

B e g r ü n d u n g

gemäß § 5 (5) BauGB

**Teil A - Städtebauliche Aspekte
zur 126. Änderung des Flächennutzungsplanes
- In den Kötten -**

Stadtbezirk 8 Stadtteil Vennhausen

1. Örtliche Verhältnisse, Lage des Plangebiets

Vennhausen ist ein beliebter Wohnstandort mit guter Infrastruktur. An der Vennhauser Allee befindet sich in Höhe des Freiheitplatzes ein Nahversorgungszentrum. Der Stadtteil liegt zwischen den beiden attraktiven Nebenzentren Eller und Gerresheim und ca. 6 km vom Stadtzentrum entfernt. Durch die Nähe zum Naherholungsgebiet Eller Forst und Unterbacher See besitzt Vennhausen eine hohe Freizeitqualität.

Das Plangebiet liegt südlich der geplanten Sportanlage an der Vennhauser Allee, östlich der Wohnbebauung an der Straße Kamper Weg, nördlich der Hauptverkehrsstraße In den Kötten und westlich der Hauptverkehrsstraße Vennhauser Allee.

2. Planungsanlass

Der wesentliche Teil des Plangebietes besteht aus dem ca. 5 ha großen ehemaligen Werksgelände einer Lackfabrik der Solvay Deutschland GmbH.

Emissionen, die von der Lackfabrik ausgingen, hatten in der Vergangenheit immer wieder zu Konflikten mit der umliegenden Wohnnutzung geführt.

Als 1997 bekannt wurde, dass der Betrieb verlagert werden sollte, bestand die Chance, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes den Wohnstandort Vennhausen zu stärken und in seiner weiteren städtebaulichen Entwicklung positiv zu beeinflussen. Wegen des unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhangs werden der KFZ-Betrieb Ecke Kamper Weg / In den Kötten, die nördlich gelegenen Grundstücke des Aldi-Discounters und des Getränkemarktes sowie die drei bebauten Wohngrundstücke und ein ehemaliges Tankstellengrundstück an der Vennhauser Allee in das Plangebiet einbezogen.

Nach jahrelangem Stillstand wurden im Jahr 2003 die Fabrikgebäude abgebrochen. Inzwischen wird der belastete Boden umfangreich saniert, damit er an dem zukünftigen Wohnstandort den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht.

Im Jahr 2005 fand ein Eigentumswechsel statt. In Abstimmung zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf und dem neuen Eigentümer, der Werstener Hausbau GmbH, wurde unter Beteiligung von fünf Architekten ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis als Grundlage für das städtebauliche Konzept des zu entwickelnden Bebauungsplanes dient.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 6075/035 "In den Kötten" aufgestellt. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung geht über das Plangebiet dieses Bebauungsplanes hinaus und schließt einen Bereich ein, für den bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6075/032 "Sportanlage Vennhauser Allee" besteht.

3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

Der zuvor wirksame Flächennutzungsplan stellte das Plangebiet im Wesentlichen als Gewerbegebiet dar. Daneben war im nördlichen Teil eine Grünfläche dargestellt, wobei der für diesen Bereich rechtskräftige Bebauungsplan (Nr. 6075/032 "Sportanlage Vennhauser Allee") ein reines Wohngebiet vorsieht.

Für das übrige Plangebiet, d.h. den Bereich des ehemaligen Werksgeländes, existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1964, der "Mittelgewerbegebiet" festsetzt.

Der südöstliche Teil des Plangebietes befindet sich im Bereich der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Flehe.

Für den Bereich des Grundstücks Vennhauser Allee 242, Gemarkung Gerresheim, Flur 35, Flurstücke 245 und 346 gilt aufgrund einer großflächigen Grundwasserverunreinigung durch Pestizide eine Untersagung der erlaubnisfreien Benutzung des Grundwassers (Allgemeinverfügung vom 06.08.2003, veröffentlicht im Düsseldorfer Amtsblatt vom 30.08.2003).

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Wohnen

Vorrangiges Planungsziel ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche. Zu diesem Zweck wurde im vergangenen Jahr in einem städtebaulichen Wettbewerb ein Konzept erarbeitet, das nun als Basis für die Entwicklung eines Bebauungsplans dient.

Das Gebiet soll vorrangig mit Einfamilienhäusern in Form von Reihen- und Doppelhäusern bebaut werden. Zur Vennhauser Allee hin ist Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen vorgesehen.

Die im südwestlichen Teil des Plangebietes, innerhalb der Wohnbaufläche, liegende Autowerkstatt genießt Bestandsschutz. Eventuell notwendige Maßnahmen zum Lärmschutz vor dieser Werkstatt wie auch dem im Norden des Plangebiets bestehenden Einzelhandel sind im Bebauungsplan geregelt.

5.2 Gewerbe

Im nördlichen Teil des Plangebiets bleibt die Darstellung als Gewerbegebiet bestehen. Hier befinden sich ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt, drei Wohngebäude und eine aufgegebene Tankstelle. Im Bebauungsplan wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Nutzungen zulässig sind, die das benachbarte Wohngebiet nicht wesentlich stören. Der vorhandene Einzelhandel ist an diesem Standort städtebaulich problematisch, da er nicht in das Nachbarschaftszentrum von Vennhausen integriert ist.

Um die Zentren in Eller und Gerresheim nicht zu schwächen, darf der Einzelhandel an diesem Standort keinesfalls ausgeweitet werden. Im nachfolgenden Bebauungsplan wird deshalb in diesem Gewerbegebiet Einzelhandel ausgeschlossen. Der Lebensmitteldiscounter und der Getränkemarkt genießen aber Bestandsschutz.

5.3 Grünflächen

Der im zuvor wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesene Teil im Nordwesten des Plangebiets wird entsprechend des für diesen Bereich bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6075/032 "Sportanlage Vennhauser Allee" ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der geringen Größe der Fläche war seinerzeit von einer Flächennutzungsplanänderung abgesehen worden. Einen Ausgleich für den Wegfall dieser Grünfläche sieht der entsprechende Bebauungsplan auf Flächen am Ufer der südlichen Düssel (Gemarkung Eller, Flur 32, Flurstück 424, teilweise) vor. Ein heute im Südosten des Plangebiets bestehender kleinflächiger Gehölzbestand liegt innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche. Im Maßstab des Flächennutzungsplans ist eine flächenmäßige Darstellung der geplanten Grünfläche nicht möglich. Der Bebauungsplan Nr. 6075/035 sieht für diesen Bereich einen teilweisen Erhalt des Gehölzbestandes vor und trifft auch Regelungen für notwendige Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe und die Umwidmung als öffentliche Grünfläche.

5.4 Verkehr

Die auf dem früheren Industriegelände geplante Wohnbebauung wird insgesamt über die Straße In den Kötten an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Anbindung des im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6075/032 "Sportanlage Vennhauser Allee" festgesetzten Wohngebiets im Nordwesten des Plangebiets an das städtische Straßennetz erfolgt über die Straße Kamper Weg.

Die Anbindung des Gewerbegebietes im nördlichen Teil des Geländes erfolgt unverändert über die Vennhauser Allee.

Eine Nutzung der Fläche für Wohnbauzwecke eignet sich in diesem Bereich auch deshalb, weil das Plangebiet durch den öffentlichen Nahverkehr gut angeschlossen ist. Am Gebiet verkehren die Buslinien 721, 722, 735 und 736 in Richtung der benachbarten Stadtteilzentren und schaffen durch Umsteigen an den S-Bahn-Haltepunkten Gerresheim und Eller auch eine Anbindung in die Innenstadt und die Region. Zudem sind die an das Plangebiet angrenzenden Straßen Vennhauser Allee und In den Kötten Bestandteil des Bezirksradwegenetzes im Stadtbezirk 8.

**Teil B - Umweltbericht
gemäß § 2a BauGB
zur 126. Änderung des Flächennutzungsplanes
- In den Kötten -**

Stadtbezirk 8 Stadtteil Vennhausen

1. Zusammenfassung

Gegenüber der bisherigen Nutzung und Ausweisung als Gewerbefläche stellt die Ausweisung als Wohnbaufläche eine ökologische Verbesserung dar. Der Versiegelungsgrad wird insgesamt geringer und die Strukturvielfalt höher sein, so dass für Vegetation und Tierwelt mehr Potenziale entstehen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden. Die Umwidmung der Grünflächenausweisung im nördlichen Plangebiet wird auf FNP-Ebene nicht kompensiert. Der Ausgleich wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 6075/032 "Sportanlage Vennhauser Allee" geregelt. Die Gehölzsubstanz im Kreuzungsbereich Vennhauser Allee / In den Kötten wird vom Forstamt Mettmann als Wald eingestuft. Aufgrund der geplanten entgegenstehenden baurechtlichen Ausweisung wird ein entsprechender Ersatz im entsprechenden Bebauungsplan geschaffen.

Die angestrebte Umnutzung der heutigen Brachfläche und vormaligen Gewerbefläche kann bei maßvollen und gut durchgrüntem Baustrukturen auch aus Stadtklima-Sicht als vertretbar betrachtet werden.

Laut städtischer Straßenverkehrslärmkarte 2004 sind an den denkbaren nächst gelegenen Baugrenzen der zukünftigen Wohnbebauung teilweise tags Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) und nachts von bis zu 65 dB(A) zu erwarten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete für den Tag von 55 dB(A) und für die Nacht von 45 dB(A) werden somit erheblich überschritten.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind zur Zeit zwei Einzelhandelsbetriebe ansässig. Durch die Anlieferungen und eine große Kundenstellplatzanlage entsteht Gewerbelärm, vor dem sich die von Süden und Westen heranrückende Wohnnutzung schützen muss.

Von den nördlich des Plangebietes bestehenden und geplanten Sportanlagen werden im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Bundesimmissionsschutzverordnung) eingehalten. Dies wurde bereits in einer schalltechnischen Untersuchung für die Sportanlagen nachgewiesen.

Die Einzugsbereiche der Spielflächen im Grünzug Tannenhof sowie der geplanten Spielwiese reichen bis in das Plangebiet hinein, so dass der Spielflächenbedarf derzeit und auch unter Berücksichtigung der hinzuziehenden Bewohner gedeckt ist.

Im Gebiet der Flächennutzungsplanänderung befinden sich die Altstandorte mit den Kataster Nr. 6080, 6225 und 6226.

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche und der Bestandschutz für die im nördlichen Bereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe erscheinen aus lufthygienischer Sicht nicht problematisch, da mit einem deutlichen Anstieg lufthygienisch-relevanter Schadstoffe nicht zu rechnen ist.

Das Freirauminformations-System Düsseldorf ordnet der nun überplanten Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets je eine Vorrangfunktion für die Aspekte Klima (städtischer Grünzug mit bio- und immissionsklimatischer Bedeutung) und Erholung (nutzbare Freifläche mit Siedlungsbezug) zu.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt teilweise in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Flehe. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung, der noch vorliegenden Grundwasserverunreinigung mit Pestiziden und der relativ hohen Grundwasserstände ist eine ortsnahe Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) nicht möglich.

2. Beschreibung des Vorhabens

Das Gebiet der 126. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Stadtteil Vennhausen und stellt sich nach Abriss der Gewerbehallen und Bodensanierung als überwiegend vegetationsarme Brache dar. Gehölzstrukturen finden sich im südöstlichen Bereich zwischen Vennhauser Allee und In den Kötten in Gestalt eines kleinen Wäldchens sowie in der nördlichen Randzone des Plangebiets.

Die bisherige Darstellung eines Gewerbegebiets und einer Grünfläche am nordwestlichen Rand soll künftig überwiegend in Wohnbaufläche mit einem verbleibenden Gewerbegebiet am Nordrand geändert werden.

3. Ziele von Umweltfachplanungen im Gebiet

Fachlich relevante Planungen gibt es auf den Gebieten Stadtklima, Freiraum und Grünordnung.

Die Aussagen der "Klimaanalyse Düsseldorf" sind im Abschnitt "Stadtklima", die grünplanerischen Empfehlungen des "Grünordnungsplans (GOP I)" im Abschnitt "Natur und Landschaft" und die Einstufungen im Freirauminformations-System im Abschnitt "FIS" wieder gegeben.

4. Schutzgutbetrachtung

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

4.1 Auswirkungen auf den Menschen

a) Lärm

Laut städtischer Straßenverkehrslärmkarte 2004 sind sowohl an der Vennhauser Allee als auch an der Straße In den Kötten an den denkbaren nächst gelegenen Baugrenzen der zukünftigen Wohnbebauung tags Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) und nachts von bis zu 65 dB(A) zu erwarten. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete für den Tag von 55 dB(A) und für die Nacht von 45 dB(A) werden somit erheblich überschritten. Ab Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts beginnt laut Rechtsprechung der Bereich der erheblichen Gesundheitsgefährdung.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen in der Zukunft kommen verschiedene Maßnahmen in Frage, wie ausreichender Abstand zur Straße, Lärmschutzwände und gleichzeitig Begrenzung der Geschosse, riegelartig geschlossene Bebauung parallel zur Straße (zur Schaffung ruhiger Bereiche rückwärtig), Verzicht auf Fenster von Aufenthaltsräumen zur Straße etc. Die Konkretisierung wird im nachfolgenden Bebauungsplan geleistet.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind zur Zeit zwei Einzelhandelsbetriebe ansässig. Durch die Anlieferungen und eine große Kundenstellplatzanlage entsteht Gewerbelärm, vor dem sich die von Süden und Westen heranrückende Wohnnutzung schützen muss. Hier kommen die gleichen Maßnahmen wie zum Schutz vor Verkehrslärm in Frage, wobei vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gewährleistet sein muss. Bezüglich der im Gewerbegebiet befindlichen Wohnbebauung an der Vennhauser Allee ist davon auszugehen, dass dort bereits heute die Einhaltung der dort geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gewährleistet ist.

Von den nördlich des Plangebietes bestehenden und geplanten Sportanlagen mit ihren Betreuungseinrichtungen werden im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der Sportlärmschutzverordnung (18. Bundes-immissionsschutzverordnung) eingehalten. Dies wurde bereits in einer schalltechnischen Untersuchung für die Sportanlagen nachgewiesen.

b) Elektromagnetische Felder (EMF)

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

c) Kinderfreundlichkeit

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Grün- und Erholungsflächen von übergeordneter Bedeutung: so verläuft etwa 400 m westlich entlang der südlichen Düssel der Grünzug Tannenhof mit großem Spielplatz und im Osten grenzt jenseits der Vennhauser Allee das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Eller Forst mit dem Unterbacher See an. Der Einzugsbereich der Spielflächen im Grünzug Tannenhof sowie der geplanten Spielwiese reichen bis in den Untersuchungsraum hinein, so dass der Spielflächenbedarf derzeit und auch unter Berücksichtigung der hinzuziehenden Bewohner gedeckt ist.

4.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

(Inkl. Stllgn. der Unteren Landschaftsbehörde)

a) Freirauminformations-System (FIS)

Das Freirauminformations-System Düsseldorf ordnet der Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets je eine Vorrangfunktion für die Aspekte Klima (städtischer Grünzug mit bio- und immissionsklimatischer Bedeutung) und Erholung (nutzbare Freifläche mit Siedlungsbezug) zu. Im südöstlichen Randbereich reicht zusätzlich eine Vorbehaltsfläche für den Wasserschutz in das Plangebiet hinein.

Nach der Systematik des FIS können solche "Vorbehaltsflächen" im Gegensatz zu sogenannten "Vorrangflächen" grundsätzlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Hierbei sind jedoch bestimmte Auflagen und Bedingungen zu beachten, welche in den jeweiligen Fachabschnitten im Umweltbericht erläutert werden.

b) Untere Landschaftsbehörde (ULB)

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Landschaftsplans. Der Grünordnungsplan - GOP I - trifft für den Änderungsbereich selbst keine Ausweisungen; im Norden grenzt eine geplante, im B-Plan Nr. 6075/032 "Sportanlage Vennhauser Allee" festgesetzte öffentliche Spielwiese an.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Grün- und Erholungsflächen von übergeordneter Bedeutung: so verläuft etwa 400 m westlich entlang der südlichen Düssel der Grünzug Tannenhof mit großem Spielplatz und im Osten grenzt jenseits der Vennhauser Allee das Landschaftsschutzgebiet Eller Forst mit dem Unterbacher See an.

Die Gehölzsubstanz im Kreuzungsbereich Vennhauser Allee / In den Kötten wird vom Forstamt Mettmann als Wald eingestuft und aufgrund der geplanten entgegenstehenden baurechtlichen Ausweisung ein entsprechender Ersatz gefordert. Dem wird im Rahmen des Bebauungsplanes nachgekommen; der seitens des Forstamtes Mettmann geforderte Waldersatz für diesen Bereich ist in der Gemarkung Gerresheim, Am Taubenberg, bereits reserviert.

Gegenüber der bisherigen Nutzung und Ausweisung als Gewerbefläche stellt die Ausweisung als Wohnbaufläche eine ökologische Verbesserung dar. Der Versiegelungsgrad wird insgesamt geringer und die Strukturvielfalt höher sein, so dass für Vegetation und Tierwelt mehr Potenziale entstehen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden. Die Umwidmung der Grünflächenausweisung im nördlichen Plangebiet wird auf Ebene des Bebauungsplans kompensiert.

4.3 Boden

a) Maß der baulichen Nutzung: Verdichtung und Versiegelung

Die potenziell für Versiegelungen zur Verfügung stehende Fläche nimmt durch die Änderung der Gebietsausweisung für den Bereich der zukünftigen Wohnbaunutzung auf den früheren Gewerbegebietsfläche ab.

Die laut § 17 Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) halbiert sich und liegt hier zukünftig bei 0,4. Für die entfallende Grünflächenausweisung im Nordwesten ist jetzt potenziell eine Versiegelung bis 0,4 GRZ möglich, während es für die verbleibende gewerblich nutzbare Fläche unverändert bei einer GRZ-Obergrenze von 0,8 bleibt.

Laut Realnutzungskarte lag die Versiegelung vor Beginn der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen bei über 80 % und damit deutlich höher als im Umfeld der aufgelockerten, nur mäßig versiegelten Wohnbebauung. Momentan sind die Flächen am nördlichen Plangebietsrand fast vollständig versiegelt (Einzelhandel, Stellplatzflächen, Wohngebäude), während es sich im Süden um eine große Brachfläche mit Gehölzstrukturen handelt.

b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Altablagerungen. Die Untersuchungsergebnisse aus dem Bodenluftmessprogramm zeigen keine relevanten Auffälligkeiten. Auswirkungen durch Gasmigration sind nicht zu erwarten.

c) Altablagerungen im Plangebiet

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Altablagerungen.

d) Altstandorte im Plangebiet

Im Gebiet der Flächennutzungsplanänderung befinden sich die Altstandorte mit den Kataster Nr. 6080, 6225 und 6226.

Altstandort 6080

Bei dem Altstandort wurden die notwendigen Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Freimachung und nachfolgenden Bebauung des Grundstücks umgesetzt.

Altstandort 6225

Auf dem Grundstück Vennhauser Allee 242 wurden von 1889 bis 1998 Farben, Lacke und Pflanzenschutzmittel hergestellt. Bei diesen Produktionen kam es zu nutzungsbedingten Verunreinigungen des Bodens und nachfolgend des Grundwassers.

In der Zeit von Oktober 2003 bis Juni 2004 wurde in vier Bereichen, die die Ursache der Grundwasserverunreinigung mit Pestiziden darstellen, eine Aushubsanierung mit nachfolgender Wiederverfüllung der Baugruben durchgeführt.

Seit Juli 2005 wird die Bodenaushubmaßnahme mit dem Ziel durchgeführt, auf dem gesamten ehemaligen Betriebsgelände gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Bei der Sanierung werden die gesamte Auffüllung und anhand der Vorerkundungen ermittelte Belastungsbereiche zwischen 1 m bis > 4 m Tiefe ausgehoben, danach soll mit der Rückverfüllung begonnen werden.

In den Kötten 10

Bei Untersuchungen auf dem Grundstück, unmittelbar angrenzend an den Altstandort 6225 (Vennhauser Allee 242), wurden erhöhte Gehalte an aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und leichtflüchtigen Alkanen in einem kleinen Teilbereich im Boden und der Bodenluft festgestellt, die nach derzeitiger Kenntnis auf Migrationen von dem Altstandort 6225 zurückzuführen sind.

Eine Sanierung dieser Verunreinigung im Rahmen der angrenzend durchgeführten Aushubsanierung war aufgrund der baustatischen Randbedingungen nicht möglich. Die notwendigen Regelungen diesbezüglich werden im Bebauungsplan und den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verbindlich festgelegt.

Altstandort 6226

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über diese Fläche ergeben sich keine grundsätzlichen Bedenken gegen die ausgewiesene Nutzung. Die notwendigen Regelungen werden im Bebauungsplan und den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verbindlich festgelegt.

4.4 Wasser

a) Grundwasser

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt teilweise in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Flehe. Die gültige Wasserschutzgebietsverordnung ist zu berücksichtigen.

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Planbereich bei ca. 39-40 m ü. NN (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand).

Die höchsten ermittelten Grundwasserstände liegen bei ca. 40 - 41 m ü. NN (HHGW 1926 - höchster der Stadt Düsseldorf, Umweltamt, bekannter Grundwasserstand).

Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für einen Teilbereich des Plangebietes einen minimalen Grundwasserflurabstand von 2-3 m. Bei einer Geländehöhe von ca. 42,6 m ü. NN können danach die Grundwasserstände Werte von ca. 39,6-40,6 m ü. NN erreichen. Diese Werte liegen etwas unterhalb des für 1926 ermittelten Wertes, der auch auf einer deutlich geringeren Datengrundlage beruht.

Die allgemeine Grundwassergüte wird von erhöhten Ammonium-, Eisen-, Mangan-, Chrom- und Kaliumgehalten gekennzeichnet. Darüber hinaus wurden vereinzelt Bor, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) im Grundwasser festgestellt.

Aufgrund einer Pestizidverunreinigung wurde im überwiegenden Teil des Gebietes der Flächennutzungsplanänderung eine Grundwassernutzung (weder Förderung noch Wiederversickerung ist zulässig) untersagt. Die diesen Sachverhalt regelnde aktuelle ordnungsbehördliche Allgemeinverfügung wurde am 30.08.2003 im Düsseldorfer Amtsblatt veröffentlicht und gilt zunächst unbefristet bis eine Veränderung der Schadstoffgehalte im Grundwasser eine Änderung oder Aufhebung der Allgemeinverfügung ermöglicht.

b) Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung, der noch vorliegenden Grundwasserverunreinigung mit Pestiziden und der relativ hohen Grundwasserstände ist eine ortsnahe Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) nicht möglich. Das Plangebiet ist kanaltechnisch an die bestehende städtische Kanalisation anzuschließen.

c) Oberflächengewässer

Es befindet sich kein Oberflächengewässer im Plangebiet.

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche und der Bestandschutz für die im nördlichen Bereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe erscheinen aus lufthygienischer Sicht nicht problematisch, da mit einem deutlichen Anstieg lufthygienisch-relevanter Schadstoffe nicht zu rechnen ist.

Weitere Aussagen zu Maßnahmen bezüglich der Entlüftung von möglichen Tiefgaragen und dem Ausschluss der Verwendung von Brennstoffen können erst nach einer Konkretisierung durch die verbindliche Bauleitplanung gemacht werden.

b) Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist durch fünf Buslinien mit unterschiedlich langen Taktzeiten durchschnittlich gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen, wenn man die Dichte des ÖPNV-Netzes in Düsseldorf zu Grunde legt.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung ist auf eine gute Vernetzung in das Umfeld und eine Durchquerbarkeit des Plangebietes zu achten.

c) Energieverwendung

Die Neuausweisung der Wohnbaufläche anstatt einer Grünanlage und einer ungenutzten Gewerbefläche wird voraussichtlich eine Erhöhung des Heizenergiebedarfs im Plangebiet zur Folge haben.

Der erhöhte Energiebedarf könnte durch solare Wärmegewinne über Fensterflächen, durch die Installation besonders effizienter energetischer Anlagen und durch die Verwendung regenerativer Energieträger teilweise kompensiert werden. Energetisch günstig sind darüber hinaus kompakte Bauformen und mehrgeschossige Baukörper. Die Geschossigkeiten sollten zur Vermeidung von Verschattung grundsätzlich von Süden nach Norden ansteigen. Eine Berücksichtigung dieser Planungsgrundsätze würde den Energiebedarf des Gebietes minimieren.

4.6 Stadtklima

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist in der Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf 1995 überwiegend als Lastraum eines Gewerbegebietes ausgewiesen. Die nordwestliche Ecke gehört zu einer städtischen Grünfläche mit bio- und immissionsklimatischer Bedeutung. Der Bereich, der in der Klimaanalyse noch als Gewerbegebiet dargestellt ist, stellt sich heute - abgesehen von der im nördlichen Teil noch vorhandenen Bebauung - jedoch als Brachfläche dar. Die südöstliche Ecke des Gebietes ist mit einem erhaltenswerten Baumbestand bewachsen.

Das Plangebiet liegt - abgesehen von der nordöstlichen Umgrenzung - eingerahmt in einen mäßigen Lastraum von überwiegend locker und offen bebauten Wohngebieten. Mit seinem nordwestlichen Rand grenzt das FNP-Änderungsgebiet unmittelbar an einen städtischen Grünzug, der in der nordwestlichen Ecke in das Plangebiet hineinragt. Im Bereich der Glashüttenstraße markiert ein klimatisch wichtiger Übergangsbereich den Anschluss an den Stadtwald Düsseldorf, der zusammen mit seiner Fortführung auf Erkrather Stadtgebiet einen großen zusammenhängenden klimatischen Ausgleichsraum darstellt und der als bedeutendes Frischluftentstehungsgebiet fungiert. Von hier wird frische, unbelastete Luft in Richtung der dadurch begünstigten Wohngebiete transportiert. Diese klimatisch günstige Situation wird auch dem geplanten Wohngebiet zugute kommen.

Die Klimaanalyse empfiehlt für den Bereich des FNP-Änderungsgebietes:

- das Freihalten von Belüftungsbahnen,
- die Entsiegelung und die Begrünung von Freiflächen,

- den Aufbau von Gehölz- und Baumreihen an Straßen und Grundstücksgrenzen sowie
- die Reduzierung des Kfz-Verkehrs.

Insofern stellt die Umwidmung des größten Teils des Gewerbegebietes in ein Wohngebiet grundsätzlich eine mikro- und möglicherweise auch lokalklimatische Aufwertung der Fläche dar.

Planung

Die Planung sieht für den größten Teil des Gebietes die Neuausweisung als Wohngebiet vor. Im nördlichen Teil erhalten die bestehenden Gewerbebetriebe Bestandschutz. Die nordwestliche Ecke des Plangebietes (westlich des Gewerbegebietes) ist bislang als Grünfläche dargestellt und gehört zu der sich nördlich anschließenden städtischen Grünfläche. Sie soll ebenfalls in ein Wohngebiet umgewandelt werden.

Die angestrebte Umnutzung der heutigen Brachfläche und vormaligen Gewerbefläche kann bei maßvollen und gut durchgrüntem Baustrukturen aus Stadtklima-Sicht als vertretbar betrachtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung sollte dann jedoch in etwa demjenigen der umliegenden Wohnbebauung entsprechen. Die Firstrichtung der Gebäude sollte möglichst Nordost-Südwest verlaufen. Begrünte und unbebaute Bereiche sollten in der gleichen Richtung verlaufen, damit der von Nordost- in Südwest-Richtung zu- und durchströmenden Frischluft ein einigermaßen hindernisarmes Vorankommen ermöglicht wird.

Um ein Eindringen von frischer, relativ unbelasteter Luft aus dem sich nördlich anschließenden Grünbereich in das geplante Wohngebiet überhaupt zu ermöglichen, wäre der Erhalt der vorhandenen Grünfläche in der Nordwest-Ecke des Plangebietes erforderlich. Diese Fläche stellt die Verbindung zu der größeren zusammenhängenden klimatischen Ausgleichsfläche im Norden bzw. Nordosten dar. Da die östlich an diese Grünfläche angrenzende riegelartige gewerbliche Bebauung bestehen bleiben soll, würde diese Grünfläche den einzigen wirksamen Durchzug für Frischluft darstellen. Hier besteht allerdings bereits Baurecht auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6075/032 "Sportanlage Vennhauser Allee".

Der bestehende Baumbestand in der südöstlichen Ecke des Plangebietes sollte erhalten bleiben, da er sich positiv auf Mikro- und Bioklima des Wohngebietes auswirken würde. Er sorgt mit seiner verdunstungsaktiven Blattmasse für eine geringere thermische Aufheizung, eine verminderte Wärmebelastung und für eine Verbesserung der Luftqualität. Diese kommt nicht nur dem Plangebiet selbst, sondern auch weiterhin der umgebenden Wohnbebauung zugute. Um diese klimarelevanten Funktionen der Fläche zu erhalten, wird sie zeichnerisch als Grünfläche im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan sind keine relevanten Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter betroffen.

5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Es wurden keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten auf Umweltauswirkungen geprüft, da keine Alternativen benannt wurden.

6. Nullvariante

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortgeltung der Darstellung als Gewerbegebiet würde für die dicht benachbarte Wohnnutzung in der Umgebung höhere Lärmimmissionen mit sich bringen, als die nun vorgesehene Wohnnutzung. Die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben wäre zukünftig nur in sehr eingeschränkter Form möglich, da deren Emissionen durch Regelungen im Bebauungsplan stark beschränkt werden müssten.

Die Gewerbenutzung in dem Teilbereich, der auch künftig Gewerbegebiet bleiben soll, hätte bei der Nullvariante mehr Entwicklungsspielräume als bei dem nun vorgesehenen Heranrücken der Wohnnutzung.

Bebauungsplangebiet Nr. 6075/035 "In den Kötten"

Bei Fortbestand der ehemaligen gewerblichen Nutzung wären die nachteiligen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt erhalten geblieben, zusätzlich wäre die Sanierung der Pestizideintragsstellen nicht möglich gewesen.

Die Bodensanierungsmaßnahmen wurden erst durch den Abriss der Gebäude möglich und nur vor dem Hintergrund der geplanten Neunutzung in diesem Umfang begonnen.

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung mit dem Ziel der Wohnbebauung werden das auffüllungs- und nutzungsbedingte Gefährdungspotenzial wesentlich verringert, die Voraussetzungen für den erfolgreichen Abschluss der Grundwassersanierung geschaffen und der Flächenanteil, der die natürlichen Bodenfunktionen erfüllt, deutlich erhöht.

Allerdings birgt die geplante Bebauung samt Erschließung ebenfalls Gefährdungspotenziale für den Boden und das Grundwasser durch unterirdisch verlegte Abwasserleitungen, eventuell eingebaute Heizöltanks und erhöhtes Verkehrsaufkommen inklusive des Transports von wassergefährdenden Stoffen. Diese wohnbebauungstypischen Gefährdungspotentiale sind jedoch erheblich geringer als die mit der Nullvariante verbundenen.

Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 6075/032 "Sportanlage Vennhauser Allee"

Generell gehen von der aktuellen Nutzung als Grabeland (Kleingärten) über den Einsatz von mineralischen Düngemitteln und Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln hinaus, keine negativen Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser aus. Allerdings wurden in einem Teilbereich, unmittelbar angrenzend an den Altstandort 6225 (Vennhauser Allee 242), nutzungsbedingte Bodenbelastungen festgestellt, die vermutlich auf Migrationen von dem Altstandort zurückzuführen sind. Die Sanierung wurde vor dem Hintergrund der geplanten Neunutzung begonnen.

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung wird einerseits das nutzungsbedingte Gefährdungspotenzial beseitigt. Andererseits werden durch die geplante Bebauung (reines Wohngebiet) die natürlichen, grundwasserschützenden Deckschichten verringert, unterirdische Abwasserleitungen verlegt, eventuell Heizöltanks eingebaut und der Versiegelungsgrad wesentlich erhöht.

Zusätzlich ist von einem höheren Verkehrsaufkommen und einer höheren Nutzungsintensität im Gebiet auszugehen.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 6075/035 "In den Kötten" werden die nachteiligen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt bei Realisierung der Planung erheblich verbessert. Bei der Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 6075/032 "Sportanlage Vennhauser Allee" halten sich die positiven und negativen Effekte die Waage. Insgesamt wird die Flächenplannutzungsänderung unter den Gesichtspunkten des Boden- und Gewässerschutzes im Vergleich zur Nullvariante als wesentliche Verbesserung bewertet.

7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen werden gegebenenfalls im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens benannt, da durch die 126. Änderung des Flächennutzungsplans noch keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

8. Weitere Angaben

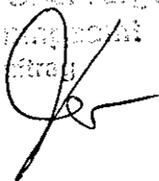
Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der schutzgutbezogenen Auswirkungen sind in den jeweiligen Fachkapiteln erläutert. Die Erstellung von detaillierten Gutachten erfolgt gegebenenfalls im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens.

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

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 01.02.2007

0112-FNP 126
Düsseldorf, 02.02.2007

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
im Auftrag



**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 (5) BauGB
zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 126
- In den Kötten -**

Stadtbezirk 8 Stadtteil Vennhausen

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt worden. Die Beteiligung hat zu keiner Änderung der Planung geführt.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde abgesehen, da sie im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 6075/35 erfolgt ist.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind von zwei Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgetragen worden, die keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung beinhalten.

Ein privater Einsprecher hat in einer Stellungnahme kritisiert, dass die Planung an der Vennhauser Allee keine Vorgärten zur stark befahrenen Vennhauser Allee vorsehe. Dem ist jedoch nicht so. Im entsprechenden Bebauungsplan sind Vorgärten sogar in großzügig bemessenen Tiefen von bis zu 10 Meter festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan wurde aufgrund der Stellungnahmen nicht geändert.

Zu den relevanten Umweltbelangen, wie z.B. Altlasten und Verkehrslärm, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Regelungen getroffen; der Flächennutzungsplan stellt hierfür nicht die geeignete Ebene dar.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht in Betracht gekommen.