. Dies kann zu Einschränkungen der Betriebe in ihrem Emissionsverhalten führen. Im Rahmen einer Bestandsüberprüfung wurde sichergestellt, dass bisher ansässige Betriebe durch die Änderung nicht beeinträchtigt werden.

Nördlich des Plangebiets verläuft eine Bahntrasse. Im Einwirkungsbereich der Bahnüberleitungen liegen keine Gebäude, so dass nachteilige Umweltauswirkungen durch elektromagnetische Felder nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet wird bereits heute bis auf wenige Grünstrukturen von großflächigen Gebäuden und umfangreichen versiegelten Flächen dominiert.

Im Plangebiet liegen mehrere Altstandorte. Aufgrund der bekannten Belastungen werden einige Altstandorte im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb von großräumigen Grundwasserverunreinigungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) und perfluorierten Tensiden (PFT). Die Grundwasserverunreinigungen werden überwacht. Lokal sind zudem Verunreinigungen des Grundwassers mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und alkylierten Benzolen (BTEX) bekannt.

Das Plangebiet wird nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, deshalb finden die Bestimmungen des § 44

Landeswassergesetz (LWG NW) keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen gesichert.

Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Große Areale des Plangebietes würden bei einem extremen Hochwasserereignis der Düssel mit einer Tiefe von bis zu 1 m überflutet werden.

Das Plangebiet ist von Feinstaub und Stickstoffdioxid-Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV nicht betroffen.

Die stadtklimatische Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) ordnet das Plangebiet dem Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen zu. Die Begrünungsvorgaben werden die stadtklimatische Situation im Plangebiet verbessern.

Die Baudenkmäler Ronsdorfer Str. 143, Fichtenstraße 27, 29, 31, 31a, 33 und Höherweg 200 sind mit ihren Bestandteilen im Bebauungsplan gekennzeichnet.

15 Beschreibung des Vorhabens

Das etwa 80 ha große Plangebiet im Stadtteil Flingern-Süd ist überwiegend bebaut und dient gewerbetypischen Nutzungen, unter anderem Handwerksbetrieben, Werkstätten und Lagerhäusern. Es haben sich auch nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Nördlich des Höherwegs wird das Plangebiet überwiegend von den Stadtwerken genutzt. Entlang des Höherwegs hat sich durch die gezielte Ansiedlung von Autohäusern und Dienstleistungen rund um das Thema Mobilität die „Automeile“ Höherweg etabliert. Südlich der Fichtenstraße wird derzeit ein Gewerbepark entwickelt, in dem sich bereits ein Logistikunternehmen angesiedelt hat.

Erschlossen wird das Plangebiet im Wesentlichen von der Erkrather Straße, der Ronsdorfer Straße, dem Höherweg und der Fichtenstraße.

Das geltende Planungsrecht setzt für einzelne Teilbereiche Industriegebiete bzw. Gewerbegebiete fest. Einige der festgesetzten Industriegebiete stellen sich im Bestand jedoch weniger als industriell genutzte Bereiche dar, sondern weisen vielmehr überwiegend gewerbliche Nutzungen auf. Durch eine Gewerbegebietsausweisung soll dieser Bestand zukünftig gesichert werden.

Die Fläche nördlich des Höherweges wird nach wie vor als Industriegebiet ausgewiesen und soll weiterhin vorrangig für großflächige und emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe gesichert und erhalten werden.

Mit dem sich südlich und östlich anschließenden Sondergebiet Mobilität wird die entstandene mobilitätsbezogene Nutzung der „Automeile“ Höherweg gesichert und eine weitere Entwicklung ermöglicht.

Die gesamten Flächen südlich davon werden als Gewerbegebiet festgesetzt und die tatsächliche Gewerbenutzung gesichert und gestärkt. Da sich in der Vergangenheit zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe etabliert haben, die den Zielen des Rahmenplans Einzelhandel 2016 entgegenstehen, soll die weitere Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe zukünftig nicht mehr zulässig sein.

16 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 dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie aus fachplanerischen Grundlagen.

Die Ziele des Umweltschutzes geben Hinweise auf anzustrebende 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.

Für dieses Planverfahren fachlich relevante Planungen gibt es zum Beispiel auf den Gebieten Grünordnung, Stadtklima und Luftreinhaltung.

Die grünplanerischen Empfehlungen des „gesamstädtischen Grünordnungsplans 2025 - rheinverbunden“ finden sich im Abschnitt „Tiere, Pflanzen und Landschaft“ und die Aussagen der „stadtklimatischen Planungshinweiskarte Düsseldorf (2012)“ sind im Abschnitt „Stadtklima“ wiedergegeben. Mit dem „Klimaanpassungskonzept (KAKDUS)“ liegt ein strategisches Handlungskonzept vor, dessen Leitlinien im Abschnitt „Klimaanpassung“ behandelt werden.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat sich mit Ratsbeschluss vom 04. Juli 2019 zum Ziel gesetzt, den Ausstoß an dem klimaschädigenden Kohlenstoffdioxid bis zum Jahr 2035 auf 2 Tonnen pro Jahr und Einwohner zu begrenzen. Eine wichtige Maßnahme hierzu ist die Minimierung des Energiebedarfs von Neubaugebieten und eine

emissionsarme Deckung desselben. Der Masterplan Green-City Mobility beinhaltet kurzfristige Maßnahmen und Perspektiven zur Reduktion des Luftschadstoffes Stickstoff(di)oxid. Die Maßnahmen und Projekte dieser Konzepte betreffen nur zum Teil die Bauleitplanung.

17 Schutzgutbetrachtung

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben. Es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

Mögliche temporäre Auswirkungen auf die Umwelt während der Bauphase sowie deren Vermeidung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Hierbei sind beispielsweise Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume und Beregnungsmaßnahmen zur Verminderung der Staubentwicklung bei Abrissarbeiten zu nennen.

17.1 Mensch

17.1.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die Ronsdorfer Straße, die Erkrather Straße, die Fichtenstraße und den Höherweg belastet.

Im Norden des Plangebietes verläuft die Bahntrasse Düsseldorf – Erkrath. Die Beurteilungspegel erreichen am Plangebietsrand bis zu 72 dB(A) am Tag und bis zu 65 dB(A) in der Nacht. An dieser Stelle befindet sich ein GI-Gebiet.

Die Beurteilungspegel für den Straßenverkehrslärm liegen gemäß städtischer Straßenverkehrslärmkarte (Stand 2017) straßennah an der Ronsdorfer Straße bei bis zu 71 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Entlang der Erkrather Straße werden Werte bis zu 72 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht erreicht. Im Bereich des Höherwegs werden Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht erwartet. Die Lärmbelastung entspricht hier überall dem Beurteilungspegel BP68 bzw. Lärmpegelbereich V.

Der Bebauungsplan setzt Gewerbe- und Industriegebiete sowie ein Sondergebiet (SO) Mobilität fest. Die Festsetzungen entsprechen in großen Teilen dem Bestand. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete von 65 / 55 dB(A) für tags / nachts werden an den straßenseitigen Fassaden überall deutlich überschritten.

Im GE- und GI-Gebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Diese Wohnungen sollten von Straßen und Bahntrasse abgewandt geplant werden.

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

Für den Lärmpegelbereich V entsprechend $BP \geq 68$ dB(A) werden Festsetzungen für die Aufenthaltsräume von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bezüglich einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung festgesetzt. Zudem ist für Aufenthaltsräume ab dem $BP \geq 63 / 55$ dB(A) (entsprechend Lärmpegelbereich IV) und für Büro- und Unterrichtsräume ab dem $BP \geq 68$ dB(A) eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.

Da lediglich der Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll, ist davon auszugehen, dass es zu keinem Mehrverkehr im Umfeld kommen wird.

17.1.2 Gewerbeemissionen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sollen im bestehenden und geplanten GI Gebiet Flächen für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe erhalten bleiben. Südlich sollen anstelle weiterer Industriegebiete überwiegend Gewerbegebiete festgesetzt werden. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung und der innerstädtischen Lage. Um dies auch künftig sicherzustellen, werden Betriebe, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens nur in Industriegebieten zulässig wären, damit ausgeschlossen. Ein Teil des Gebietes wird als SO Mobilität („Automeile“) festgesetzt und sichert damit ebenfalls den Bestand.

Durch die Änderung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet erhöht sich der Schutzanspruch des neu geplanten Gebietes gegenüber der bestehenden Gebietsausweisung. Dies kann zu Einschränkungen der Betriebe in ihrem Emissionsverhalten führen. Im Rahmen einer Ortsbegehung zur Bestandsdatenerhebung 2019 wurde ermittelt, dass bisher ansässige Betriebe durch die Änderung nicht beeinträchtigt werden.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich das Kraftwerk Flingern, eine Müllverbrennungsanlage sowie der Betriebshof der AWISTA. Der Bereich westlich des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Südlich grenzen an das Plangebiet bestehende und geplante Wohngebiete an.

Für die bestehenden angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes ändert sich der Schutzanspruch nicht.

17.1.3 Elektromagnetische Felder (EMF)

Nördlich des Plangebiets entlang der Grenze zum GI-Gebiet verläuft eine Bahntrasse. Gemäß den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004) beträgt der Einwirkungsbereich der Bahnoberleitungen 10 m zu beiden Seiten von der Gleismitte. Die nächstgelegenen Gebäude im Plangebiet liegen mehr als 10 m von den Bahnoberleitungen entfernt, so dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Gleisanlagen, die entlang der westlichen GI-Gebietsgrenze bis zum Höherweg und ab hier innerhalb des Plangebiets in einem südöstlichen Bogen parallel zum Höherweg bis zur Ronsdorfer Straße verlaufen und als Fläche für Bahnanlagen dargestellt werden, sind oberleitungsfrei.

Falls Netzstationen zur Nahversorgung notwendig werden, sollten diese nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (Wohnungen, Kindertagesstätte) angeordnet werden. Insbesondere ist auch eine Anordnung in Kellerräumen von Wohngebäuden zu vermeiden. Wenn die Vorgaben der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV), des Abstandserlasses NRW von 2007 sowie die Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004) bei Neubau und bei Heranrücken der schützenswerten Nutzungen an bestehende Anlagen berücksichtigt werden, sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine über diese Vorgaben hinausgehende Minimierung von Strahlenbelastungen ist aus Vorsorgegründen jedoch empfehlenswert.

17.1.4 Störfallbetriebsbereiche

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

Gemäß dem „Kartographischen Abbildungssystem für Betriebsbereiche und Anlagen nach der Störfallverordnung“ (KABAS), das 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.

Die geplante Umwandlung von Industriegebieten zu Gewerbegebieten bzw. einem Sondergebiet mit jeweils höheren Schutzansprüchen verringert die Wahrscheinlichkeit einer Ansiedlung neuer Betriebsbereiche, die unter die Störfall-Verordnung fallen. Darüber hinaus befinden sich die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbauflächen sowie Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr in einem Abstand von jeweils nur wenigen hundert Metern zu den Plangebietsgrenzen bzw. im Plangebiet selbst („Automeile“ Höherweg). Dies macht die Ansiedlung eines Betriebes mit Störfallpotential noch unwahrscheinlicher. Die abschließende Prüfung bezüglich der Zulässigkeit eines Störfallbetriebes kann deshalb dem Genehmigungsverfahren (baurechtlicher als auch immissionsschutzrechtlicher Art) überlassen werden.

17.1.5 Beseitigung und Verwertung von Abfällen

Bodenmaterialien, die bei geplanten Baumaßnahmen ausgehoben werden, unterliegen den abfallrechtlichen Regelungen. Ausgenommen davon ist natürliches Bodenmaterial ohne Fremd Beimengungen, das in seinem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem es ausgehoben wurde, zu Bauzwecken wiederverwertet werden soll (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 und § 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG i. V. m. § 2 Nr. 1 Bundesbodenschutzverordnung - BBodSchV). Weitere abfallrechtliche Anforderungen werden in den entsprechenden Bauantragsverfahren verbindlich geregelt.

Der Umgang mit mineralischen Gemischen aus Rückbau- oder Abbruchmaßnahmen im Plangebiet unterliegt abfallrechtlichen Regelungen. Im Fall der Lagerung, Behandlung, Aufbereitung oder des Einbaus dieser Gemische sind immissionsschutz-, abfall- und wasserrechtliche Anforderungen zu beachten, die in eigenständigen Verfahren, z.B. wasserrechtliche Erlaubnis verbindlich geregelt werden.

Die Entsorgung und Verwertung von Abfällen und Wertstoffen ist über die hierzu bestehende Infrastruktur gesichert.

17.2 Natur und Freiraum

17.2.1 Flächennutzung und -versiegelung

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und mit gewerblich genutzten Hallen überbaut. Vegetationsstrukturen sind bis auf das Umfeld der „Automeile“ nur vereinzelt und in Insellage in Form von kleinteiligen Rasenflächen oder Gehölzpflanzungen vorzufinden. Das Plangebiet wird durch markante Straßenzüge mit geschützten Alleen gegliedert. Entlang der Bahntrasse verläuft ein schmaler Grünstreifen mit Spontanvegetation. Bis auf diese Strukturen sowie potenziell

geeignete einzelne Gebäude hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Ebenso ist es aufgrund der gewerblichen Nutzung sowohl für die Erholung als auch das Kinderspiel nicht relevant, sondern stellt im Gegenteil eher eine Barriere für die Grünvernetzung innerhalb der Stadt dar. Die Umwidmung von Industriefläche in Gewerbefläche und Sondergebiet stellt eine Anpassung an die bestehende Nutzung dar, so dass keine negativen Wirkungen in Bezug auf die heutige Situation zu erwarten sind. Im Vergleich zum geltenden Planrecht können sogar Verbesserungen erreicht werden, da in den Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Begrünung aufgenommen werden.

17.2.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 42 Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vorhanden.

Alleen sind gemäß § 41 Bundesnaturschutzgesetz und § 29 Landesnaturschutzgesetz geschützt. Sie sind nicht nur zu erhalten, sondern auch zu pflegen und weiterzuentwickeln. Im Plangebiet befinden sich entlang der übergeordneten Straßen Alleen, die auch im Alleenkataster NRW verzeichnet sind. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im gesamtstädtischen Grünordnungsplan 2025 - rheinverbunden (GOP I) ist das Plangebiet dem Teilraum 25 – Nördliche und Südliche Düssel zugeordnet. Für den Bebauungsplan relevante Entwicklungsziele sind der Wegeanschluss an die Verbinder und die Sicherung und der Ausbau bestehender Grünverbindungen. Sowohl im GOP I als auch im GOP 2 ist eine Radwegeverbindung auf der heutigen Güterbahntrasse Flingern geplant. Die geplante Radwegeverbindung würde, ausgehend vom Grünzug Rath/Eller, den Naturpark Flingern, den Stadtwerkepark, das Projektgebiet dieses Bebauungsplanes und den Düsselpark im Glasmacherviertel mit der Düsselauere verbinden. Durch diese Radwegeverbindung mit übergeordneter Bedeutung für die Düsseldorfer Grünvernetzung würde die städtebauliche Barrierewirkung des Industrie- und Gewerbegebietes deutlich verringert werden. Das Ziel wird verfolgt, konnte jedoch bisher aufgrund noch nicht erfolgter Entwidmung nicht realisiert werden.

Bei jeder Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes ist zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Darstellungen oder Festsetzungen des neuen

Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinn vorbereitet werden. Da Baurecht gemäß rechtsverbindlichen Bebauungsplänen besteht (vgl. Kap. 3.3) und kaum Eingriffe in erhaltenswerte Vegetationsflächen erfolgen, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 1a Abs. 3 Baugesetzbuch).

Mit Dach- und Fassadenbegrünung, einer allgemeinen Grundstücksbegrünung sowie der Begrünung von Stellplätzen können im Vergleich zum geltenden Planrecht Verbesserungen erreicht werden. Im Bebauungsplan werden deshalb entsprechende Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen.

17.2.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Da der Bebauungsplanentwurf auf die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung abzielt, sind artenschutzrechtliche Belange auf dieser Ebene nicht betroffen. Auf vertiefende Untersuchungen kann daher verzichtet werden. Da im Bebauungsplangebiet das Vorkommen von Gebäude- und Baumquartieren von Fledermäusen angenommen wird, werden in die textlichen Festsetzungen Hinweise zum Schutz von Fledermäusen bei Abbruchmaßnahmen und Baumfällungen und Hinweise zum Schutz von Brutvögeln bei Baufeldvorbereitungen aufgenommen.

17.3 Boden

Der im Rahmen einer geplanten Baumaßnahme anfallende Bodenaushub wird gemäß dem Bodenverwertungskonzept (Verwertungskonzept – Anforderungen an die Verwertung von Aushubmaterial im Stadtgebiet Düsseldorf, Oktober 1996) erfasst, kontrolliert und verwertet. Eine geordnete Wieder- und Weiterverwendung ist somit sichergestellt.

17.3.1 Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Katasternummern 50, 51, 52, 113, 127, 157, 286, 303, 338 und 497. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse sind Auswirkungen auf das Plangebiet nicht zu besorgen.

17.3.2 Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Altablagerungen mit den Katasternummern 156, 158 und 285. Zu allen Altablagerungen liegen Bodenuntersuchungen vor. Bei der Altablagerung 156 handelt es sich um kleinräumige Verfüllungen von Gräben und Kellerräumen, die bis über 4 m mächtig sind. Bei Untersuchungen wurde kiesiger Sand mit Beimengungen von Asche, Schlacke, Bauschutt, Beton und Ziegelbruch erbohrt. Bei den Altablagerungen 158 und 285 handelt es sich um kleinräumige

Verfüllungen, die bis 3,4 bzw. 2,7 m mächtig sind. Bei Untersuchungen wurde Sand mit Beimengungen von Asche, Schlacke, Bauschutt, Beton und Ziegelbruch erbohrt. Die Flächen sind aktuell versiegelt und werden aktuell und auch zukünftig gewerblich genutzt. Bebauungsplanrelevante Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

Notwendige Maßnahmen (z.B. notwendige Untersuchungen, Erhalt Versiegelung, Bodenaustausch) können in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch die Aufnahme von Nebenbestimmungen rechtsverbindlich geregelt werden. Hierdurch werden die Vorgaben des BauGB zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Berücksichtigung der Umweltbelange sichergestellt.

17.3.3 Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Kataster-Nummern 4352, 4358, 4361, 4362, 4363, 4364, 4365, 4366, 4368, 4369, 4370, 4776, 4847, 5882, 5883, 5891 und 10111.

Die Altstandorte 4361, 4366, 4369, 4370, 4776, 5882, 5883, 5891 und 10111 sind aufgrund der folgenden Nutzungen im städtischen Kataster für Altstandorte und Altablagerungen erfasst:

- Altstandort 4361: verschiedene Nutzungen ab 1910 (u. a. Maschinenbau, Laboratorien, Spedition, Kfz-Werkstatt)
- Altstandort 4366: verschiedene Nutzungen ab 1925 (Chemische Fabriken und verschiedene Großhandel)
- Altstandort 4369: verschiedene Nutzungen ab 1925 (u. a. Fabrik Dämmstoffe, Spedition, Baustoffhandel, Druckerei)
- Altstandort 4370: verschiedene Nutzungen ab 1893 (u. a. Mörtelwerk, Werkstatt, Walzwerk)
- Altstandort 4776: Nutzungen ab 1982 mit Kfz-Handel und Kfz-Werkstatt
- Altstandort 5882: Nutzung ab ca. 1972 mit Tankstelle und Kfz-Wäsche
- Altstandort 5883: verschiedene Nutzungen ab 1953 (Handel mit Düngemittel, Selbstverbrauchertankstelle, Kfz-Werkstatt)
- Altstandort 5891: verschiedene Nutzungen ab ca. 1910 (u. a. Betriebshof mit Werkstatt, Sägewerk, Tankstelle, verschiedene Großhandel)
- Altstandort 10111: Nutzung als Betriebshof mindestens ab 1965

Bei den Altstandorten 4361, 4366, 4369, 4370, 4776, 5882, 5883, 5891 und 10111 liegen aufgrund von durchgeführten Nutzungsrecherchen, Bodenuntersuchungen, erfolgten Sanierungsmaßnahmen oder der Art der Vornutzungen keine Hinweise auf bebauungsplanrelevante Bodenbelastungen vor.

Bei dem Altstandort 4352 handelt es sich um die ehemalige Gaskokerei Flingern (1890 bis 1968). Der größte Teil des Altstandortes wurde nach Stilllegung der Gaskokerei durch die Stadtwerke Düsseldorf und die AWISTA genutzt. Kleinere Teilflächen wurden anderweitig gewerblich genutzt (Tankstelle, Baufirma, Spedition, Kfz-Werkstatt etc.). Auf dem Altstandort sind zahlreiche schädliche Bodenveränderungen mit gaswerktypischen Schadstoffen bekannt, von denen eine Grundwasserverunreinigung mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ausgeht. Auf dem Altstandort wurden zahlreiche Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt. Seit 1995 wird eine Grundwassersanierung durch die Verursacherin durchgeführt. Die Durchführung der notwendigen Boden- und Grundwassersanierungsmaßnahmen ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag von 1999 rechtlich gesichert. Bebauungsplanrelevante Bodenbelastungen, die nicht im Zusammenhang mit den gaswerktypischen Schadstoffen stehen, sind nicht bekannt. Aufgrund der bekannten Belastungen ist der Altstandort 4352 gemäß § 9 Absatz 5 Satz 3 BauGB zu kennzeichnen.

Für den Altstandort 4358 besteht aufgrund der bekannten Nutzungen seit 1926 (u. a. Schrotthandel, Großhandel mit Farben und Lacken) ein grundsätzlicher Bodenbelastungsverdacht. Eine Nutzungsrecherche und Bodenuntersuchungen gibt es nur zu einer kleinen Teilfläche des Altstandorts.

Bei dem Altstandort 4363 handelt es sich um die Fläche der ehemaligen Klöckner-Werke (1889-1972 Drahtfabrik, Drahtwalzwerk; 1968-1982 Stahlgroßhandel) mit unterschiedlichen gewerblichen Nachfolgenutzungen. Ein kleiner Teil des Altstandortes erstreckt sich im Westen über das Plangebiet hinaus. Zu einem Großteil der Grundstücke im Plangebiet liegen Bodenuntersuchungen vor bzw. besteht aufgrund der bekannten Nutzungen kein Bodenbelastungsverdacht. Für diese Teilflächen waren im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Für einen Teil der Grundstücke an der Pinienstraße liegen hingegen keine Bodenuntersuchungen vor und es besteht aufgrund der Nutzungen ein grundsätzlicher Bodenbelastungsverdacht.

Der Altstandort 4847 ist aufgrund verschiedener Nutzungen ab 1930 (u. a. Lebensmittelproduktion, Kfz-Werkstätten) erfasst. Zu der Fläche liegen keine Nutzungsrecherche und nur eine einzelne Bodenuntersuchung vor. Aufgrund der Nutzungen besteht ein grundsätzlicher Bodenbelastungsverdacht.

Da in dem Bebauungsplanverfahren nur die Art der Nutzung und nicht das Maß der Nutzung festgelegt werden soll und aufgrund der vorhandenen Kenntnislage war es ausreichend, das Grundwasser im Abstrom der drei Altstandorte 4358, 4363 und

4847 zu untersuchen. Aus den im September und Oktober 2019 durchgeführten Grundwasseruntersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf bebauungsplanrelevante Einträge von Schadstoffen aus dem Bereich der Altstandorte in das Grundwasser. Da lokale Bodenbelastungen aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse nicht ausgeschlossen werden können, sind die Altstandorte 4358, 4363 und 4847 gemäß § 9 Absatz 5 Satz 3 BauGB zu kennzeichnen.

Bei dem Altstandort 4362 handelt es sich um die Fläche der ehemaligen Hein Lehmann GmbH (1890-2002 Stahlbau) mit unterschiedlichen gewerblichen Nachnutzungen (u. a. Kfz-Werkstätten, verschiedene Großhandel, Produktion von chemischen Grundstoffen). Zu der Fläche liegen zahlreiche Gutachten (Nutzungsrecherchen, Bodenuntersuchungen) vor. Die Bodenuntersuchungen ergaben diverse lokale auffüllungsgebundene Bodenbelastungen. Der Umgang mit den lokalen Bodenbelastungen wurde im Rahmen von verschiedenen Baugenehmigungsverfahren geregelt. Im Bereich einer ehemaligen Verzinkerei wurde eine erhebliche Boden- und Grundwasserbelastung mit Zink festgestellt. Im Rahmen der Neunutzung des Geländes wurden die Zinkbelastungen 2003 bzw. 2013 durch Aushub saniert. Restbelastungen im Bereich des Grundwassers wurden mittels Immobilisierung des Zinks durch Kalk gesichert. Aufgrund der bekannten Restbelastungen ist der Altstandort AS 4362 gemäß § 9 Absatz 5 Satz 3 BauGB zu kennzeichnen.

Der Altstandort 4364 ist aufgrund seiner Nutzung seit 1897 zur Herstellung von chemischen Grundstoffen und Reinigungsmitteln erfasst. Zu dem Grundstück liegen eine Nutzungsrecherche und eine Gefährdungsabschätzung vor. Im Rahmen der Neunutzung wurden auf dem Grundstück diverse Sanierungsmaßnahmen in den 2000er Jahren durchgeführt. Bei einem Schadensbereich (Tanklager 51) fand nur eine Teilsanierung der Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und alkylierten Benzolen (BTEX) statt. Von den Restbelastungen findet weiterhin ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser statt. Dabei handelt es sich um eine kleinräumige Grundwasserbelastung, die durch den Pflichtigen jährlich überwacht wird. Aufgrund der bekannten Restbelastung ist der Altstandort AS 4364 gemäß § 9 Absatz 5 Satz 3 BauGB zu kennzeichnen.

Der Altstandort 4365 ist aufgrund unterschiedlicher Nutzungen ab 1922 erfasst (z.B. Eisen- und Betonbau, Eisenbahnbau, Stahlbau mit Eigenbedarfstankstelle, Kfz-Werkstatt). Zu dem Grundstück liegen Bodenuntersuchungen vor. Im südlichen Teil des Grundstücks liegt eine Restbelastung eines teilsanierten Schadensbereichs mit MKW (Bereich ehemalige Waschhalle). Ein Eintrag in das Grundwasser wurde nicht

festgestellt. Die Fläche ist aktuell mit Fahr- und Stellplätzen überbaut. Im Norden des Grundstücks ist es im Bereich eines ehemaligen Großtanklagers zu einer Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers mit MKW und PAK gekommen. Im Jahr 2000 fand eine Teilsanierung des Schadensbereichs statt. Von dem Schadensbereich geht eine lokale Grundwasserbelastung mit PAK aus, die regelmäßig überwacht wird. Der Schadensbereich ist aktuell überbaut. Aufgrund der bekannten Belastungen ist der Altstandort AS 4365 gemäß § 9 Absatz 5 Satz 3 BauGB zu kennzeichnen.

Der Altstandort 4368 ist aufgrund seiner Nutzung von 1962 bis 2001 als Baustoffhandel erfasst. Auf dem Grundstück wurden im Rahmen einer Abbruchmaßnahme (2002) lokale Bodenbelastungen mit PAK, MKW und Schwermetallen festgestellt, die durch eine Oberflächenversiegelung (Erhalt und Abdichtung Bodenplatte) gesichert wurden. Aufgrund der bekannten Belastungen ist der Altstandort AS 4368 gemäß § 9 Absatz 5 Satz 3 BauGB zu kennzeichnen.

Für die genannten Altstandorte wird zusammenfassend festgestellt, dass die bekannten bebauungsplanrelevanten Belastungen rechtlich gesichert und mit den geplanten Arten der baulichen Nutzungen vereinbar sind. Notwendige Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen) zu darüber hinaus vorhandenen lokalen Belastungen oder Verdachtsbereichen, die nicht bebauungsplanrelevant sind, 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.

17.4 Wasser

17.4.1 Grundwasser

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand) liegen im Plangebiet zwischen 33,0 m über Normalnull (Südwesten) und 35,5 m über Normalnull (Nordosten). Der für 1926, für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand (HHGW 1926 - höchster dem Umweltamt bekannter Grundwasserstand), liegt im Plangebiet bei ca. 35,0 m über Normalnull (Westen) und 37,0 m über Normalnull (Osten). Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Plangebiet

einen minimalen Grundwasserflurabstand von 3 - 5 m (nördlich Erkrather Straße) und größer 5 m (südlich Erkrather Straße).

Das Plangebiet liegt innerhalb einer großräumigen Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW). Im Plangebiet liegen im quartären Grundwasserleiter CKW-Gehalte bis 200 µg/l vor. Die Quartärbelastung wird jährlich überwacht und kartiert. An den vorhandenen Tertiärmessstellen werden CKW-Gehalte bis 1.000 µg/l gemessen. Aufgrund der geringen Anzahl von Tertiärmessstellen konnte bislang die tiefer liegende Verunreinigung noch nicht vollständig auskartiert werden. Die Grundwasserverunreinigung wird gemäß eines bestehenden öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Düsseldorf und der Sanierungspflichtigen seit 2002 saniert. Zu diesem Zweck befindet sich auf einem Gewerbegrundstück an der Fichtenstraße (Rechtswert: 32.347.438,23 / Hochwert: 5.676.128,79) ein Grundwassersanierungsbrunnen. Der Brunnen ist über eine unterirdische Rohrleitung, die im Plangebiet im südlichen Bürgersteig entlang der Fichtenstraße verläuft, mit einer Grundwassersanierungsanlage außerhalb des Plangebiets auf der Albertstraße verbunden. Der Brunnen sowie die Rohrleitung werden weiterhin benötigt und sind zu erhalten.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung mit perfluorierten Tensiden (PFT). Im Plangebiet liegen PFT-Gehalte bis zu 7.000 ng/l vor. Die Grundwasserverunreinigung wird jährlich überwacht und kartiert. Ein kleiner Teil des Plangebietes, unmittelbar westlich der Ronsdorfer Straße (Nr. 55 bis 95), befindet sich zudem in einem Gebiet, für das von der Stadt Düsseldorf am 23.05.2015 eine Allgemeinverfügung erlassen wurde. Diese untersagt die erlaubnisfreie Grundwasserförderung und -nutzung zu Bewässerungszwecken im Sinne eines präventiven Boden- und Gesundheitsschutzes.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet lokale Grundwasserbelastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) (Altstandorte 4352 und 4365) und BTEX (Altstandort 4364).

Aufgrund der vorherrschenden reduzierenden Verhältnisse im Grundwasser werden im Plangebiet punktuell erhöhte Werte an Eisen (Fe; im Mittel 9,7 mg/l), Ammonium (NH₄⁺; im Mittel 0,4 mg/l) und Mangan (Mn; im Mittel 0,35 mg/l) festgestellt.

Während die Nitritgehalte (NO₂; im Mittel 0,04 mg/l) und die Sulfatgehalte (SO₄; im Mittel 180 mg/l) leicht erhöht sind, ist der ermittelte Nitratgehalt (NO₃; im Mittel 7,8 mg/l) unauffällig.

Auch bei der Parametergruppe der Schwermetalle werden lokal und temporär geringfügige Auffälligkeiten festgestellt. Hierunter fallen Nickel (Ni; im Mittel 0,01 mg/l), Zink (Zn; im Mittel 0,09 mg/l), Kupfer (Cu mittlerer Wert bei 0,008 mg/l), Cadmium (Cd; im Mittel 0,0004 mg/l) und Chrom (Cr; im Mittel 0,004 mg/l).

Auch PAK und PFT (Perfluorierte Tenside) werden außerhalb der vorgenannten Grundwasserverunreinigungen mit leicht erhöhten Gehalten, diffus über das Plangebiet verteilt, festgestellt.

Die mittlere Grundwassertemperatur liegt bei 14°C (ermittelt aus Grundwasserprobenahmen im Umfeld).

Von den Grundwasserverunreinigungen und Grundwasserauffälligkeiten gehen keine unmittelbaren Gefährdungen aus, sofern im Plangebiet keine Grundwasserentnahme stattfindet. Aufgrund der bekannten Grundwasserverunreinigungen sind im Plangebiet erlaubnisfreie Nutzungen des Grundwassers nicht zulässig.

Grundwassernutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz - WHG. Um sicher zu stellen, dass bei Grundwasserentnahmen keine nachteiligen Auswirkungen bei der Entnahme (Verlagerung von Schadstoffen) und Ableitung des geförderten Grundwassers (ggf. Aufbereitung) zu besorgen sind, sind im Rahmen des Antragsverfahrens gesonderte, wasserwirtschaftliche Betrachtungen in Zusammenhang mit den Grundwasserverunreinigungen erforderlich. Durch Grundwasserentnahmen und sonstige Maßnahmen zur Umsetzung des neu geschaffenen Baurechts dürfen Sanierungsmaßnahmen nicht erschwert, verteuert oder unmöglich gemacht werden.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Grundwassermessstellen, die entweder von der Stadt Düsseldorf oder von Pflichtigen errichtet wurden. Die Messstellen sind weiterhin zur Überwachung notwendig. Diese sind zu erhalten bzw. im Falle einer nicht möglichen Erhaltung in Absprache mit dem Umweltamt zu ersetzen.

17.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen der §§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung ist über die vorhandene öffentliche Kanalisation sichergestellt. Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem über die vorhandene Kanalisation in Richtung Klärwerk Süd. Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist die vorhandene

Anschlussituation beizubehalten. Erforderliche Änderungen sind mit dem Stadtentwässerungsbetrieb abzustimmen.

17.4.3 Oberflächengewässer

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer.

Die Düssel verläuft etwa 0,7 bis 2,5 km südlich, östlich und nördlich des Plangebiets (siehe Hochwasserbelange).

17.4.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

17.4.5 Hochwasserbelange

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Risikogebiet gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Im Bebauungsplan erfolgt eine nachrichtliche Übernahme.

Gebiete, die durch ein extremes Hochwasserereignis durch Überflutung beeinträchtigt werden, werden als sogenannte Risikogebiete bezeichnet. Sie liegen außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (HQ100).

Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten werden große Areale des Bebauungsplans bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) an der Düssel mit einer Tiefe von bis zu 1 m überflutet werden. Sollte es zu einem solchen Ereignis kommen, ist mit erheblichen Sachschäden im Plangebiet zu rechnen. Zudem ist eine Gefahr für Leben und Gesundheit nicht auszuschließen.

Bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann das Plangebiet auch bereits bei einem häufigen (HQ10) oder mittleren (HQ100) Hochwasser überflutet werden.

Die Hochwassergefahrenkarten für die festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ100) sowie die Hochwasserrisikogebiete (HQextrem) für das Teileinzugsgebiet „Rheingraben-Nord“ können online beim „Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen“ (MULNV) eingesehen werden unter: <https://www.flussgebiete.nrw.de/node/6290> (Abfrage: Juni 2020).

In den Risikogebieten ergeben sich gemäß § 78b WHG erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz die Berücksichtigung finden sollen. Diese betreffen den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden.

Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist zudem gemäß § 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 an die möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.

Extreme Hochwasserereignisse sind Katastrophenfälle, die an den kleineren Gewässern zeitlich nur schwer vorhersehbar sind. Die Möglichkeit die Öffentlichkeit mit ausreichendem Vorlauf zu warnen besteht daher nur bis zu einem gewissen Grad. Informationen, wie man sich selbst bei Hochwasser schützen kann, sind beispielsweise auf der Homepage der Feuerwehr der Landeshauptstadt Düsseldorf zu finden unter: <https://www.duesseldorf.de/feuerwehr/abteilungen/ Gefahrenabwehr- und-rettungsdienst/bevoelkerungsschutz-und-veranstaltungen/katastrophenschutz.html> (Abfrage Juni 2020).

Grundsätze und Maßnahmen für eine hochwasserangepasste Bauweise sind beispielsweise der „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (Dezember 2018)“ des Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat zu entnehmen: https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2018-12_Hochwasserschutzfibel_8.Auflage.pdf (Abfrage April 2020).

Diese Erläuterungen dienen der Information über mögliche Hochwassergefahren und vor zu erwartendem Hochwasser der Betroffenen in diesem Gebiet.

Die Lage des Plangebietes innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

17.5 Luft

17.5.1 Lufthygiene

Entsprechend den Erkenntnissen aus den aktuellen Berechnungen (Bezugsjahr 2018) mittels IMMISluft sind die das Plangebiet begrenzenden sowie durchziehenden Straßen nicht von Feinstaub ($PM_{2,5}$ und PM_{10}) und Stickstoffdioxid (NO_2)

Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV betroffen.

Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV für Feinstaub ($PM_{2,5}$ und PM_{10}) und Stickstoffdioxid (NO_2) werden auch künftig auszuschließen sein. In einer mittel- bis langfristigen Perspektive ist davon auszugehen, dass sich die allgemeine Flottenerneuerung sowie die Entwicklung der allgemeinen Hintergrundbelastung

weiter auf die ohnehin schon günstige lufthygienische Belastung im Plangebiet auswirken werden.

Die Fertigung eines mikroskaligen, lufthygienischen Ausbreitungsgutachtens ist nicht erforderlich.

17.5.2 Umweltfreundliche Mobilität

Die Landeshauptstadt Düsseldorf entwickelt seit 2014 ein aus rund 700 Einzelmaßnahmen bestehendes stadtweites Radhauptnetz. Dieses soll unter der Prämisse der Erhöhung der Radverkehrssicherheit insbesondere für den Alltagsverkehr genutzt werden. Es ist dementsprechend auf eine größtmögliche Steigerung der Radverkehrsmengen ausgelegt. Innerhalb der Stadt sollen Hauptverbindungswege für Radfahrer entstehen, die diesen eine einfache und gute Orientierung im gesamten Stadtgebiet ermöglichen.

Für das Plangebiet besteht bereits ein Anschluss an das Radhauptnetz.

Um die Nutzung des Fahrrades für den Alltag weiter zu fördern, sollten bei der Gestaltung der Außenbereiche auch entsprechende Abstellmöglichkeiten (ebenerdig, überdacht) Berücksichtigung finden. Die Verpflichtung, beim Neubau von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie weiteren Anlagen ausreichende Abstellplätze für Fahrräder bereitzustellen, ergibt sich aus § 48 BauO NRW in der derzeit gültigen Fassung. Die Umsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Das Plangebiet wird durch die U-Bahnlinie U 75 mit der Haltestelle „Ronsdorfer Straße“ sowie durch verschiedene Buslinien gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Radwege existieren entlang der Erkrather Straße und der Ronsdorfer Straße. Die Bezirksradrouten verlaufen ebenfalls durch die Erkrather und die Ronsdorfer Straße.

17.6 Klima

17.6.1 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. Es besteht eine Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz.

Verschiedene Möglichkeiten der Reduktion von Treibhausgasen ergeben sich allerdings erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, wie zum Beispiel die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden (siehe Bauordnung NRW in Verbindung mit der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung).

Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität / Radverkehr sind im Kapitel 17.5.2 erläutert.

17.6.2 Stadtklima

Ausgangssituation

Die Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) ordnet das Plangebiet dem Lastraum der „Gewerbe- und Industrieflächen“ zu. Dieser klimatische Lastraum ist durch hohe Versiegelungsgrade und einen geringen Anteil an Vegetation gekennzeichnet. Zu den stadtklimatischen Auswirkungen dieses ausgeprägten Lastraums zählen in der Regel eine hohe thermische Belastung und schlechte Belüftungsverhältnisse.

Planung

Im Bebauungsplanverfahren ist vorgesehen, die bisherigen GI-Flächen südlich des Höherweges zukünftig als GE-Flächen auszuweisen und die weitere gewerbliche Entwicklung dieser Flächen mittels textlicher Festsetzungen zu steuern.

Die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Begrünung zukünftiger Flachdächer und Dächer bis 15 % Schrägneigung sind positiv zu bewerten.

Die Planungshinweiskarte empfiehlt für den Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen hierüber hinaus unter anderem das Freihalten von Belüftungsbahnen, die Anlage von Fassadenbegrünung, die Verringerung der Wärmeabstrahlung der Oberflächen, z.B. durch Beschattung versiegelter Flächen, die Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten, die Schaffung neuer Freiflächen und die Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen.

Entsprechende Maßnahmen sollten im Rahmen der weiteren Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben berücksichtigt werden.

17.6.3 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.

Die Belastungskarten „Hitze“, die im Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2017) erstellt wurden, zeigen, dass auch im Plangebiet zukünftig von einer höheren thermischen Belastung auszugehen ist.

Um dieser zusätzlichen thermischen Belastung durch den Klimawandel entgegenzuwirken, sind Maßnahmen, die zur Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet beitragen (siehe Stadtklima), besonders wichtig und tragen zur Klimaanpassung bei.

Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung die Klimaanpassung. Neben den bereits vorgesehenen Vorgaben zur Begrünung von Dachflächen können dies z. B. Grünflächen mit entsprechendem Speicherpotential sein.

Entsprechende Maßnahmen sollten im Rahmen der weiteren Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Urbane Sturzfluten

Bei Neubau- und Erschließungsmaßnahmen im gesamten Stadtgebiet spielt der Überflutungsschutz vor urbanen Sturzfluten eine immer größere Rolle. Das Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf (KAKDUS) wurde im Dezember 2017 durch den Rat der Stadt beschlossen und veröffentlicht. Zu KAKDUS gehören entsprechende Kartenwerke. Eine dieser Karten gibt Hinweise zu Gefährdungen durch Sturzfluten. Für das vorliegende Plangebiet trifft eine solche Betroffenheit zu. Es ist hier nicht auszuschließen, dass bei Extremregenereignissen hohe Wasserstände erreicht werden können, was bei der weiteren Planung zwingend zu berücksichtigen ist.

Um die Entstehung und die Auswirkungen von Sturzfluten minimieren zu können, sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Begrenzung der Versiegelung (z.B. Platzgestaltung durch Grünflächen, Ausbildung von Gründächern)
- Gestaltung von abflusssensiblen Gelände (z.B. Geländeneigung vom Gebäude weg, Ausbildung von Notwasserwegen, Bereitstellung von Retentionsräumen)

- Anpassung der Gebäudearchitektur (z.B. Gebäudeöffnungen, wie Zufahrten Tiefgarage, Eingänge, Bodenfenster, außerhalb von Geländesenken und von Geländeneigung abgewandt)

Dadurch sind bei der Planung insbesondere zu berücksichtigen:

- die topografischen Gegebenheiten und Abflüsse außerhalb des Plangebietes
- mögliche Zuflüsse von angrenzenden Gebieten
- Fließwege innerhalb des Plangebietes
- natürliche Überflutungsgebiete
- Festsetzungen der Gelände- und Straßenausbauhöhen: Hierbei ist zu beachten, dass das Gelände im Plangebiet mindestens auf das Niveau der umliegenden Straßen angehoben werden soll.
- Im Einzelfall sollte geprüft werden, inwieweit überflutungsgefährdete Bereiche von Bauungen freigehalten werden können.
- Die Gestaltung des Geländes sollte sich an den überflutungsgefährdeten Bereichen orientieren.

Für besonders gefährdete Bereiche sollten frühzeitig entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden. Hierzu zählen insbesondere: Türöffnungen und bodentiefe Fenster, Treppenabgänge in Untergeschossen, Kellerfenster, Lichtschächte, Tiefgaragenzu- und ausfahrten, ggfls. muss das Gelände insgesamt oder in Teilen angehoben werden.

Hinweise zu urbanen Sturzfluten werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

17.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich mehrere Baudenkmäler (denkmalgeschützte Gebäude):

- Ronsdorfer Straße 143: ein historisches Backsteinfabrikgebäude der Firma Habersang und Zinzen,
- Fichtenstraße 27, 29, 31, 31a, 33: eine historische Stahlfachwerkhalle der Firma Hein Lehmann & Cie,
- Höherweg 200: mehrere denkmalgeschützte Gebäude auf dem Gelände der ehem. Gasanstalt (heute Stadtwerke Düsseldorf).

Der Schutz und der Umgebungsschutz der o. g. Denkmäler sind in nachfolgenden Verfahren mit der Unteren Denkmalbehörde im Detail abzustimmen.

Aufgrund der industriellen Überprägung des Plangebiets besteht lediglich eine allgemeine Befunderwartung für Bodendenkmäler. Daher wird auf die Regelungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen.

Bau- oder Bodendenkmäler, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen, sind im Plangebiet nicht bekannt.

17.8 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 im B-Plan 02/016 „Westlich Ronsdorfer Straße“

Wirkung von →	Mensch	Pflanzen / Tiere / Landschaft	Boden / Fläche	Wasser	Klima / Luft	Kultur- u. Sachgüter
Wirkung auf ↓						
Mensch		Erholungsraum (+) Vielfalt der Arten und Strukturen verbessert die Erholungswirkung (+) Naturerlebnis (+)	Standort für Siedlung und Verkehr (+)	Erholung (+)	Frischlucht (+) Ausgleichsfunktion (+)	Erhalt des kulturellen Erbes (+)
Pflanzen / Tiere / Landschaft	Lebensraum- u. Landschaftsverlust (-) Störungen von Tieren (-) Artverschiebungen (-)		Lebensraum für Pflanzen und Tiere (+)	Wassernutzung (+) Lebensraum (+)		Alte Gebäude bieten Lebensraum (+)

Boden/ Fläche	Verlust von Bodenfunktionen (-) Schadstoffeinträge (-) Verdichtung (-) Flächensanierung (+) *Entsiegelung (+)	Erhalt von Bodenfunktionen (+)		Stoffverlagerung (-)		Versiegelung (-)
Wasser	Verringerung Grundwasserneubildung (-) Erhöhung Oberflächenabfluss (-) Schadstoffeinträge (-)	Ungestörte Grundwasserneubildung (+) Filterung von Schadstoffen durch Pflanzen (+)	Speicher, Filter- und Pufferfunktion (+)			
Klima/ Luft	Emissionen (-) Behinderung des Luftaustausches (-) Aufheizung durch Versiegelung (-)	Frischlucht (+) Kaltluftproduktion (+)	klimatischer Ausgleichsraum (+) Kaltluftproduktion (+) Staubbildung (-)	Klimatischer Ausgleichsraum (+) Kaltluftproduktion (+)		
Kultur u. Sachgüter	Verluste durch Neubau und Schadstoffe (-) Erhalt und Restaurierung (+)				Witterungseinflüsse (-)	

***Anmerkung:** Bei Flächenentsiegelungen einschließlich Begrünung sind durchgängig positive Wechselwirkungen auf die anderen Schutzgüter zu erwarten.

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

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

Lesebeispiel: Wirkung von Schutzgut Wasser auf Schutzgut Klima/Luft: klimatischer Ausgleichsraum und Kaltluftproduktion (positive Wirkungen)

Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 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 in der Bauleitplanung auch die voraussichtlichen Umweltauswirkungen eines Planvorhabens im Zusammenwirken mit bereits bestehenden und geplanten Bauleitplänen relevant.

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.

18 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Im baulich vorgenutzten Plangebiet südlich des Höher Wegs hat sich der Bestand von einer ehemals überwiegend industriellen Nutzung hin zu einem Gewerbegebiet mit weniger emittierenden Betrieben und mit der „Automeile“ Höher Weg ein Sondergebiet mit Gewerbebetrieben und Dienstleistungen rund um das Thema Mobilität entwickelt.

Mit dem B-Plan werden nun Baugebiete festgesetzt, die dem aktuellen Bestand entsprechen. Daher wurden keine Alternativplanungen erarbeitet, sodass eine vergleichende Wertung der Umweltauswirkungen nicht vorgenommen werden kann.

19 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Für den Teilbereich Industriegebiet tritt mit der Planung keine Änderung ein. Die Umwidmung von Industriegebiet in Gewerbegebiet und Sondergebiet stellt eine Anpassung an die bestehende Nutzung dar, so dass keine negativen Wirkungen in Bezug auf die heutige Situation zu erwarten sind. Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht können zukünftig Verbesserungen erreicht werden, da im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung aufgenommen werden.

Im Fall der Nullvariante würden diese positiven Umweltwirkungen bei Entwicklung des bestehenden Baurechts ausbleiben.

20 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Beobachtung der Luftschadstoffbelastung des Plangebietes mittels der stadtweiten kontinuierlichen Luftgüteüberwachung ausreichend ist.

Die regelmäßig aktualisierte Verkehrslärmkarte der Landeshauptstadt Düsseldorf stellt die Verkehrslärmimmissionen dar. Da durch die Planung gegenüber dem Bestand keine zusätzlichen Verkehre erzeugt werden, ist ein darüber hinaus gehendes Monitoring nicht erforderlich.

Im Plangebiet vorhandene bebauungsplanrelevante Boden- und Grundwasserverunreinigungen werden bereits heute im Rahmen der fachgesetzlichen Regelungen (z. B. Bundesbodenschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz) durch Verpflichtete und/oder die Untere Umweltschutzbehörde überwacht. Notwendige Maßnahmen zu darüber hinaus vorhandenen lokalen Belastungen oder Verdachtsbereichen, werden in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch Aufnahme von Nebenbestimmungen rechtsverbindlich geregelt. Sollten bei den Erdarbeiten zukünftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, so kann der Umgang damit dann, falls erforderlich, über ein spezielles Monitoring (z.B. gutachterliche Begleitung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) überwacht werden.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB können für das Schutzgut Wasser im Rahmen der regelmäßigen Grundwassergüteüberwachung erkannt werden.

Das Monitoring beginnt fünf Jahre nach Ende der öffentlichen Auslegung und ist in einem Fünfjahresturnus regelmäßig durchzuführen. Fünf Jahre nach Beendigung der Bauarbeiten ist die Überwachung der Umweltauswirkungen letztmalig durchzuführen.

21 Weitere Angaben

Die angewendeten Techniken entsprechen dem anerkannten Stand der für dieses Vorhaben gültigen Regeln. Es ist davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe und die zur Anwendung vorgesehenen Materialien den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und aufsichtsbehördlich zugelassen sind. Weitere Angaben und/oder Auflagen werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren formuliert.

Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der schutzgutbezogenen Auswirkungen sind in den jeweiligen Fachkapiteln 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 Bebauungsplanverfahren keine technischen oder inhaltlichen Schwierigkeiten auf (Anlage 1, Abs. 3c BauGB).