

B e g r ü n d u n g

Teil A - Städtebauliche Aspekte zur 129. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf) - Nördlich Plockstraße -

Stadtbezirk 3 Stadtteil Hamm

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Das ca. 4,8 ha große Plangebiet erstreckt sich zwischen der Bahnlinie Neuss - Düsseldorf Hauptbahnhof im Norden, der Plockstraße im Süden und Westen sowie der Völklinger Straße im Osten.

Der westliche Bereich des Gebietes wird zurzeit gewerblich von der Firma QVC Deutschland GmbH (Tele-Shopping-Sender) genutzt. Östlich daran angrenzend befinden sich Dauerkleingärten sowie, an der Völklinger Straße, eine Pumpstation.

Die Nachbarschaft des Plangebietes ist geprägt durch Bürostandorte (Landesbauten NRW Völklinger Straße). Darüber hinaus befinden sich östlich der Völklinger Straße Gewerbeansiedlungen und westlich des Plangebietes im Bereich der Hammer Dorfstraße Wohnungsbau.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Plockstraße. Zusätzlich existiert eine fußläufige Erschließung über den Hemmersbachweg. Nordöstlich, direkt an das Gebiet angrenzend, befindet sich die S-Bahn-Haltestelle Völklinger Straße.

2. Planungsanlass

Seit 2001 ist der Teleshoppingsender QVC Deutschland GmbH an der Plockstraße ansässig. Der überaus erfolgreichen und expandierenden Geschäftsentwicklung soll durch eine Erweiterung des Firmenstandortes entsprochen werden. Hierzu ist die Schaffung von Baurecht und somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Entwicklung dieses Areals ist im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Hafensbereiches zu einem Dienstleistungs- und Medienstandort zu sehen.

3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf ist der westliche Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Symbol "Öffentliche Verwaltung" dargestellt. Der östliche Teil bis zur Völklinger Straße ist als Grünfläche mit dem Symbol "Dauerkleingärten" ausgewiesen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5275/016 aus dem Jahre 1989 setzt im westlichen Teil Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung städtischer Fuhrpark und im östlichen Teil öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest. Parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren befindet sich der Bebauungsplan Nr. 5275/023 „Nördlich Plockstraße“ in Aufstellung.

Über das Gebiet hinweg verlaufen mehrere Richtfunkstrecken. Im Osten an der Völklinger Straße befindet sich eine neu errichtete Pumpstation, die der Versorgung des Hafens dient. Zudem soll im Plangebiet ein Umspannwerk der Stadtwerke errichtet werden.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Westen ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

5. Ziele der geplanten Flächennutzungsplanänderung

Ziel ist es, den gesamten Bereich der Flächennutzungsplanänderung künftig als Gewerbegebiet darzustellen. Dieses soll die beabsichtigte Erweiterung des Firmensandortes des Teleshoppingsenders QVC Deutschland GmbH ermöglichen. Voraussetzung für eine Erweiterung an dieser Stelle ist die Verlagerung der an das heutige QVC-Gelände angrenzenden Kleingärten. Dieses wird im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren 5275/023 „Nördlich Plockstraße“ geregelt; für die Verlagerung der Kleingärten sind Flächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 5273/004 „Nördlich Aderdamm“ vorgesehen.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung soll dazu dienen, eine bedarfsgerechte und stadträumlich sinnvolle Steuerung der Dienstleistungs- und Medienentwicklung zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang soll der vorhandene Medienstandort an der Plockstraße weiterentwickelt werden, um so zwischen den Nutzungen im Hafen und den Landesbauten an der Völklinger Straße zu vermitteln.

Der zu überplanende Bereich stellt eine innerörtliche Flächenreserve dar, dessen Bebauung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist, da eine Innenverdichtung an dieser Stelle das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unterstützt.

Im Bereich Hemmersbachweg / Ecke Völklinger Straße befindet sich eine Abwasser-Pumpstation, die durch ein entsprechendes Symbol gekennzeichnet ist.

Das geplante Umspannwerk zwischen Plockstraße und Völklinger Straße ist ebenfalls durch ein entsprechendes Symbol gekennzeichnet.

Teil B - Umweltbericht
gem. § 2a BauGB
zur 129. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf)
- Nördlich Plockstraße -

Stadtbezirk 3 Stadtteil Hamm

1. Zusammenfassung

Eine momentan von einem Gewerbebetrieb und einem Kleingartenverein genutzte Fläche soll zukünftig vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Für die im Plangebiet befindlichen Kleingärten werden Ersatzflächen zur Verfügung gestellt. Die vorhandenen Bauten und über Jahrzehnte gewachsenen Grünstrukturen werden sukzessive beseitigt.

Die umfangreichen Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet - von der Eisenbahnstrecke sowie von der Völklinger Straße, der ausgebauten Plockstraße inkl. Rampe im Einmündungsbereich zur Völklinger Straße und von der Straßenbahn im Westen - legen unempfindliche Nutzungen, wie die geplante Gewerbenutzung, nahe. Im FIS sind die Kleingartenflächen als „nutzbare Freiflächen mit Siedlungsbezug“ sowie wegen ihrer bioklimatischen und immissionsklimatischen Bedeutung jeweils mit Vorbehaltsfunktion für die Erholung und für das Stadtklima belegt.

Eine schrittweise Umwandlung der Plangebietsfläche von Kleingärten in Gewerbegebiet, orientiert an dem jeweils aktuellen Erweiterungsbedarf, ist einer großflächigen Umnutzung vorzuziehen. So können die wichtigen klimatischen Freiraumfunktionen noch für eine Übergangszeit bewahrt werden.

Eine hohe Flächenausnutzung ist an dieser Stelle aufgrund der günstigen Lage zum öffentlichen Nahverkehr und zur Anbindung an die Völklinger Straße/Südring nachvollziehbar. Wie in vergleichbaren Gewerbegebieten in Düsseldorf üblich, ist ein begrünter Flächenanteil von 20 % über den nachfolgenden Bebauungsplan sicherzustellen.

Im Gebiet der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Altstandorte oder Altablagerungen.

2. Beschreibung des Vorhabens

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben sowie des Plangebietes und seiner Umgebung.

Eine momentan von einem Gewerbebetrieb und einem Kleingartenverein genutzte Fläche soll zukünftig vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Für die entfallenden Gärten sind Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5273/004 „Nördlich Aderdamm“ vorgesehen.

3. Ziel von Umweltfachplanungen im Gebiet

Der Grünordnungsplan für den Stadtbezirk 3 - GOP II - 03 - stellt die rechtsverbindlich ausgewiesene Kleingartenfläche nachrichtlich dar und weist darüber hinaus den Hemmersbachweg zwischen Gärten und Bahn als zu sichernde Geh- und Radwegeverbindung aus. Durch Anschlüsse an den Kapellweg und die Hammer Dorfstraße im Westen sowie eine konzipierte Wegeverbindung entlang bzw. über das Bahngelände im Osten zum Bilker Bahnhof / Floragarten werden der verdichtete Stadtraum und der Landschaftsraum vernetzt.

Die Aussagen der Klimaanalyse und des Freirauminformations-Systems werden in den entsprechenden Abschnitten erläutert. Weitere Umweltfachplanungen liegen nicht vor.

4. Schutzgutbetrachtung

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

4.1 Auswirkungen auf den Menschen

a) Lärm

Von dem geplanten Gewerbegebiet werden nur begrenzt Lärmemissionen ausgehen. Benachbarte Nutzungen sind südlich das Behördenzentrum an der Völklinger Straße (Landesbauten), nördlich der Bahntrasse das „Besondere Wohngebiet“ südlich der Gladbacher Straße, westlich die Wohnbauflächen in Hamm und die Gewerbegebiete östlich der Völklinger Straße. Sie müssen aufgrund ihrer Nutzungsart bzw. ihrer Entfernung keine wesentlichen Einwirkungen von Gewerbelärm hinnehmen unter der Voraussetzung, dass im nachfolgenden Bebauungsplan für das Gewerbegebiet die zulässigen Anlagenarten entsprechend beschränkt werden.

Die umfangreichen Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet - von der Eisenbahnstrecke sowie von der Völklinger Straße, der ausgebauten Plockstraße inkl. Rampe im Kreuzungsbereich und von der Straßenbahn im Westen - legen unempfindliche Nutzungen, wie die geplante Gewerbenutzung, nahe. Im nachfolgenden Bebauungsplan werden daher Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen.

b) Elektromagnetische Felder (EMF)

Quellen starker elektromagnetischer Felder sind derzeit im Plangebiet vorhanden (Trafostation). Bei Berücksichtigung der Vorgaben der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV, Verordnung über elektromagnetische Felder) und des Abstandserlasses NRW sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

c) Kinderfreundlichkeit

Die momentane Nutzung des Geländes ist geeignet, um innerhalb der einzelnen Gärten Spielmöglichkeiten zu bieten. Die vorgesehene Bebauung wird aufgrund fehlender Wohnnutzung nicht mehr zu einem Bedarf an kinderfreundlichen Strukturen in diesem Bereich führen.

d) Kriminalprävention

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

4.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft
(inkl. Stillgn. der Unteren Landschaftsbehörde)

a) Freirauminformations-System (FIS)

Im FIS sind die Kleingartenflächen als „nutzbare Freiflächen mit Siedlungsbezug“ sowie wegen ihrer bioklimatischen und immissionsklimatischen Bedeutung jeweils mit einer Vorbehaltsfunktion für die Erholung und für das Stadtklima belegt. Ferner grenzt das Plangebiet an Vorrangflächen mit der wichtigen Klimafunktion als Frischluftfeinzugsgebiet.

Nach der Systematik des FIS können „Vorbehaltsflächen“ im Gegensatz zu „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.

Die Kleingartenanlage hat mit ihren vereinzelt Gehölzstrukturen lokal begrenzte Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und ergänzt den nördlich angrenzenden, gehölzbestandenen Bahndamm in seiner Vernetzungsfunktion. Darüber hinaus sind sie in erster Linie für die private Freiraumnutzung von Bedeutung; für die öffentliche Nutzung bieten sie eine grüne Kulisse am Hemmersbachweg, der Verbindung zwischen Völklinger Straße, Hammer Feldflur und Rhein.

Eine schrittweise Umwandlung der Plangebietsfläche von Kleingärten in Gewerbegebiet, orientiert an dem jeweils aktuellen Erweiterungsbedarf, ist einem großflächigen Freiräumen des Geländes vorzuziehen. So können die wichtigen klimatischen Freiraumfunktionen noch für eine Übergangszeit bewahrt werden.

b) Untere Landschaftsbehörde (ULB)

Der FNP-Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans; im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ist der - bereits bebaute - westliche Teil als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich und Bestandteil eines regionalen Grünzugs dargestellt.

Im Grünordnungsplan - GOP I - sind die Kleingartenflächen zwischen Plockstraße und Bahnlinie als Dauerkleingärten dargestellt, die gemäß Bundeskleingartengesetz nur in Anspruch genommen werden dürfen, wenn entsprechender Ersatz zur Verfügung gestellt sowie entschädigt wird. Hierfür ist ein Gelände südlich des Aderdamms vorgesehen, für das der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5273-004 existiert.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das FNP-Änderungsgebiet wird mit 27.000 m² zu knapp 2/3 als Kleingarten genutzt, der Rest ist Gewerbefläche mit Parkplätzen. Angesichts der heranrückenden und sich verdichtenden Bebauung und der wachsenden Dominanz der umgebenden Verkehrsachsen wirkt die Grünsubstanz der Kleingärten mittlerweile als Relikt eines überkommenden Stadtrandbildes ohne nennenswerte Gliederungs- und Gestaltungsfunktion.

Für die Beurteilung der freiraumplanerischen Belange im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung ist die Auswertung vorliegender Daten ausreichend. Vertiefende Kartierungen und Bewertungen der Biotopstruktur - auch im Hinblick auf die Eingriffsregelung - werden im Zuge des nachfolgenden B-Planverfahrens durchgeführt.

Prognose der Umweltwirkungen

Mit der Umwidmung von Grün- in Gewerbefläche steigt der Versiegelungsgrad erheblich und es gehen lokal bedeutsame Lebensraumstrukturen verloren. Gleichzeitig wird die Erholungsfunktion beeinträchtigt, indem einerseits die private Freiraumnutzung ganz verlagert werden muss und andererseits die grüne Kulisse für die öffentliche Nutzung zunehmend zugunsten der Bebauung zurückweicht. Die visuellen Wirkungen unterstreichen den Trend der Verstädterung. Die Eingriffsbilanzierung inkl. Bilanz der Versiegelung soll im Rahmen des nachfolgenden B-Planverfahrens stattfinden.

c) Naturschutzverbände

Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU)

Der NABU weist auf die lokalklimatische Bedeutung des Areals hin. Die geplante Umwandlung in ein Gewerbegebiet geht nach seiner Erfahrung mit einer nahezu vollständigen Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust der Klimafunktion einher. Dauerkleingärten werden als Grünzüge betrachtet, auch wenn es sich nicht unbedingt um die ökologisch wertvollsten handelt.

Ebenfalls kritisch gesehen wird die Umwandlung der als Ersatz vorgesehenen landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Dadurch würde die verbrauchernahe Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte weiter eingeschränkt.

4.3 Boden

a) Maß der baulichen Nutzung: Verdichtung und Versiegelung

Eine hohe Ausnutzung der Fläche ist an dieser Stelle aufgrund der günstigen Lage zum öffentlichen Nahverkehr und zur Anbindung an die Völklinger Straße/Südring nachvollziehbar.

Wie in den vergleichbaren Gewerbegebieten in Düsseldorf üblich, ist ein begrünter Flächenanteil von 20 % über den nachfolgenden Bebauungsplan sicherzustellen.

b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Katasternummern 49, 52, 54 und 159. Die Untersuchungsergebnisse aus dem Bodenluftmessprogramm zeigen keine relevanten Auffälligkeiten. Auswirkungen durch Gasmigration sind nicht zu erwarten.

c) Altablagerungen im Plangebiet

Im Gebiet der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Altablagerungen.

d) Altstandorte im Plangebiet

Im Gebiet der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Altstandorte.

4.4 Wasser

a) Grundwasser

Entsprechend der dem Umweltamt der Stadt Düsseldorf - Untere Wasserbehörde - vorliegenden Erkenntnisse liegen die höchsten gemessenen Grundwasserstände für das Plangebiet bei 33 m ü. NN (HHGW 1926 - höchster dem Umweltamt bekannter Grundwasserstand). Bei einer Geländeoberkante zwischen 35,7-37,3 m ü. NN beträgt der minimale Flurabstand zwischen 2,7-4,3 m.

Die Grundwasserbeschaffenheit ist gekennzeichnet durch erhöhte Chrom-, Nitrat- und Nickelkonzentrationen, die bei Baumaßnahmen im Rahmen von Bauwasserhaltungen einen Mehraufwand (Voruntersuchung, Überwachung, Abreinigung, ggfls. erhöhte Ableitungskosten) ergeben können.

b) Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Der Bereich der derzeit vorhandenen Kleingartenanlage wird als Fläche gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) eingestuft. Eine ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers ist jedoch technisch nicht möglich. In der Umgebung ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Im Plangebiet fällt künftig belastetes Niederschlagswasser (GE-Gebiet) an, dies steht einer Versickerung entgegen, außerdem stehen aufgrund der hohen Baudichte keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Das Plangebiet ist an den vorhandenen Mischwasser-Kanal anzuschließen.

c) Oberflächengewässer

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Die lufthygienischen Umweltauswirkungen werden maßgeblich von zusätzlichem Kfz-Verkehr und von Hausbrand hervorgerufen. Diese können durch geeignete Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan minimiert werden.

b) Umweltfreundliche Mobilität

Die Anbindung des Plangebietes ist über die nahe gelegenen Haltepunkte von Straßen- und S-Bahn ausreichend sichergestellt. Fahrradwege existieren entlang der das Plangebiet tangierenden Plockstraße und der Völklinger Straße.

c) Energieverwendung

Die Ausrichtung und der Zuschnitt der Baufelder ist energetisch günstig. Die aktive (Solaranlagen) und passive (Wärmegewinne durch Fensterflächen) Nutzung von Solarenergie wird durch die Planung ermöglicht. Mögliche Investoren sollten frühzeitig im nachfolgenden B-Planverfahren auf die Vorteile solarenergetischer Anlagen hingewiesen werden.

4.6 Stadtklima

Das Plangebiet grenzt an eine für die Innenstadt wichtige Frischluftschneise, die südlich bis an den Rhein heranreicht, an. Um die Versorgung der nördlich der Bahntrasse gelegenen Bereiche sicherzustellen, sind bei der Detailplanung ausreichend dimensionierte und auf die umliegende Bebauung abgestimmte Gebäudelücken vorzusehen.

Ferner ist das Kleingartengelände selbst im momentanen Zustand dazu geeignet, der üblichen Überwärmungstendenzen der bebauten Flächen im Umfeld entgegenzuwirken. Diese Funktion wird bei einer Ausweisung als Gewerbegebiet weitgehend entfallen. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist daher zum Schutz vor relevanten Einflüssen auf das Lokalklima durch geeignete Begrünungsmaßnahmen entgegen zu wirken.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für die im Plangebiet befindlichen Kleingärten werden Ersatzflächen zur Verfügung gestellt. Die vorhandenen Bauten und über Jahrzehnte gewachsenen Grünstrukturen werden sukzessive beseitigt.

In den nordöstlichen Teilbereichen sind vorgeschichtliche Fundstellen bekannt geworden. Alle Erdbewegungen im benannten Areal sind daher vom städtischen Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege zu begleiten.

5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten wurden keiner tiefergehenden Umweltprüfung unterzogen.

6. Nullvariante

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Umwidmung von Grün- in Gewerbefläche steigt der Versiegelungsgrad erheblich und es gehen lokal bedeutsame Lebensraumstrukturen verloren. Gleichzeitig wird die Erholungsfunktion beeinträchtigt, indem einerseits die private Freiraumnutzung ganz verlagert werden muss und andererseits die grüne Kulisse für die öffentliche Nutzung zunehmend zugunsten der Bebauung zurückweicht. Die visuellen Wirkungen unterstreichen den Trend der Verstädterung.

Die von der aktuellen Situation ausgehenden Prognosen für die Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen sowie der Freiraumversorgung stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit der Stabilität der Nutzungen.

Bei Erhalt der Kleingärten würden die oben dargestellten Funktionen - Freiraum und Erholung, Orts- und Landschaftsbild, Arten- und Biotopschutz - im Wesentlichen auch in Zukunft erfüllt werden können. Durch Nutzungsintensivierung im Umfeld in Verbindung mit einer wachsenden Verkehrsbelastung sind allerdings Einschränkungen zu erwarten.

7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Zahlreiche Umweltparameter werden im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung beobachtet und ausgewertet. Die weiteren Maßnahmen zum Monitoring werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens geregelt.

Beschreibung des Vorhabens

Beschreibung der Ausweisungen für das Plangebiet.

Eine momentan von einem Gewerbebetrieb und einem Kleingartenverein genutzte Fläche soll zukünftig vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Für die entfallenden Gärten sind Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5273/004 „Nördlich Aderdamm“ vorgesehen.