

B e g r ü n d u n g
gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Teil A - Städtebauliche Aspekte
zur 159. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Nördlich „Nach den Mauresköthen“ -

Stadtbezirk 7 Stadtteil Gerresheim

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Das ca. 6,8 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Gerresheim. Es wird im Norden teilweise durch die südliche Grenze des Pillebachs, im Osten durch die Torfbruchstraße (L404), im Süden durch die Straße Nach den Mauresköthen und im Westen durch die Nördliche Düssel begrenzt.

Das Plangebiet ist seit Mitte der 90er Jahre mit einem großflächigen Bau- und Heimwerkerfachmarkt (Bauhaus GmbH & Co. KG) bebaut. Der Fachmarkt wurde mehrfach erweitert und füllt mit seinen baulichen Anlagen und vorgelagerten Stellplätzen das gesamte Grundstück aus, das damit zum großen Teil versiegelt ist. Es handelt sich um den größten Bau- und Heimwerkerfachmarkt in Düsseldorf, der über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 28.800 qm (Datengrundlage: Einzelhandelsvollerhebung 2009, durchgeführt durch BBE Retail Experts Köln) verfügt. Der Fachmarkt besitzt einen Drive-In-Bereich, der rund 7.300 qm Verkaufsfläche in Anspruch nimmt und der direkt mit dem Kraftfahrzeug angefahren werden kann. Gartenfachspezifische Sortimente werden auf rund 6.800 qm Verkaufsfläche verkauft. Auf rund 1.250 qm werden zentrenrelevante Randsortimente angeboten.

Nördlich des Plangebietes schließen sich Kleingartenanlagen und ein Gewerbegebiet an. Östlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete, in deren Mitte die Heyestraße liegt, die gleichzeitig als Einkaufsstraße eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt.

Südlich des Plangebietes schließt sich das Gelände der ehemaligen Glashütte an, für das nach Aufgabe der industriellen Nutzung (2005) im Jahr 2008 das Werkstattverfahren Perspektiven für Gerresheim Süd durchgeführt wurde. Als Ergebnis des Werkstattverfahrens liegt nun der Masterplan Gerresheim Süd vor, der neue Wohnbauflächen und gewerbliche Bereiche vorsieht, die von Grünflächen gegliedert werden. Westlich fügt sich eine Gewerbebrache an, für die langfristig eine gewerbliche Nachnutzung gesucht wird.

2. Planungsanlass

Die Absicht des zuvor wirksamen Flächennutzungsplans, ehemals altindustriell genutzte Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten und unweit des historischen Zentrums von Gerresheim langfristig für Industriebetriebe vorzuhalten, hat sich zu Gunsten einer nicht zentrenrelevanten Fachmarktnutzung (Bau- und Heimwerkerfachmarkt) gewandelt. Damit bildet die Planung den tatsächlich vorhandenen Bestand ab. Nachdem die 70. Änderung des Regionalplanes den Planbereich als allgemeinen Siedlungsbereich ausweist, liegt nun die rechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Sondergebietes vor.

Der Rahmenplan Einzelhandel weist das Plangebiet als Fachmarktstandort Ost aus. Es handelt sich um einen Solitärstandort, der von dem großflächigen Bau- und Heimwerkerfachmarkt ausgefüllt wird. Um die verbrauchernahe Versorgung auch im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente, zu denen das Kernsortiment eines Baumarktes zählt, zu gewährleisten, soll die vorhandene Einzelhandelsnutzung im Bereich des Bau- und Heimwerkerfachmarktes langfristig gesichert werden.

Nach Schließung der Glashütte und der endgültigen Aufgabe der industriellen Nutzung im südlichen Teil von Gerresheim sollen die Flächen nicht mehr für Industriebetriebe vorgehalten werden. Durch die unmittelbare Nähe zu Wohnnutzungen besteht für das ehemalige Industrieareal keine Entwicklungsperspektive mehr. Daher ist es zur Förderung der städtebaulichen Entwicklung im südlichen Bereich von Gerresheim sinnvoll, im Plangebiet den Bestand entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung auszuweisen.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich, um zum einen die städtebaulichen Ziele im Bereich der Einzelhandelssteuerung (Sicherung des Fachmarktstandortes) und der allgemeinen Siedlungsentwicklung (Umsetzung des Trennungsgrundsatzes und Minimierung des Stör- und Konfliktpotenzials) umzusetzen und zum anderen die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten.

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkerfachmarkt dargestellt.

Die Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5976/026 Nördlich „Nach den Mauresköthen“ durchgeführt. Der Baumarktbetreiber beabsichtigt die Größenordnung und Zusammenstellung des zentrenrelevanten Randsortimentes zu verändern und die Gesamtverkaufsfläche zu vergrößern.

Es ist vorgesehen, im verbindlichen Bauleitplanverfahren eine Gesamtverkaufsfläche von 31.000 qm festzusetzen. Das bedeutet, dass sich der heute im Bestand vorhandene Bau- und Heimwerkerfachmarkt um 2.200 qm vergrößern kann. Der Baumarktbetreiber beabsichtigt, langfristig Flächen innerhalb des Gebäudes, die bisher nicht als Verkaufsflächen dienen (wie z.B. der Servicebereich für den Verleih von Maschinen oder Teile der Lagerflächen) in Verkaufsfläche umzunutzen. Die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche ist damit nicht mit einer baulichen Erweiterung verbunden. Außerdem ist beabsichtigt, insbesondere die zentrenrelevanten Randsortimente mit ihren entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen. Dabei werden die zentrenrelevanten Sortimente insgesamt nicht mehr als 1.900 qm Verkaufsfläche beanspruchen. Das bedeutet, dass sich das zentrenrelevante Randsortiment von derzeit rund 1.250 qm um 650 qm auf maximal 1.900 qm Verkaufsfläche vergrößern wird.

3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im zuvor wirksamen Flächennutzungsplan war ein Industriegebiet (GI) dargestellt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Gebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 5976/15 vom 12.08.1978, der dort ein Industriegebiet (GI) festsetzt. In Verbindung mit der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968 sind demnach unter bestimmten Voraussetzungen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe im Industriegebiet zulässig.

3.3 Aufstellungsbeschluss

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss, der am 10.07.2010 im Düsseldorfer Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht wurde, wurde hinsichtlich des Planungszieles, die zentrenrelevanten Randsortimente zu steuern, konkretisiert.

Diese Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 05.02.2011 im Düsseldorfer Amtsblatt bekannt gegeben.

3.4 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel wurde im Herbst 2007 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Bau-gesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Im Fachmarktkonzept der Stadt Düsseldorf, das Bestandteil des Rahmenplanes Einzelhandel ist, wird das Plangebiet als Fachmarktstandort Ost ausgewiesen. Laut Fachmarktkonzept übernimmt der Fachmarktstandort Ost eine Versorgungsfunktion für die östlichen Stadtteile in Düsseldorf und besitzt einen Einzugsbereich, der über die Stadtgrenze hinausreicht. Der vorhandene Bau- und Heimwerkerfachmarkt deckt den vorhandenen Bedarf im Einzugsbereich ab.

Diese Zielsetzung des Rahmenplans Einzelhandel deckt sich mit dem Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens, das das Büro BBE Handelsberatung, Münster, im Dezember 2011 für das verbindliche Bebauungsplanverfahren erstellt hat. Das dort ermittelte Kern-einzugsgebiet des Bau- und Heimwerkerfachmarktes stimmt mit dem angestrebten Einzugsbereich des Fachmarktstandortes Ost überein.

In einem weiteren Gutachten hat das Büro BBE Handelsberatung im September 2011 im Rahmen der Grundlagenermittlung für die geplante Aktualisierung des Rahmenplans Einzelhandel die gesamtstädtische Versorgungslage im nicht zentrenrelevanten Fachmarktsegment untersucht. Diese Analyse hat ergeben, dass - wie bereits im Rahmenplan Einzelhandel festgestellt - die Ausstattung im Baumarktsegment im Einzugsbereich des Fachmarktstandortes Ost sehr gut ist und daher eine Ausweitung des Fachmarktstandortes in diesem Sortimentsbereich städtebaulich nicht erforderlich ist.

In unmittelbarer Nähe zum Fachmarktstandort Ost befindet sich das kleine Stadtteilzentrum Heyestraße Süd, das im Zentrenkonzept des Rahmenplans als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Dieses Zentrum übernimmt für den südlichen Bereich des Stadtteils Gerresheim eine wichtige Versorgungsfunktion und soll durch die zukünftige Entwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Glashütte gestärkt und erweitert werden. Durch neue Wohnbauflächen im Einzugsbereich des Zentrums kann langfristig neue Kaufkraft gewonnen werden und gleichzeitig das Zentrum um einen südlichen Magnetbetrieb erweitert werden.

Das Zentrum Heyestraße Süd umfasst hauptsächlich die Einzelhandelslagen der südlichen Heyestraße vom Kreuzungsbereich der Heyestraße mit der Morper Straße und der Torbruchstraße bis nördlich zur Einmündung des Pilgerweges und der Hardenbergstraße.

Wie die Einzelhandelsvollerhebung zeigt, die der Erarbeitung des Rahmenplans Einzelhandel vorausging, versorgt das Zentrum einen Bereich, in dem ca. 12.200 Einwohner leben, überwiegend mit Gütern des periodischen Bedarfs. Der zentrale Versorgungsbereich wird durch einen kleinteiligen Geschäftsbesatz geprägt, der sich auf einen kompakten und überschaubaren Einkaufsbereich konzentriert. Im Zentrum sind unter anderem ein Supermarkt, ein Discounter, einige Bäckereien, ein Drogeriemarkt, ein Modegeschäft, ein Haushalts- und Eisenwarengeschäft, eine Apotheke und ein Floristikgeschäft ansässig. Die beiden Lebensmittelgeschäfte sind wichtige Ankerbetriebe. Neben den Einzelhandelsnutzungen prägen das Zentrum viele italienische Gastronomiebetriebe, die für Lokalkolorit sorgen. Ergänzt wird das Zentrum außerdem durch zahlreiche Dienstleistungsbetriebe wie beispielsweise eine Sparkasse, eine Bank, eine Versicherung, einen Schuhmacher, Frisöre, eine Reinigung und Änderungsschneiderei sowie eine Wäscherei.

Da das Zentrum unter Trading-Down-Tendenzen leidet, liegt laut Rahmenplan Einzelhandel ein hoher städtebaulicher Handlungsdruck vor. Erste Anzeichen von Trading-Down-Tendenzen sind gegeben, wenn Einzelhandelsbetriebe, die hochwertige und teilweise auch teure Waren anbieten, abwandern und diese durch Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment stark eingeschränkt und im unteren Preissegment liegt, ersetzt werden. Außerdem können Leerstände über einen längeren Zeitraum hinweg Trading-Down-Prozesse auslösen. Erfasst diese Entwicklung große Teile der Einkaufslage, so besteht die Gefahr, dass sich die Vielfalt des Angebots verschlechtert und das Zentrum an Attraktivität verliert.

Eine städtebauliche Maßnahme zur nachhaltigen Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des Zentrums besteht darin, zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb des Zentrums zu steuern. Die Attraktivität des Zentrums kann langfristig nur gesteigert werden, indem im umliegenden Einzugsbereich des Zentrums zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt werden, damit leerstehende oder untergenutzte Ladenlokale im Zentrum wieder einer neuen Handelsnutzung zugeführt werden können.

Da im Plangebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Art bis zum Erlass der Veränderungssperre allgemein zulässig waren, besteht ein grundsätzliches Planungsbedürfnis.

Durch die geplante Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkerfachmarkt werden somit die benachbarten Zentren (Grafenberger Allee, Dreherstraße, Benderstraße/Neusser Tor/Kölner Tor, Heyestraße Süd, Vennhauser Allee, Gumbertstraße) langfristig vor unerwünschten Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidungs- und Schuhfachmärkte) im Planbereich geschützt.

Die geplante Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortimentes des vorhandenen Bau- und Heimwerkerfachmarktes, die der Bebauungsplan im Parallelverfahren anstrebt, dient ebenfalls dem Erhalt der Entwicklungsperspektiven und der Attraktivitätssteigerung der umliegenden Zentren. Die Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortimentes geschieht in Abstimmung mit dem Baumarktbetreiber und unter Berücksichtigung sowohl der Ziele des Rahmenplans Einzelhandel als auch der Interessen der Grundstückseigentümerin.

Aus dem Rahmenplan Einzelhandel lassen sich somit zwei Entwicklungsziele für den Planbereich ableiten:

- planungsrechtliche Sicherung des Fachmarktes,
- planungsrechtliche Steuerung des zentrenrelevanten Randsortimentes des Fachmarktes.

Während die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Bau- und Heimwerkerfachmarktes bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung vorbereitet wurde, befasst sich das verbindliche Bebauungsplanverfahren Nr. 5976/026 Nördlich „Nach den Mauresköthen“ unter anderem mit der Steuerung des zentrenrelevanten Randsortimentes. Von der Darstellung einer Verkaufsflächenobergrenze im Flächennutzungsplan muss auf Grund der jüngsten Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Az. 4 CN 3.07 vom 03.04.2008) zur Unzulässigkeit von baugebietsbezogenen Verkaufsflächenkontingentierungen Abstand genommen werden. Die Darstellung einer Verkaufsflächenobergrenze ist darüber hinaus auch nicht sinnvoll, weil diese auf Grund der Maßstäblichkeit und Lesbarkeit des gesamtstädtischen Flächennutzungsplans (M 1:20.000) nicht sinnvoll ist. Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dar. Aus diesen gesetzlichen Vorgaben ergibt sich, dass die Darstellung eines Sondergebietes unter Angabe der Zweckbestimmung für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ausreichend ist. Weiterführende Regelungen werden auf der Ebene der Bebauungsplanung getroffen.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP'99) ist das o. a. Plangebiet aktuell als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im Rahmen der 70. Änderung des Regionalplanes war der ehemals gewerblich-industrielle Bereich in einen allgemeinen Siedlungsbereich umgewandelt worden.

Die Flächennutzungsplanänderung stellt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkerfachmarkt dar.

Bei der Ausweisung von Sondergebieten sind insbesondere die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Am 31.12.2011 ist das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) außer Kraft getreten. Die Landesregierung hat am 17.04.2012 beschlossen, zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen einen Sachlichen Teilplan Großflächigen Einzelhandel - zu erarbeiten. Der Entwurf des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel beinhaltet Ziele der Raumordnung, die in Aufstellung begriffen sind. Sie sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Sondergebiete für Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) - damit sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemeint - mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt oder festgesetzt werden, wenn sie sich in einem allgemeinen Siedlungsbereich befinden. Diese Betriebe dürfen zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10% der Verkaufsfläche anbieten, wobei zentrale Versorgungsbereiche durch den Umfang der geplanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Der Umfang des zentrenrelevanten Randsortimentes sollte 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Diesen Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung entspricht die geplante Flächennutzungsplanänderung. Der Änderungsbereich befindet sich in einem allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Es handelt sich um einen Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, dessen geplantes zentrenrelevantes Randsortiment bei weitem die 10%-Grenze unterschreitet und auch nicht mehr als 2.500 qm Verkaufsfläche beträgt. Die möglichen Auswirkungen der Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplanverfahren wurden umfassend gutachterlich untersucht. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Düsseldorf und in angrenzenden Kommunen können ausgeschlossen werden.

Die Anfragen an die Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 5 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) haben ergeben, dass gegen die geplante Flächennutzungsplanänderung keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Städtebauliches Ziel ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Sicherung des vorhandenen Bau- und Heimwerkerfachmarktes zu schaffen.

Die 159. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet daher folgendes Planungsziel:

- Darstellung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkerfachmarkt.

Die bisher als Industriegebiet dargestellte Fläche wurde aus den bereits dargelegten städtebaulichen Gründen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkerfachmarkt ausgewiesen.

Eine Alternative zu der Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO besteht nicht, weil der Bestand als faktisches Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel eingestuft werden muss.

Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebietes wird für den Besucherverkehr über die Straße Nach den Mauresköthen und für den Anlieferverkehr zusätzlich über die Torbruchstraße abgewickelt. Die Stellplatzanlage des Baumarktes wird über die Straße Nach den Mauresköthen angefahren. Die Straße Nach den Mauresköthen ist als Hauptverkehrsstraße mit innerörtlicher Verbindungsfunktion eingestuft, die das Plangebiet sehr gut an das übergeordnete Straßennetz anbindet.

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Es befindet sich rund 200m Entfernungen zu der Bushaltestelle Am Quellenbusch, an der die Linie 734 verkehrt, und zu der Bushaltestelle Norbert-Schmidt-Straße, an der die Linien 730 und 781 halten. Außerdem ist die Haltestelle „Morper Straße“ der Straßenbahnlinie 703 in rund 800 m Gehwegentfernung zu erreichen. Neben der Straßenbahnlinie verkehren dort auch die Busse der Linien 730, 736, 737 und 781.

Das Plangebiet ist sowohl gesamtstädtisch wie auch bezirksintern ausreichend durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Laut Nahverkehrsplan weist das Plangebiet bezogen auf die Erschließungs- und Verbindungsqualität kein Defizit auf. Die Straße Nach den Mauresköthen ist Bestandteil des Radwegebezirksnetzes.

Teil B - Umweltbericht
gemäß § 2a BauGB
zur 159. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Nördlich „Nach den Mauresköthen“ -

Stadtbezirk 7 Stadtteil Gerresheim

1. Zusammenfassung

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung eines Industriegebietes in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkerfachmarkt geändert. Dabei orientiert sich die Planung an der vorhandenen Nutzung, die sich seit rund 20 Jahren dort befindet. Damit bereitet die Änderung des Flächennutzungsplanes keine wesentliche Nutzungsänderung vor, sondern vollzieht eine bereits eingetretene Entwicklung nach.

Das Freirauminformationssystem (FIS) trifft Aussagen zu den Gewässern nördliche Düssel und Pillebach und der damit einhergehenden Bedeutung für das Biotopverbundsystem, die sich außerhalb des Plangebietes befinden und die daher nicht von der geplanten Flächennutzungsplanänderung betroffen sind.

Die Messwerte zur Luftqualität weisen keine Überschreitungen der Richtwerte auf, sondern bewegen sich auf dem Niveau der gesamtstädtischen Hintergrundbelastung.

Verkehrslärm beeinträchtigt das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung in den Randbereichen mit gering überschrittenen Beurteilungspegeln, im Innern des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbebetriebe jedoch eingehalten. Bezüglich der geplanten Nutzungsänderung von einer Industriegebietsausweisung (GI) zu einem Sondergebiet (SO) sind keine Lärmkonflikte erkennbar. Für das Plangebiet sind eine flächige Auffüllung und ein Altstandort bekannt. Eine großflächige Verunreinigung des Grundwassers mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wird hydraulisch saniert, weiteren Verunreinigungen werden hinsichtlich Herkunft, Ausbreitung und Sanierungsnotwendigkeit im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren nachgegangen.

Unter stadtklimatischen Aspekten hat die Änderung der Gebietsausweisung keine Auswirkungen. Da das Plangebiet bereits heute bebaut und größtenteils versiegelt ist, bereitet die Änderung des Flächennutzungsplans keinen Eingriff in den Naturraum oder in das Landschaftsbild vor. Die Änderung der Darstellung lässt insgesamt betrachtet keine nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

2. Beschreibung des Vorhabens

Beschreibung der Änderung der Darstellungen sowie des Plangebietes und seiner Umgebung

Das ca. 6,8 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Gerresheim. Es wird im Norden teilweise durch die südliche Grenze des Pillebachs, im Osten durch die Torfbruchstraße (L404), im Süden durch die Straße Nach den Mauresköthen und im Westen durch die Nördliche Düssel begrenzt.

Nördlich des Plangebietes schließen sich eine Kleingartenanlage und ein Gewerbegebiet an. Westlich besteht eine Gewerbebrache, für die eine gewerbliche Nachnutzung gesucht wird. Östlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete. Südlich des Plangebietes schließt sich das Gelände der ehemaligen Glashütte an, für das nach Aufgabe der industriellen Nutzung (2005) im Jahr 2008 das Werkstattverfahren „Perspektiven für Gerresheim Süd“ durchgeführt wurde.

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Industriegebiet in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkerfachmarkt umgewandelt.

3. Ziele von Umweltfachplanungen im Gebiet

Fachlich relevante Planungen gibt es auf den Gebieten Luftreinhaltung, Grünordnung und Stadtklima. Die Aussagen zur Grünordnung finden sich im Abschnitt „Pflanzen, Tiere, Landschaft“, die Einstufungen im Freirauminformations-System sind im Abschnitt „FIS“ und die Aussagen der „Klimaanalyse Düsseldorf“ im Abschnitt „Stadtklima“ wieder gegeben.

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.

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 überwiegend durch Straßenverkehrslärm der Torbruchstraße im Osten und der Straße „Nach den Mauresköthen“ im Süden belastet. Die Beurteilungspegel liegen am Plangebietsrand entlang der Torbruchstraße und der Straße „Nach den Mauresköthen“ bei bis zu 69 dB(A) am Tag und bis zu 59 - 60 dB(A) in der Nacht. Die geplante Ausweisung als Sondergebiet ist in seiner Schutzwürdigkeit einem Gewerbegebiet gleichzusetzen. Die demnach heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für den Tageszeitraum von 65 dB(A) und für den Nachtzeitraum von 55 dB(A) werden überschritten. Am nördlichen Rand des Plangebietes werden Beurteilungspegel von bis zu 52 / 43 dB(A) für tags / nachts erreicht. Bei entsprechendem Abstand von Betriebswohnungen und Aufenthaltsräumen zu den genannten Straßen verursacht die Umwandlung des Industriegebietes in ein Sondergebiet in Bezug auf den Straßenverkehrslärm keine Konflikte.

Gewerbelärm

Als einzige immissionsschutzrechtliche Quelle aus den Bereichen Gewerbe, Sport und Freizeit ist der vorhandene Bau- und Heimwerkerfachmarkt zu nennen. Aufgrund der Öffnungszeiten bis 20:00 Uhr ist nicht von Schallemissionen im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) auszugehen. Als nächstgelegene, schützenswerte Gebiete sind die Kleingartenanlage und das Wohnviertel „Gerresheim Süd“ mit dem Orientierungswert von 55 dB(A) tags nach DIN 18005 zu beachten.

Da durch die Planung keine unmittelbaren immissionsrelevante Änderung der bestehenden Nutzung im Plangebiet ermöglicht wird und sich auch im Umfeld an den zu beachtenden schützenswerten Nutzungen nichts ändert, ist weiterhin von einer Verträglichkeit auszugehen.

Auswirkungen zukünftiger Veränderungen würden im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren geprüft.

b) Elektromagnetische Felder (EMF)

Mit den Trafostationen südlich der Straße „Nach den Mauresköthen“ befinden sich nur außerhalb des Plangebietes Quellen starker elektromagnetischer Felder. Falls Trafostationen zur Nahversorgung notwendig werden, sollten diese nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (Betriebswohnungen) angeordnet werden. Insbesondere ist auch eine Anordnung in Kellerräumen unter Betriebswohnungen zu vermeiden.

Bei Berücksichtigung der Vorgaben der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz), des Abstandserlasses NRW von 2007 sowie des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004 beim Neubau als auch beim Heranrücken schützenswerter Nutzungen an bestehende Anlagen sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu besorgen. Eine über diese Vorgaben hinausgehende Minimierung von Strahlenbelastungen ist aus gesundheitlicher Sicht jedoch empfehlenswert.

c) Kinderfreundlichkeit

Die vorgesehene Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkerfachmarkt wird auf Grund des Fehlens von Wohnnutzung nicht zu einem Mehrbedarf an kinderfreundlichen Strukturen in diesem Bereich führen.

4.2 Natur und Freiraum

a) Freirauminformations-System (FIS)

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gewässer nördliche Düssel und Pillebach haben als offene Gewässerabschnitte Vorrangfunktion für den Wasserhaushalt sowie als wertvolles Biotop bzw. Fläche mit Bedeutung für den Biotopverbund Vorbehaltsfunktion für den Arten- und Biotopschutz. Die Düssel ist darüber hinaus als städtischer Grünzug von bioklimatischer und immissionsklimatischer Bedeutung.

Weitere im FIS dargestellte Vorbehaltsflächen liegen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes und betreffen die Kategorien Erholung, Klima, (Oberflächen-) Wasser und den Arten- und Biotopschutz.

Eine Beeinträchtigung dieser Funktionen durch die Planungen ist nicht gegeben.

b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

Da das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes liegt und der gesamtstädtische Grünordnungsplan (GOP I) keine Ausweisungen in diesem Bereich trifft, ergeben sich aus diesen Planwerken keine Anforderungen an die Flächennutzungsplanänderung. Im Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 7 (GOP II-07) wird die Bedeutung der Düssel als übergeordnete Leitlinie sowohl für den Biotopverbund als auch die Grünvernetzung für die Erholung und zur Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes herausgehoben. Gleiches gilt für die östlich angrenzend geplante Fußwegverbindung, die der Grünordnungsplan (GOP II-07) vorsieht. Da die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wasserflächen dargestellten Verläufe der nördlichen Düssel und des Pillebaches sich außerhalb des Plangebietes befinden und von der Änderung nicht betroffen sind, sind die Ziele des Grünordnungsrahmenplans für die Planung nicht von Relevanz.

Die vorhandenen begrünten Freiflächen weisen einen geringen ökologischen Wert auf und werden dennoch im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren gesichert.

Hinweise auf artenschutzrechtliche relevante Tiere und Pflanzen liegen nicht vor.

4.3 Boden

a) Maß der baulichen Nutzung: Verdichtung und Versiegelung

Mit der geplanten Änderung der Gebietskategorisierung von einem Industrie- (GI-) zum einem SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkerfachmarkt bleiben die Möglichkeit zur Reduzierung der Versiegelung in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren gleich.

b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch Gasmigration von im Umfeld befindlichen Altablagerungen kann, aufgrund des Abstandes und der festgestellten Bodenluftmessergebnisse, ausgeschlossen werden.

c) Altablagerungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist flächig bis zu 4,3 m aufgefüllt. Das Auffüllungsmaterial besteht aus Boden mit Beimengungen von Ziegelbruch, Asche, Schlacke, Kohle- und Bauschuttresten. Die vorhandene fast vollständige Versiegelung des Geländes ist ein wirksamer Schutz vor Einträgen von Schadstoffen durch Sickerwasser.

Da mit der Neuausweisung keine Änderung der Bebauungssituation vorgesehen ist, ergibt sich kein Handlungsbedarf.

d) Altstandorte im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Altstandortes mit der Kataster Nr. 7107 (ehemaliges Gelände der Gerresheimer Glas). Bis 1913 wurde auf der Fläche eine Gasanstalt betrieben. Unterhalb der bestehenden Hallen wurde eine Bodenverunreinigung mit Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Cyaniden festgestellt. Die erforderlichen Regelungen zum Umgang mit dieser Verunreinigung werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

4.4 Wasser

a) Grundwasser

Grundwasserstände

Das Plangebiet liegt in einem Bereich natürlich hoher Grundwasserstände. Unter ungünstigen Bedingungen können die Grundwasserstände Werte von ca. 41,5 m ü. NN erreichen.

Grundwasserbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung mit Chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW), deren Haupteintragsstelle sich außerhalb des Gebietes befindet. Die Verunreinigung hat die Bezeichnung Gerresheim Süd und wird seit Mai 2008 hydraulisch saniert. Hierfür erforderliche Sanierungseinrichtungen befinden sich auch innerhalb des Plangebietes. Von Süden kommend, werden durch die Grundwasserentnahme zur Sanierung, erhöhte Sulfatgehalte angezogen. Im Rahmen der Grundwasserüberwachung wurden aktuell ebenfalls ansteigende Gehalte von Perfluorierten Tensiden (PFT) verzeichnet, deren Ursache noch unklar ist. Die Ursachenermittlung hierfür wird ordnungsbehördlich durchgeführt.

b) Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Im Umfeld des Plangebietes werden umfangreiche Maßnahmen geplant, um die vorhandene öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung an die wasserrechtlichen Anforderungen anzupassen sowie die Erschließung neuer Bebauungsplangebiete sicherzustellen. Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung wird in den Bebauungsplanverfahren sichergestellt.

Da das Gebiet bereits erschlossen und bebaut ist, kommt der § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) nicht zur Anwendung. Das Niederschlagswasser ist entsprechend abzuleiten.

c) Oberflächengewässer

Die Offenlegung und naturnahe Umgestaltung des Pillebaches am nördlichen Rand des Gebietes ist abgeschlossen und der offen und naturnah gestaltete Gewässerverlauf knickt von Osten kommend etwa in der Mitte des Gebietes nach Norden ab. Der westliche, verrohrte Teil hat seine Gewässereigenschaft verloren.

d) Wasserschutzzonen

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt außerhalb einer Wasserschutzzone.

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Die vorgesehene Nutzungsänderung führt nicht zu einer veränderten lufthygienischen Belastung. Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) sind derzeit wie auch künftig auszuschließen.

b) Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist durchschnittlich gut - bezogen auf die Erschließungsqualität im gesamten Düsseldorfer Stadtgebiet - in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden. Haltstellen der Buslinien 734, 730 und 781 befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. An der Haltestelle Morper Straße der Straßenbahnlinie 703, die 800 m entfernt ist, verkehren auch die Busse der Linien 730, 736, 737 und 781. Der Anschluss an das regionale Bahnnetz ist mit der Erreichbarkeit des S-Bahnhaltepunkts „Gerresheim“ in ca. 1,1 km Entfernung gegeben.

Ein ausgebauter Radweg führt durch die Straße „Nach den Mauresköthen“ und hat Verbindung zum übergeordneten Gesamtradwegenetz.

c) Energie

Aufgrund der Planänderung ist kein Einfluss auf den Energiebedarf zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden planerische Grundsätze zur Minimierung des Energieverbrauches und des damit einhergehenden CO₂- Ausstoßes formuliert.

4.6 Klima

a) Globalklima

Zum Schutz des Globalklimas tragen vor allem die Verringerung von Treibhausgasemissionen durch Einsparung von fossil erzeugter Energie sowie der Einsatz regenerativer Energieträger bei.

Hierzu zählen unter anderem Maßnahmen an Gebäuden und die Vermeidung von Kfz-Verkehr. Zahlreiche Möglichkeiten ergeben sich allerdings erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Wärmedämmung, sommerlicher Hitzeschutz) und durch die Regelungen der Bauordnung zu den Abstandsflächen (Belichtung und natürliche Belüftung).

Hinweise zum Einsatz effizienter Energieversorgungstechniken (z.B. Fernwärme, Kraft-Wärme-(Kälte)-Kopplung), der Nutzung passiver Solarenergie und den Einsatz regenerativer Energien werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahren gemacht.

Zur Vermeidung von Autofahrten ist unter dem Stichwort „Stadt der kurzen Wege“ die sinnvolle Einordnung des Plangebietes in die Stadtstruktur in der Flächennutzungsplanänderung ausreichend berücksichtigt worden.

Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität sind im Kapitel 4.5 b) erläutert.

b) Stadtklima

Das Plangebiet liegt laut Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf (1995) am nördlichen Rand eines Lastraumes aus Industrieflächen. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Dadurch kommt es zu einer starken thermischen Aufheizung und bioklimatischen Belastung, insbesondere in den Sommermonaten. Durch die Änderung der Nutzungskategorie von Industrie- zu Sondergebiet ergibt sich für das Plangebiet keine Veränderung gegenüber der heutigen Situation.

c) Klimaanpassung

Aufgrund der erwarteten Klimaveränderung muss auch die Stadtplanung bereits heute Möglichkeiten zur Anpassung an die zukünftigen Bedingungen im Gebiet berücksichtigen. Zu rechnen ist vor allem mit einer zunehmender Erwärmung sowie vermehrten Niederschlägen und Starkregenereignissen. Die Verringerung der Wärmeabstrahlung von Oberflächen, das Freihalten von Lüftungsschneisen und Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind daher hier vorrangig zu nennen.

Eine Begrünung von Dächern würde zur Verzögerung des Spitzenabflusses bei Niederschlägen beitragen. In begrünten Teilflächen ohne Unterbauung wird der Wasserhaushalt im Plangebiet durch die natürliche Versickerung weiterhin erhalten bleiben.

Gezielte Versickerungsmaßnahmen sind auf Grund vorhandener Bodenbelastungen allerdings nicht möglich.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. **Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Es wurden keine Alternativplanungen erarbeitet, weil es sich um eine Planung im Bestand handelt, für die zurzeit keine andere Gebietsausweisung in Frage kommt. Daher wurden auch keine Alternativen geprüft, so dass eine vergleichende Wertung der Umweltauswirkungen nicht vorgenommen werden kann.

6. **Nullvariante**

Die Beibehaltung einer Industriegebietsausweisung würde eine wesentlich größere Bandbreite von Nutzungen ermöglichen als die vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzung. Würde die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkerfachmarkt, welche spezieller als eine Industriegebietsausweisung ist, nicht erfolgen, müsste das Stör- und Konfliktpotenzial einer möglichen industriellen Nachnutzung durch entsprechende Einschränkungen aufgelöst werden.

7. **Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Überwachungsmaßnahmen werden gegebenenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens benannt, da durch die 159. 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 fehlenden Kenntnisse sind für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans nicht bekannt.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 20.09.2012

61/12-FNP 159

Düsseldorf, 21.09.2012



Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. Müller', is written below the text 'Im Auftrag'.

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 (5) BauGB
zur 159. Flächennutzungsplanänderung**

- Nördlich „Nach den Mauresköthen“ -

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs.1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen, weil die Öffentlichkeit bereits im Rahmen der Veranstaltung Stadtplanung zur Diskussion zum parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren Nr. 5976/026 Nördlich „Nach den Mauresköthen“ am 25.04.2012 im Casino der früheren Gerresheimer Glashütte, Heyestraße 178, beteiligt wurde. Dort wurde umfassend über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben. Diese betrafen die Themenbereiche Einzelhandel sowie mögliche Auswirkungen auf die Stadt Erkrath und Verkehrsbelange.

Neben einigen Fragen zu den Inhalten der Planung, die umfassend beantwortet wurden, konnten einige Stellungnahmen nicht berücksichtigt werden, weil sie Bezug nahmen auf Themen, die den Regelungsgehalt eines vorbereitenden Bauleitplanes übertrafen. So bezog sich eine Einwanderin auf die Pflege und den Unterhalt des Grünbestandes, die nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sind. Außerdem wurde gefordert, dass das zentrenrelevante Randsortiment des Bau- und Heimwerkerfachmarktes auf den vorhandenen Bestand und damit auf maximal 1.250 qm Verkaufsfläche beschränkt werden solle.

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, weil die Flächennutzungsplanänderung zum einen keine Verkaufsflächenobergrenzen darstellt und zum anderen im verbindlichen Bebauungsplanverfahren Nr. 5976/026 Nördlich „Nach den Mauresköthen“ eine Erweiterung des zentrenrelevanten Randsortimentes auf maximal 1.900 qm Verkaufsfläche vorgesehen ist. Die Stadt Erkrath regte an, gutachterlich die Auswirkungen der Planung auf die Erkrather Zentren untersuchen zu lassen. Dieser Bitte wurde im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens gefolgt. Es konnte der gutachterliche Nachweis erbracht werden, dass von der Planung keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Der Anregung, im Rahmen der 159. Flächennutzungsplanänderung auch auf die geplante Ortsumgehung Gerresheim einzugehen, konnte allerdings nicht nachgekommen werden, weil sie sich außerhalb des Plangebietes befindet.

Keine der Stellungnahmen hatte Auswirkungen auf das grundsätzliche Planungsziel, im Bereich des Fachmarktstandortes Ost den vorhandenen Fachmarkt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkerfachmarkt darzustellen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der zeitgleichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen, die der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bedürfen, abgegeben. Die nach Ende der Offenlagefrist eingegangene Stellungnahme der Stadt Erkrath ist sachlich in weiten Teilen identisch mit der Stellungnahme, die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegeben worden ist. Zudem bezieht sich die Stellungnahme nicht auf den Regelungsgegenstand der Flächennutzungsplanänderung und bedarf daher keiner Abwägung.

Die Umweltbelange wurden umfassend ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Sonstige Belange stehen der 159. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.