

## **B e g r ü n d u n g**

**gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch  
Teil A - Städtebauliche Aspekte  
zur 153. Änderung des Flächennutzungsplanes  
- Erweiterung Seestern II -**

**Stadtbezirk 4    Stadtteil Lörick**

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

Das ca. 1,75 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Lörick, südlich der Oberlöricker Straße.

Nördlich grenzt der Büro- und Gewerbepark „Am Seestern“ an; südlich grenzt das Plangebiet an die Sportanlagen des Düsseldorfer Hockeyclubs (DHC).

Der Geltungsbereich befindet sich auf städtischen Flächen, die sich im Erbbaurecht des DHC befinden.

Das Gebiet weist zurzeit folgende Nutzung auf:

- Grünfläche, Sportanlage (Tennisplätze und Tennishalle) des DHC.

### **2. Planungsanlass**

Es ist beabsichtigt, die bestehenden Anlagen/Einrichtungen (DHC-Nutzung) zu modernisieren und zu komprimieren, so dass die frei werdenden Flächen anderweitig genutzt werden können. Hierdurch kann diese Fläche bauleitplanerisch für den Erweiterungsbedarf des nördlich angrenzenden Bürokomplexes Seestern entwickelt werden.

Die Änderung wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5179/015 „Erweiterung Seestern II“ durchgeführt.

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

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan wurde der überplante Bereich als Grünfläche (Sportanlage) dargestellt.

### 4. **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP'99) ist das o. a. Plangebiet als "allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

Im GEP ist außerdem „Grundwasser und Gewässerschutz“ sowie ein Schienenweg für den überregionalen Verkehr (Stadtbahn) dargestellt.

### 5. **Ziele der Flächennutzungsplanung**

Städtebauliches Ziel ist es, die Voraussetzungen für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen aus dem Büro- und Dienstleistungssektor zu schaffen.

Die 153. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgendes Planungsziel vor:

- Darstellung von Gewerbegebiet (GE)

#### 5.1 **Darstellung von Gewerbegebiet**

Städtebauliche Zielsetzung ist, Erweiterungsflächen für den Bürostandort Seestern darzustellen.

In Fortsetzung der nördlich des Plangebietes vorhandenen Büro- und Gewerbeflächen „Seestern“ wird im Plangebiet durch die Darstellung von Gewerbegebiet Erweiterungspotenzial zur Entwicklung einer hochwertigen Büro- und Dienstleistungsnutzung ermöglicht. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im entsprechenden Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen unter Berücksichtigung des Rahmenplanes Einzelhandel, den der Rat der Stadt Düsseldorf am 18. Oktober 2007 beschlossen hat, zu steuern.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um so die Realisierung eines Gewerbegebietes mit hochwertigen Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu gewährleisten.

Trotz des Ausschlusses von Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes behält das Gebiet, das frei von allgemeiner Wohnnutzung ist, als Standort für Dienstleistungsbetriebe seinen Charakter als Gewerbegebiet.

Die bisher dargestellte Grünfläche (Sportanlage) wird zugunsten von Gewerbegebiet aufgegeben, da die bisherigen Vereinseinrichtungen auf benachbarten Flächen im Westen komprimiert werden sollen.

Die Erschließung des Plangebietes durch den Individualverkehr wird über die Lütticher Straße / Oberlöricker Straße gesichert.

Das Plangebiet wird außerdem durch den auf der Lütticher Straße verkehrenden öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

**Teil B – Umweltbericht**  
**gemäß § 2a BauGB**  
**zur 153. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**- Erweiterung Seestern II -**

**Stadtbezirk 4    Stadtteil Lörick**

**1. Zusammenfassung**

Die Umwidmung von Grünfläche/Sportanlagen zu Gewerbegebiet bereitet mit der Verschiebung des Verhältnisses Freiraum - bebauter Raum Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes vor und setzt den Prozess der Urbanisierung, der gekennzeichnet ist von der Umwandlung gering genutzter Freiflächen zunächst in Sportflächen und dann in Büronutzung, fort. Unmittelbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch Festsetzungen im Bebauungsplan gemildert werden.

Die aktuelle Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades überwiegend als gering einzustufen; ein Anteil von ca. 20 % entfällt auf Gehölzflächen mit geringem bis mittlerem Biotopwert. Die Verluste von Gehölzflächen mit mittlerem Biotopwert können durch Pflanzgebote im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Durch die Umwandlung einer Grünfläche in ein Gewerbegebiet kann es potenziell zu einer starken baulichen Verdichtung und damit verbunden zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung kommen. Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan-Nr. 5179/015 sieht eine entsprechende bauliche Verdichtung vor. Der Anteil der unversiegelten Fläche bleibt aber annähernd gleich. Die Schadstoffbelastung der Luft wird im Plangebiet auch zukünftig im Wesentlichen durch das Niveau der regionalen Hintergrundbelastung geprägt. Der Verkehrslärm von der Lütticher Straße und der Straße „Am Seestern“ belastet den Bereich nur geringfügig.

Das Freirauminformations-System Düsseldorf ordnet dem Plangebiet in unterschiedlichen Teilbereichen eine Vorrangfunktion (Grünfläche im innerstädtischen Verdichtungsraum) und drei Vorbehaltsfunktionen (Klima, Wasser, Erholung) zu.

## **2. Beschreibung des Vorhabens**

Beschreibung der Änderung der Darstellungen sowie des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Gebiet der 153. FNP-Änderung ist Teil eines großflächigen Sportareals, das im Nordosten von Bürobebauung umschlossen wird. Im Südwesten grenzen ein Wohngebiet sowie das Biotop Lörick an, im Norden die Rheinaue. Das Plangebiet ist mit Tennisplätzen, Tennishalle und Zufahrten bebaut. Offene Flächen mit Gehölzstrukturen umschließen die Tennisanlage an 3 Seiten im Grenzbereich zur Bürobebauung, während sich im Übergang zu den angrenzenden Sportflächen kleine Rasenbeete befinden.

Im gültigen Flächennutzungsplan wurde das Plangebiet bisher als Grünfläche ausgewiesen. Nun wird der Bereich als Gewerbegebiet dargestellt.

## **3. Ziele von Umweltfachplanungen im Gebiet**

Fachlich relevante Planungen gibt es auf den Gebieten Freiraum, Grünordnung und Stadtklima. Die Einstufungen im Freirauminformations-System sind im Abschnitt „FIS“, die grünplanerischen Empfehlungen des „Grünordnungsplans für den Stadtbezirk 4“ im Abschnitt „Tiere, Pflanzen und Landschaft“ und die Aussagen der „Klimaanalyse Düsseldorf“ im Abschnitt „Stadtklima“ wiedergegeben.

Der Luftreinhalteplan Düsseldorf umfasst das gesamte Stadtgebiet. In ihm sind zahlreiche Maßnahmen beschrieben, die geeignet sind, die Luftqualität insbesondere im hochverdichteten Innenbereich der Stadt zu verbessern. Die Maßnahmen betreffen überwiegend nicht die Bauleitplanung. Dennoch soll durch Grünfestsetzungen in der Bebauungsplanung der Intention des Luftreinhalteplans gefolgt werden.

## 4. Schutzgutbetrachtung

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

### 4.1 Auswirkungen auf den Menschen

#### a) Lärm

##### Verkehrslärm

Das Plangebiet wird nur geringfügig vom Verkehrslärm der Lütticher Straße und der Straße „Am Seestern“ erfasst, so dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts unterschritten werden.

Aufgrund der Nutzungsänderung im Plangebiet ergeben sich im Vergleich zum Bestand höhere Verkehrslärmimmissionen an den umliegenden Gebäuden außerhalb des Plangebietes. In einer Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung wurde festgestellt, dass an den Immissionsorten, an denen geringfügige Erhöhungen zu den bestehenden Immissionen hinzukommen, bereits eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 vorlag.

##### Gewerbelärm

Die Darstellung eines Gewerbegebietes auf der Plangebietsfläche ist prinzipiell möglich. Der Zulässigkeitsrahmen möglicher Emissionen wird über Detailfestsetzungen im Bebauungsplan und in späteren Baugenehmigungsverfahren geregelt.

##### Sport- und Freizeitlärm

Im Plangebiet gelten die Immissionsrichtwerte der 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) für Gewerbegebiete von tags 65/60 dB(A) außerhalb/innerhalb der Ruhezeiten sowie nachts 50 dB(A). In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das Trainingsgelände des Düsseldorfer Hockeyclubs Lörick. Die schalltechnischen Auswirkungen des Trainings- und Spielbetriebes auf das Plangebiet wurden in einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung gutachterlich betrachtet. Die Ergebnisse zeigen, dass die oben genannten Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten werden.

b) Kinderfreundlichkeit

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes wird auf Grund fehlender Wohnnutzung nicht zu einem Mehrbedarf an kinderfreundlichen Strukturen in diesem Bereich führen.

4.2 Natur und Freiraum

a) Freirauminformations-System (FIS)

Das Freirauminformations-System Düsseldorf ordnet dem Plangebiet eine Vorrangfunktion und drei Vorbehaltsfunktionen zu.

Bei dem Plangebiet handelt es sich für den Aspekt der Erholung zum überwiegenden Teil um eine Vorbehaltsfläche (Freifläche mit Siedlungsbezug). Ein sehr schmaler, im Nordwesten gelegener Streifen im Umfeld des öffentlichen Fußweges ist als Vorrangfläche (Grünfläche im innerstädtischen Verdichtungsraum) verzeichnet. Gleichzeitig ist dieser Bereich als Teil eines städtischen Grünzuges mit bioklimatischer und immissionsklimatischer Bedeutung der Freiraumfunktion Klima zugeordnet (Vorbehaltsfläche).

Aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick wurde das Plangebiet als Vorbehaltsfläche (Freiraumfunktion Wasser) erfasst.

Nach der Systematik des FIS können „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) Tiere, Pflanzen und Landschaft

Die Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades überwiegend als gering einzustufen; lediglich der Gehölzbestand ist von mittlerem Biotopwert. Das Gelände ist eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich; im Nordwesten grenzt jedoch eine Wegeverbindung an, die einen direkten Zugang der Wohnquartiere durch das Sportareal zum Rhein ermöglicht.

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. Geschützte Biotope gem. § 62 Landschaftsgesetz NW bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vorhanden. Auswirkungen auf die lokale Population von streng oder besonders streng geschützten Tierarten sind nicht zu erwarten.

Der gesamtstädtische Grünordnungsplan - GOP I - trifft für das Gebiet selbst keine Aussagen, weist jedoch öffentliche Grünverbindungen aus, die an die Wegeverbindung zum Rhein sowie das als öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesene Biotop Lörick anknüpfen.

Laut Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 4 - GOP II-04 - soll ein Grünzug entwickelt werden, der die Rheinufer von Lörick und Heerdt verbindet und dabei den Stadtbezirk in Nord-Süd-Richtung durchquert. Das Plangebiet wird dabei an seinem westlichen Rand berührt; die Wegeverbindung zum Strandbad Lörick und zum Rhein und ihre Verknüpfung mit den ausgewiesenen Grünverbindungen sollten dementsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden.

#### Prognose der Umweltwirkungen

Die Umwidmung von Grünfläche/Sportanlagen zu Gewerbegebiet bereitet mit der Verschiebung des Verhältnisses Freiraum - bebauter Raum Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes vor und setzt den Prozess der Urbanisierung, der gekennzeichnet ist von der Umwandlung gering genutzter Freiflächen zunächst in Sportflächen und dann in Büronutzung, fort. Unmittelbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch Festsetzungen im Bebauungsplan gemildert werden.

Aufgrund der insgesamt geringen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind hier auch nur geringe Beeinträchtigungen durch Eingriffe in den Gehölzbestand zu erwarten, die sich ebenfalls durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgleichen lassen. Durch die FNP-Änderung wird ferner die Erholungsfunktion beeinträchtigt, indem die Grünvernetzung und insbesondere die Erreichbarkeit der Rheinaue aus den Wohnquartieren eingeschränkt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Eingrünung der neuen Baukörper gemindert oder vermieden wird.

### 4.3 Boden

#### a) Maß der baulichen Nutzung: Verdichtung und Versiegelung

Das Plangebiet ist überwiegend durch Sportanlagen versiegelt oder teilversiegelt. Ca. 15 % der Untersuchungsfläche sind mit einer Tennishalle bebaut und ca. 50 % entfallen auf 6 Außentennisplätze mit wassergebundener Deckschicht, Lagerflächen, gepflasterte Stellplätze und Gehwege. Die Außentennisplätze werden an der südlichen Platzseite durch geschnittene Heckenstreifen aus Eiben und einer Fichtenpflanzung gefasst. Restflächen sind als Intensivrasen begrünt.

Mit der vorgesehenen Flächenausweisung liegt die potenzielle Versiegelung entsprechend der Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8 für Gewerbegebiete.

Die nicht versiegelte Fläche wird nach Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes 5179/015 – Erweiterung Seestern II geringfügig von 31,5% auf 35 % zunehmen, wie aus der nachfolgenden Versiegelungsbilanz entnommen werden kann.

Versiegelungsbilanz

Versiegelung	Bestand			Planung		
	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil %	Erläuterungen / Abflussbeiwert*	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil %	Erläuterungen / Abflussbeiwert*
versiegelte Fläche	5.200	30	Tennishalle, Stellplätze, Wege / 1,0	5.410 (ohne Dach- begrünung 11.310)	31	bauliche Anlagen, GFL-Fläche, Stellplätze, öffentliche Ver- kehrsfläche / 1,0
teilversiegelte Fläche	6.650	38,5	Tennisplätze, Lager-, und Schotterflächen / 0,5	5.900	34	extensive Dachbegrünung auf 75 % der baulichen Anlagen, Aufbaustärke 10 cm / 0,5
nicht versiegelte Fläche	5.450	31,5	Gehölzflächen Ziergartenflächen / 0	5.990	35	Grünflächen, intensiv begrünte Tiefgarage / 0 - ≤ 0,1
<b>Gesamtfläche</b>	<b>17.300</b>	<b>100</b>		<b>17.300</b>	<b>100</b>	

\* Hinweis:

Der Abflussbeiwert kann als Maß für den Versiegelungsgrad herangezogen werden und bezeichnet den Teil des Niederschlagswassers, der direkt dem Kanal zugeführt wird:

1,0 = Versiegelungsgrad 100 %

0,5 = Versiegelungsgrad 50 %, Wasserrückhaltung 50 %

0 - 0,1 = unversiegelt, Wasserrückhaltung 90 – 100 %

b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Kataster-Nrn. 40, 160 und 259. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der im Rahmen des Bodenluftmessprogramms festgestellten Ergebnisse, kann eine Beeinträchtigung der Planfläche durch Gasmigration ausgeschlossen werden.

Des Weiteren befindet sich im Umfeld des Plangebietes der als Altablagerung registrierte Lärmschutzwall mit der Kataster-Nr. 490. Da es sich um eine unversiegelte, oberflächliche Anschüttung handelt, ist eine Beeinflussung des Plangebietes durch Gasmigration nicht zu besorgen.

c) Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung mit der Kataster-Nr.: 39. Es handelt sich hierbei um die Verfüllung einer ehemaligen Ziegeleigrube mit Erdaushub und Beimengungen an Bauschutt und unterschiedlichen Anteilen an Schlacken und Aschen, sowie bereichsweise auch mit Müllrückständen und Hausmüllresten. Die Mächtigkeit der Auffüllung schwankt zwischen 0,8 und 5,5 m. Bodenluftuntersuchungen im Bereich des Plangebietes wiesen keine relevanten Schadstoffgehalte auf. Die bisher durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigten teilweise Belastungen mit Schwermetallen bis in Tiefen von 3,6 m. Diese Auffüllungsmaterialien werden zum größten Teil bautechnisch bedingt im Zuge der Errichtung einer Tiefgarage mittels Aushub entfernt.

In einem Teilbereich des Grundstückes wurden Auffüllungen bestehend aus organischen Materialien und öligem Schlamm mit stechendem Geruch bis in eine Tiefe von 5,3 m festgestellt. Die bisher durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigen sanierungsbedürftige Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie erhöhte Phenol- und Kresolgehalte.

Für die im Bereich der Altablagerung erforderlichen Sanierungsmaßnahmen (z.B. Bodenaustausch im Bereich der PAK-Belastung, Unterbindung der Kontaktgefährdung mittels Bodenauftrag etc.) werden verbindliche Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffen.

d) Altstandorte im Plangebiet

In das Plangebiet reicht im nordwestlichen Bereich ein kleiner Teil des Altstandortes mit der Kataster-Nr.: 1032 hinein. Bei dem Altstandort handelt es sich um den ehemaligen Standort von Ziegeleien. Durch diese Ziegeleien wurden die Abgrabungen durchgeführt, die Ursache für die oben beschriebene Altablagerung waren.

#### 4.4 Wasser

##### a) Grundwasser

Die höchsten der Stadt Düsseldorf, Umweltamt, bekannten Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes liegen bei 31 m ü. NN (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand) und 32 m ü. NN (HHGW 1926 - höchster dem Umweltamt bekannter Grundwasserstand).

Bei einer minimalen Geländehöhe von ungefähr 31,5 m ü. NN ist von äußerst geringen Grundwasserflurabständen auszugehen, die zeitweise deutlich kleiner als 1 Meter und zeitweise sogar knapp oberhalb der momentanen Geländeoberkante liegen können.

##### Grundwasserbeschaffenheit

Die CKW-Konzentrationen liegen aktuell im Mittel bei rund 3 µg/l. Linksrheinisch sind zudem Pestizide im Grundwasser nachweisbar, wobei auch hier die mittleren Konzentrationen einen Rückgang von 0,16 µg/l (Summe Pestizide) auf zuletzt 0,05 µg/l im Mittel aufweisen.

Des Weiteren sind verschiedene rheinbürtige Spurenstoffe im Grundwasser nachweisbar (z.B. der Pharmaka-Wirkstoff Carbamazepin (bis 0,09 µg/l), aber auch Industriechemikalien wie TPPO (bis 0,03 µg/l) oder perfluorierte Tenside (PFT)).

Die wasserwirtschaftliche Verträglichkeit der weiteren Bebauung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu belegen.

##### b) Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW), da das Plangebiet bereits kanaltechnisch erschlossen ist und nicht erstmals bebaut wird.

Wegen der zeitweise geringen Grundwasserflurabstände sowie der Lage auf der Altablagerung sind die technischen sowie hydrologischen Voraussetzungen für eine ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen ist das anfallende gesammelte Niederschlagswasser an die vorhandene Kanalisation anzuschließen. Maßnahmen, die die Abflusswirksamkeit befestigter Flächen reduzieren (z.B. Dachbegrünung), sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

c) Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Löricks. Die aktuell gültige Wasserschutzzonenverordnung ist zu beachten.

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen durch das Niveau der regionalen Hintergrundbelastung geprägt. Grenzwertüberschreitungen für die Luftschadstoffe Feinstaub und Stickstoffdioxid gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - 39. BImSchV) sind dementsprechend auszuschließen.

Es ist davon auszugehen, dass das lufthygienische Belastungsniveau mit dieser Planung nicht großflächig beeinträchtigt wird. Grenzwertüberschreitungen für die Luftschadstoffe Feinstaub und Stickstoffdioxid gemäß 39. BImSchV können nach wie vor ausgeschlossen werden.

b) Umweltfreundliche Mobilität

In der näheren Umgebung an der Lotharstrasse, der Linnicher Strasse und der Straße „Am Seestern“ befinden sich Haltestellen. Hierüber ist das Plangebiet sehr gut durch mehrere (Schnell-)Buslinien und eine Stadtbahnlinie an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

In der Lütticher Straße und der Oberlöricker Straße verlaufen Hauptfahrradrouten. Sofern der Fußweg am nordwestlichen Plangebietsrand bestehen bleibt und im Bebauungsplan gesichert wird, existieren ausreichend Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer.

c) Energie

Durch die Darstellungsänderung ist zukünftig ein erhöhter Energiebedarf im Plangebiet zu erwarten. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden Grundsätze zur Minimierung des Energieverbrauches und des damit einhergehenden CO<sub>2</sub>-Ausstoßes formuliert.

#### 4.6 Stadtklima

##### Ausgangssituation

Aktuell befinden sich im Plangebiet Außentennisplätze und eine Tennishalle. Westlich und südlich im weiteren Umfeld des Plangebietes liegen locker und offen bebaute Wohngebiete. Im Norden jenseits der Lütticher Straße befindet sich ein Waldstück, welches als bioklimatisch besonders wertvoll einzuschätzen ist. Das Gebiet der FNP-Änderung liegt laut Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf (1995) in einem Bereich städtischer Grünzüge mit bio- und immissionsklimatischer Bedeutung. Die Klimaanalyse empfiehlt für diesen Bereich den Erhalt, den Ausbau und eine Vernetzung der Grünflächen sowie eine Vermeidung weiterer Versiegelung. Auch ein Öffnen größerer Grünflächen in die umgebende Bebauung sei anzustreben.

Das Plangebiet kann als gut untersucht gelten, da im Rahmen der Klimaanalyse vertiefende Detailuntersuchungen (Teilraumanalyse A 7) durchgeführt wurden. Insgesamt kann die klimatische Situation als gut beurteilt werden. Bedingt werden die relativ günstigen Verhältnisse durch die großen zusammenhängenden Freiflächen und ihre Verbindung zum Rhein. Nördlich und östlich grenzt jedoch verhältnismäßig hohe und kompakte Bebauung unmittelbar an das Plangebiet an, so dass sich diese Bereiche klimatisch scharf von den unmittelbaren angrenzenden Freiflächen absetzen, zu denen das Plangebiet im derzeitigen Zustand noch zu rechnen ist.

Kühle Luft dringt aus nordwestlicher Richtung heran und wird bedingt durch die vorhandene Bebauung scharf nach Süden abgedrängt.

##### Planung

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan war das Plangebiet als Grünfläche ausgewiesen. Durch die komplette Umwandlung der Grünfläche in ein Gewerbegebiet kann es potenziell zu einer starken baulichen Verdichtung und zusätzlichen Flächenversiegelung kommen, was den Empfehlungen der Klimaanalyse widersprechen würde. Der im Parallelverfahren aufgestellte B-Plan 5179/015 sieht eine entsprechende bauliche Verdichtung vor. Der Anteil der unversiegelten Fläche bleibt aber annähernd gleich.

Der Bereich, in dem die von Nordwesten kommende relativ kühle und frische Luft nach Süden vordringen kann, wird sich durch die geplante Bebauung weiter verengen, was sich in einem verminderten Abkühlungsvermögen der Plangebietsfläche selbst aber auch der Siedlung „Am Kirschbaumwäldchen“ auswirken wird.

Ein Zurückweichen der geplanten Bebauung nach Osten würde für einen besseren Luftmassentransport sorgen.

Weiterhin sollten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sämtliche Möglichkeiten, welche die negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung mindern und sich günstig auf den klimatischen Nahbereich auswirken, ausgeschöpft werden.

#### 4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die im Plangebiet vorhandenen Tennisanlagen werden an eine andere Stelle verlagert. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das eingetragene Baudenkmal Emanuel-Leutze-Straße 20 (Rank-Xerox-Haus).

### 5. **Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Es wurden keine Alternativplanungen erarbeitet und daher auch nicht geprüft, sodass eine vergleichende Wertung der Umweltauswirkungen nicht vorgenommen werden kann.

### 6. **Nullvariante**

Im Fall der Nullvariante bestünden die Wegeverbindung und damit die Erschließung für die Erholungsnutzung weiterhin. Die Sportanlagen würden als teilversiegelte Flächen zu einer geringeren thermischen Aufheizung führen. Für einen Luftmassenaustausch stünde ein größeres Gebiet zur Verfügung.

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

Überwachungsmaßnahmen werden gegebenenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens benannt, da durch die 153. Änderung des Flächennutzungsplans noch keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

## 8. Weitere Angaben

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

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

Zum Beschluss des Rates  
der Landeshauptstadt  
Düsseldorf vom 14.04.2011

61/12- FNP 153  
Düsseldorf, 15.04.2011

Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
Im Auftrag



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Oberbürgermeister.

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 6 (5) BauGB**  
**zur 153. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**- Erweiterung Seestern II -**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

Der NABU regte an, eine vereinfachte ökologische Bilanzierung aufzustellen und die Begründung im Hinblick auf die geplante Verdichtung anzupassen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Der NABU regte an, die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes (§ 8 (1) BauNVO) aufgrund seiner Gliederung im Bebauungsplan (Entwurf) Nr. 5179/015 dahingehend zu überprüfen, ob die Zweckbestimmung einem Gewerbegebiet entspreche oder eher die Merkmale eines Mischgebietes zutreffender seien. Das BVerwG (Bv. 9.11.2004) urteilte, das Baugebiet verliere durch die Beschränkung auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht den Charakter eines Gewerbegebietes.

Die Beteiligung hat zu keiner Änderung der Planung geführt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht in Betracht gekommen.