

# **B e g r ü n d u n g**

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte - zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf) - Nördlich Westfalenstraße -**

**Stadtbezirk 6    Stadtteil Rath**

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

#### **1.1    Lage des Plangebietes**

Das ca. 13 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Rath nördlich der Westfalenstraße, östlich der Straße In den Diken und der Bochumer Straße sowie südlich der Wittener Straße und deren Verlängerung zur Bochumer Straße. Die östliche Grenze erstreckt sich entlang der Wahlerstraße sowie den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der östlich der Straße Am Gatherhof gelegenen Wohnbebauung.

#### **1.2    Bestand Plangebiet**

Im mittleren Teil des Plangebietes befindet sich das frühere Betriebsgelände der Firmen Paguag GmbH & Co. (heute: C.F. Gomma im nördlichen Teil) und Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH (im südlichen Teil). Außer dem Bürogebäude der Firma Sack & Kiesselbach an der Westfalenstraße stehen die Gebäude und ehemaligen Werkhallen leer. Das Gelände ist mit Ausnahme einer Grünfläche an der Westfalenstraße fast vollständig versiegelt.

Im westlichen Teil des Plangebietes konzentrieren sich an der Straße In den Diken verschiedene - in Teilen großflächige – Einzelhandelsbetriebe. Dieses Gebiet und der Bereich beiderseits der Westfalenstraße sind laut Rahmenplan Einzelhandel (Beschluss des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf vom Oktober 2007) als großes Stadtteilzentrum (C-Zentrum) einzustufen. Die Gebäude entlang der Westfalenstraße (Hauptgeschäftsstraße) werden gemischt genutzt (Einzelhandel im Erdgeschoss mit darüberliegender Wohnnutzung).

Im Bereich östlich der Straße Am Gatherhof befindet sich Wohnbebauung mit vereinzelten gewerblichen Nutzungen.

### 1.3 Bestand Umgebung

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Gewerbegebietes nördlich der Westfalenstraße und rund um die Wahlerstraße. Nördlich angrenzend befindet sich ein Komplex von Lagerhallen, der das Gebiet von dem im Norden liegenden Stahlröhrenwerk der Firma Vallourec Deutschland GmbH abschirmt.

Westlich an das Plangebiet angrenzend besteht Wohnbebauung in Form von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Hauptgeschäftsstraße Westfalenstraße mit angrenzender Wohnbebauung.

## 2. **Planungsanlass**

Über 100 Jahre war Rath von der Industrie geprägt. Sie bestimmte die bauliche Entwicklung des Stadtteils und beeinflusste somit das typische Stadtbild. Dies gilt auch für die Westfalenstraße. Neben vielen Geschäften liegen hier die Betriebsgrundstücke der Firmen Paguag GmbH & Co. (heute C.F. Gomma Germany GmbH) und Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH, die für die Öffentlichkeit bislang nicht zugänglich waren.

Beide Firmen haben ihre Produktion in Rath aufgegeben. Die Flächen stehen nun für eine neue Nutzung zur Verfügung. Diese Flächen sollen wieder zu einem Teil der Stadt werden, der von der Bevölkerung erlebt werden kann.

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

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf sieht in der Mitte und im nördlichen Teil des Plangebietes ein Industriegebiet (GI), im restlichen Teil ein Gewerbegebiet (GE) vor.

Die bestehende Grünfläche an der Westfalenstraße ist als Grünfläche mit dem Symbol „Spielplatz“ dargestellt.

### 3.2 Derzeit rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet und dessen direkte Umgebung gelten diverse Fluchtlinienpläne, die u.a. Fluchtlinien entlang der Westfalenstraße und der Straße Am Gatherhof festsetzen.

Parallel zur 51. Flächennutzungsplanänderung läuft für den südlichen Bereich der aufgegebenen Betriebsgrundstücke (Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH) das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 06/002 Nördlich Westfalenstraße (Südteil) und für den nördlichen Teil erfolgt die planungsrechtliche Umsetzung durch das zu einem späteren Zeitpunkt laufende Bebauungsplanverfahren 06/004 (Nordteil).

### 3.3 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 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Im Rahmen des Zentrenkonzeptes der Stadt Düsseldorf, das Bestandteil des Rahmenplanes Einzelhandel ist, ist der Bereich beiderseits der Westfalenstraße einschließlich des Einkaufszentrums In den Diken als großes Stadtteilzentrum (C-Zentrum) ausgewiesen. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll auch der Rahmenplan Einzelhandel 2007 geändert werden (siehe Anlage). Ziel der Änderung ist es, die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des großen Stadtteilzentrums (C-Zentrum) Westfalenstraße an die konkrete Planung anzupassen.

### 3.4 Integriertes Handlungskonzept Rath / Mörsenbroich

Die Stadt Düsseldorf hat im Jahr 2008 mit den städtischen Wohnungsgesellschaften ein Handlungskonzept zur integrierten Quartiersentwicklung in den Stadtteilen Rath und Mörsenbroich vereinbart. Ein wichtiges Ziel ist die Schaffung neuen Wohnraumes und damit verbunden die sozialverträgliche Stabilisierung des Quartiers durch neue Bewohner aller Altersgruppen.

Das Plangebiet ist Teil des Untersuchungsgebietes für den Stadtteil Rath. Der geplante Wohnungsneubau an der Westfalenstraße ist im integrierten Handlungskonzept als eine Maßnahme im Handlungsfeld Wohnen beschrieben.

### 3.5 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Düsseldorf (innerhalb des 6km-Radius). Gemäß § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) unterliegen Bauvorhaben dort der Zustimmungspflicht der Luftfahrtbehörde, wenn bestimmte Höhenbegrenzungen überschritten werden.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 3.500 m Entfernung zur Radaranlage am Flughafen Düsseldorf, für die nach § 18 a LuftVG ein Anlagenschutzbereich angemeldet ist. Bei Bauhöhen, die die ortsüblichen Bauhöhen deutlich überschreiten, kann es daher zu betrieblichen Störungen der Anlage kommen. Daher bedürfen weitere Planungen der Vorlage über die zuständige Luftfahrtbehörde.

## 4. **Ziele der Raumordnung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist der nördliche Teil des Plangebietes als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt, der südliche Teil als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB).

Im Rahmen der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Nordrhein-Westfalen wurden keine landesplanerischen Bedenken vorgebracht. Im Rahmen der 85. Änderung des Regionalplans, deren Erarbeitungsbeschluss am 12.12.2013 vom Regionalrat gefasst wurde, ist vorgesehen „gewerblich-industrielle Bereiche“ entlang der Theodorstraße und südlich der Bochumer Straße in „allgemeine Siedlungsbereiche“ umzuwandeln. Von der Änderung ist auch der „gewerblich-industrielle Bereich“ im Plangebiet erfasst (Änderung GIB in ASB).

## 5. **Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die brach liegenden Betriebsgelände der beiden Firmen Paguag GmbH & Co. (heute: C.F. Gomma) und Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH an der Westfalenstraße in Düsseldorf-Rath sollen städtebaulich neu geordnet werden.

Zu diesem Zweck ist für diesen Bereich, als Vorstufe zum parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 5781/038 Nördlich Westfalenstraße, in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern im Jahr 2011 ein mehrstufiges Gutachterverfahren unter intensiver Beteiligung der Bevölkerung durchgeführt worden. Das überarbeitete Entwurfskonzept sieht vorrangig die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers und die

Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Westfalenstraße durch ergänzenden Einzelhandel vor.

Aufgrund der Altlastenproblematik im nördlichen Teil des Plangebietes soll der Südteil im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/002 Nördlich Westfalenstraße (Südteil) vorab entwickelt werden. Nach Abschluss der Altlastenuntersuchung erfolgt dann die planungsrechtliche Umsetzung des nördlichen Plangebietes durch den Bebauungsplan Nr. 06/004 – Nördlich Westfalenstraße (Nordteil).

Der Geltungsbereich der 51. Flächennutzungsplanänderung geht über das Plangebiet des parallel laufenden Bebauungsplanes hinaus, um überholte Darstellungen in der Umgebung den aktuellen Verhältnissen bzw. den Planungsabsichten der Gemeinde anzupassen. Im Westen wurde das Plangebiet um den Bereich In den Diken erweitert, im Osten um die bereits vorhandenen Wohnbereiche östlich der Straße Am Gatherhof.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele sieht die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Nutzungen vor:

- Darstellung von Wohnbauflächen (W),
- Darstellung von Mischgebiet (MI),
- Darstellung von Sondergebiet (SO),
- Darstellung von Grünflächen.

#### 5.1 Wohnbauflächen

Seit mehreren Jahren ist in Düsseldorf eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Insbesondere in den Innenbereichen wächst der Druck einer weiteren baulichen Entwicklung der verfügbaren Flächenpotenziale insbesondere für zusätzliche Wohnbebauung. Das erklärte Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung (s. Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+) ist es, die Freiflächen im Außenbereich zu schützen und die Nutzung der Flächenpotenziale im Innenbereich zu optimieren (Innen- vor Außenentwicklung). Dieses strategische Grundprinzip, mit dem die Stadt den durch die angespannte Wohnungsmarktsituation hervorgerufenen wachsenden Anforderungen gerecht werden will, wird auch mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Düsseldorf (STEK 2025+) fortgeführt. Das Konzept befindet sich zurzeit in der politischen Beratung.

Es wird angestrebt, Brachflächen sowie Konversionsflächen städtebaulich umzustrukturieren und bevorzugt einer Wohnnutzung zuzuführen. Dementsprechend ist aus den vorgenannten Aspekten, besonders im Hinblick auf den Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine effektive Nutzung dieser Flächenressource geboten. Der Siegerentwurf aus dem im Jahr 2011 durchgeführten Gutachterverfahren sieht vorrangig die Entwicklung neuer, qualitativvoller Wohnbebauung (ca. 500 WE) unter Einfügung in den baulichen Bestand vor.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf erwartet auch für die Zukunft eine Zunahme ihrer Einwohnerzahl. Mit der Entwicklung des Businessstandorts Theodorstraße und der Zunahme der Beschäftigtenzahlen wird ein Anstieg der Wohnraumnachfrage im benachbarten Umfeld erwartet. Im nördlichen Teil des Plangebietes soll deshalb ein neues Wohngebiet entstehen, das sich aus Blockstrukturen mit grünen Höfen zusammensetzt. Es ist vorgesehen, eine der bestehenden Gewerbehallen zu einem innovativen Wohnkomplex umzubauen. Damit bleibt ein Stück industriehistorisches Rath Identität stiftend für die Zukunft ablesbar. Gleichzeitig kann mit den hier möglichen innovativen Wohnformen der Stadtteil für eine neue Bewohnerschaft attraktiv werden. Erhalten bleiben soll ebenfalls ein ehemaliger Luftschutzraum, der zum Beispiel zu einem Bürgerhaus mit Cafe umgenutzt werden könnte. Angrenzend ist als neuer Kommunikationspunkt die Anlage eines neuen Platzes als grüne Mitte geplant (s. Punkt 5.4).

Aufgrund der Altlastenproblematik im nördlichen Teil des Plangebietes soll der Südteil im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/002 Nördlich Westfalenstraße (Südteil) vorab entwickelt werden. Nach Abschluss der Altlastenuntersuchung erfolgt die planungsrechtliche Umsetzung des nördlichen Plangebietes durch den Bebauungsplan Nr. 06/004 Nördlich Westfalenstraße (Nordteil), der vorrangig die Ausweisung von Wohngebieten (ca. 350 WE) vorsieht. Für den Südteil sind ca. 150 WE vorgesehen.

Zur Versorgung der neu entstehenden Wohneinheiten ist eine Kindertagesstätte vorgesehen, die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet ist.

Die Wohnbebauung östlich der Straße „Am Gatherhof“ wird entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt.

## 5.2 Mischgebiet

Das aus dem Gutachterverfahren resultierende Entwurfskonzept sieht im Bereich der bestehenden Grünfläche an der Westfalenstraße einen neuen Quartiersplatz vor (s. Punkt 5.4), der Auftakt und Rückgrat des neuen Quartiers wird: ein neuer Treffpunkt mit Kinderspiel, aber auch mit Platz für Gastronomie und Marktstände. Zielvorgaben für die den Platz umgebende Bebauung sind Urbanität und eine Nutzungsmischung. Östlich des Platzes ist die Errichtung von Einzelhandel vorgesehen (s. Punkt 5.3), im Norden des Quartiersplatzes ein Wohnblock, der auf der dem Platz zugewandten Seite durch gastronomische Einrichtungen, Dienstleistungsangebote und/oder kleinteilige Einzelhandelsstrukturen ergänzt werden kann. Gleiches soll langfristig auch westlich des Platzes durch Überplanung des Bestandes mit einem neuen Gebäuderiegel geschehen. Diese Bereiche werden als Mischgebiet ausgewiesen.

Der westliche Teil des Plangebietes wird ebenfalls als Mischgebiet dargestellt. Hier befinden sich im Wesentlichen die Einzelhandelsbetriebe und Parkplätze des Einkaufszentrums In den Diken. Dieser Bereich soll langfristig durch Überplanung des Bestandes umgenutzt werden mit dem Ziel, den eigentlichen Versorgungsbereich wieder mehr nach Süden zur Westfalenstraße hin zu orientieren. Der nördliche Teil kann langfristig in Richtung einer gemischten Nutzung mit erhöhten Wohnanteilen entwickelt werden, unter Berücksichtigung der Immissionssituation durch die Nähe zum nördlich angrenzenden Industriebetrieb Vallourec Deutschland GmbH.

## 5.3 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Wohnen

Das Zentrum von Rath konzentriert sich rund um die Hauptgeschäftsstraße Westfalenstraße. Es ist vor über hundert Jahren entstanden und erstreckt sich über den Hülsmeier Platz in den Rather Kreuzweg und die Münsterstraße.

Der Geschäftsbestand ist in den letzten Jahren durch die in einer Nebenstraße (In den Diken) zur Westfalenstraße liegenden und zum Teil großflächigen Fachmärkte ergänzt worden. Die durch diese Erweiterung erhofften Synergieeffekte (z. B. durch Koppelungskäufe) zwischen dem kleinteiligen Besatz entlang der historisch gewachsenen Westfalenstraße und den großflächigen Fachmärkten in der Straße In den Diken, die sich mit dem vorgelagerten Parkplatzangebot an den automobilen Kunden richten, konnten bisher nicht erzielt werden. Der zentrale Versorgungsbereich ist im Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf, als großes Stadtteilzentrum (C-Zentrum) ausgewiesen.

Das große Stadtteilzentrum Westfalenstraße übernimmt bereits heute für den Stadt-

bezirk 6 und insbesondere für den Stadtteil Rath eine wichtige Versorgungsfunktion. Die Entwicklung des Zentrums in Rath ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, das trotz einschränkender Rahmenbedingungen langfristig umgesetzt wird. So stehen dem Zentrum wegen der ausgedehnten Gewerbe- und Industrieflächen, die sich nördlich an das Plangebiet anschließen, im Nahbereich nicht so viele Einwohner zur Verfügung wie es idealtypischer Weise der Fall sein könnte. Die Reaktivierung der gewerblichen Brachfläche mitten im Zentrum, die die Möglichkeit bietet, sowohl neuen Wohnraum - und damit die Kaufkraft für das Zentrum zu steigern - als auch attraktive Einzelhandelsflächen zu schaffen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, wird das Zentrum nachhaltig stärken und seine positive Entwicklung fördern. Da es sich um eine große zusammenhängende Fläche handelt, können hier insbesondere großflächige Einzelhandelsnutzungen realisiert werden, die den kleinteiligen historischen Bestand entlang der Westfalenstraße ergänzen und so eine Angebotsmischung schaffen, die eine breite Käuferschicht anspricht.

Um dieses Entwicklungsziel umzusetzen, ist die Ausweisung eines Einkaufszentrums (max. 5.000 qm Verkaufsfläche) östlich des Quartiersplatzes mit Verbindung zur Westfalenstraße geplant. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines großen Supermarktes (= Lebensmittelvollsortimenter) mit ergänzenden Fachmärkten im Erdgeschoss eines neuen Gebäudekomplexes. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 06/002 - Nördlich Westfalenstraße (Südteil) - werden Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Einzelhandelsnutzungen und deren maximalen Verkaufsflächen getroffen, so dass sicher gestellt wird, dass zum einen das Entwicklungsziel in Bezug auf die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Westfalenstraße umgesetzt wird und zum anderen negative Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche in Düsseldorf und Ratingen verhindert werden. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung wurden umfangreiche Verträglichkeitsuntersuchungen durch das Büro Dr. Jansen aus Köln in den Jahren 2011 bis 2014 durchgeführt, deren Ergebnisse am Ende des Kapitels kurz dargestellt werden.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/002 - Nördlich Westfalenstraße (Südteil) – liegt folgendes Nutzungskonzept für das Einkaufszentrum zugrunde:

<b>Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 5.000 qm</b>		
<b>Magnetbetrieb</b>	Großer Supermarkt (= Lebensmittelvollsortimenter)	max. 3.500 qm VK
<b>weitere alternative Einzelhandelsnutzungen (= ergänzende Nutzungen zum Magnetbetrieb)</b>	Drogeriefachmarkt	max. 650 qm VK
	Elektrofachmarkt	max. 1.500 qm VK
	Textilfachmarkt	max. 1.500 qm VK
	Schuhfachmarkt	max. 450 qm VK
	Fachmarkt für Wohn- und Einrichtungsbedarf	max. 650 qm VK
	weitere nahversorgungsrelevante Betriebe (z.B. Blumenladen, Zeitschriftengeschäft)	je Betrieb max. 100 qm (insgesamt nicht mehr als 500 qm VK)
	weitere nicht zentrenrelevante Betriebe (z. B. Möbelfachmarkt)	max. 1.000 qm VK

Die neuen Einzelhandelsflächen geben einen positiven Impuls für die Entwicklung des Zentrums und fügen sich durch die Nutzungsmischung mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen in den Bestand ein. Dieses Entwicklungsziel ist im Rahmenplan Einzelhandel bereits berücksichtigt worden. Dort wird die Ansiedlung eines Magnetbetriebes auf den brach liegenden gewerblichen Flächen an der Westfalenstraße als übergeordnetes Ziel zur Stärkung des Stadtteilzentrums aufgeführt. Damit einher geht auch das Ziel, den Versorgungsschwerpunkt wieder mehr auf die Hauptgeschäftsstraße (Westfalenstraße) zu konzentrieren. Die Potenzialfläche ist gekennzeichnet und wird durch die in der Anlage dargestellte Änderung des Rahmenplans Einzelhandel jetzt, da die konkrete Planung feststeht, in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aufgenommen. Das geplante Einkaufszentrum befindet sich somit zukünftig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

In den oberen Geschossen des neuen Gebäudekomplexes sind Wohnungen und/oder Arztpraxen oder ähnliche Nutzungen vorgesehen. Wegen des relativ hohen Anteils an Wohnnutzung kommt eine Gebietsausweisung als Kerngebiet hier nicht in Betracht. Zudem bietet ein Kerngebiet nur geringe Möglichkeiten der Einzelhandelssteuerung, die für die weitere Entwicklung in diesen Bereich von großer Wichtigkeit ist. Hierfür besser geeignet ist ein Sondergebiet. In einem Sondergebiet lassen sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – wie bereits oben dargelegt - durch

entsprechende textliche Festsetzungen zukünftige Einzelhandelsnutzungen über Verkaufsflächenobergrenzen und Einschränkung von Sortimenten zielgerichtet steuern. Das Gebiet wird daher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ ausgewiesen.

Bei der Planung von Sondergebieten für Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren etc.) sind insbesondere die Vorgaben der Landesplanung zu beachten. Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – (LEP-NRW EH), der am 13. Juli 2013 in Kraft getreten ist, sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt.

Gemäß Ziel 1 LEP-NRW EH dürfen Sondergebiete für Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in „allgemeinen Siedlungsbereichen“ (ASB), die im Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ausgewiesen sind, festgesetzt werden. Ziel 2 LEP-NRW EH legt dar, dass Planungen für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Beide Ziele werden durch die Planung umgesetzt: Das Sondergebiet befindet sich in einem „allgemeinen Siedlungsbereich“ und zukünftig innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Es ist vorgesehen, gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes den Rahmenplan Einzelhandel zu ändern (siehe Anlage: Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2007). Im Rahmenplan Einzelhandel wird das Einkaufszentrum bereits konkret als künftiges Projekt beschrieben und in der zeichnerischen Darstellung direkt an den zentralen Versorgungsbereich angrenzend verortet. Daher ist es sinnvoll, die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches um das nun kurz vor der Realisierung stehende Projekt zu erweitern, so dass sich das Sondergebiet dann zukünftig eindeutig innerhalb des Zentrums befinden wird. In Ziel 3 LEP-NRW EH wird ausgeführt, dass durch die Planung von Sondergebieten mit großflächigen zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Zur Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen der Planung wurde der Einzelhandelsgutachter Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH aus Köln beauftragt, der in seinen Gutachten (zum einen das handelswirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeitsgutachten für das „Quartier Westfalenstraße“ in der Landeshauptstadt Düsseldorf, Januar 2011, zum anderen die Wirkungsanalyse für ergänzende Sortimente im „Quartier Westfalenstraße“ in Düsseldorf Rath, Dezember 2013 sowie die Stellungnahme zur Aktualität des Verträglich-

keitsgutachtens „Quartier Westfalenstraße“, Januar 2014) zu dem Schluss kommt, dass die Planung insgesamt sowohl in städtebaulicher, versorgungsstruktureller als auch in landesplanerischer Hinsicht als verträglich zu bewerten ist (Gutachten Dr. Jansen 2013, Seite 67). Damit ist sichergestellt, dass die Planung auch das in Ziel 3 LEP-NRW EH formulierte Beeinträchtungsverbot erfüllt. Damit entspricht die Planung den landesplanerischen Voraussetzungen.

#### 5.4 Grünflächen (Quartierspark)

Das Zentrum von Rath ist überwiegend durch Geschosswohnungsbau ohne privat oder gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen geprägt. Bis auf einen Kinderspielplatz südlich der Westfalenstraße stehen keine öffentlichen Grün- und Spielflächen zur Verfügung. Dagegen ist der Stadtteil von Erholungsgebieten übergeordneter Bedeutung wie den Volkardeyer Seen auf Ratinger Stadtgebiet und dem Aaper Wald umgeben, die jedoch aufgrund der Barrieren durch Straßen- und Bahnanlagen sowie großflächiger Gewerbe-Areale nur eingeschränkt zu erreichen sind.

Langfristig ist eine Grünvernetzung erstrebenswert. Neben der Sicherung großräumiger Frischluftschneisen zwischen den Freiflächen im Norden des Stadtteils und den bebauten Flächen im Süden gehören dazu etwa die Verbesserung der Versorgung mit wohnungsnahem Grün oder die optimierte Vernetzung von Grün- und Freiflächen mit den umgebenden Erholungsräumen.

Die größere, mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Grünfläche an der Westfalenstraße ist das bestimmende Grünelement im Plangebiet. Bei der Quartiersentwicklung soll sie erhalten und zum neuen Quartiersplatz mit einem Kinderspielplatz für alle Altersgruppen umgestaltet werden. Den vielfältigen Nutzungsanforderungen – Teilerhalt des Baumbestandes, Spiel- und Bewegungsfläche, Ruhe- und Begegnungszonen – soll durch einen ausreichend dimensionierten Flächenzuschnitt Rechnung getragen werden.

Der neue Quartierspark soll sowohl die künftigen Einwohner mit öffentlichem Grün versorgen als auch zur Integration des neuen Quartiers in den gewachsenen Stadtteil beitragen. Er soll Teil einer Abfolge attraktiver Freiflächen mit belebten öffentlichen Räumen werden. Ziel ist dabei eine Vernetzung in Nord-Süd-Richtung. Diese Fläche wird, in etwas geänderten Flächenzuschnitt auch weiterhin im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit dem Planzeichen „Spielplatz“ dargestellt.

## 5.5 Verkehr

Wegen der derzeit schon hohen Verkehrsbelastung der Westfalenstraße wird die straßenverkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers einschließlich der Anbindung der geplanten Handelsnutzungen über die Straße Am Gatherhof erfolgen. Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr über Straßenbahn- und Buslinien sowie zwei S-Bahnhöfe in unmittelbarer Nähe sehr gut angebunden.

**Teil B - Umweltbericht -  
zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf)  
- Nördlich Westfalenstraße -**

**Stadtbezirk 6    Stadtteil Rath**

**1. Zusammenfassung**

Mit der Änderung der Darstellung von Industrie- bzw. Gewerbegebiet in Wohnbaufläche, Mischgebiet und Sondergebiet (Einzelhandel und Wohnen) wird eine Verbesserung der Umweltqualität im Vergleich zum Bestand erzielt. Im Rahmen der Bebauungsplanung können insbesondere die Begrünung, die Klimaeigenschaften und der Immissionsschutz verbessert werden.

Die Umwidmung von Gewerbe- und Industriefläche in Wohnbaufläche hat eine potenziell geringere bauliche Dichte und damit höhere Durchgrünung und Strukturvielfalt im Freiraum zur Folge, die sich positiv auf die Belange des Arten- und Biotopschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes auswirken können. Mit der Ausweisung von Wohnbaufläche steigt der Bedarf an öffentlichen Grün- und Spielflächen und die bereits bestehenden Defizite werden noch verstärkt. Die im wirksamen FNP bisher dargestellte Grünfläche gewinnt durch die Ausweitung der Wohnnutzung an Bedeutung als zentrale öffentliche Spiel- und Erholungsfläche und die Anforderungen an Dimensionierung und Gestaltung zur Erfüllung der komplexer werdenden Nutzungsansprüche wachsen.

Das Plangebiet wird durch die Straßen Am Gatherhof, Westfalen-, Wahler- und Witeter Straße sowie durch den Eisenbahnverkehr der Strecke Düsseldorf - Essen belastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete sowie SO (Einzelhandel und Wohnen) werden entlang der Verkehrswege zum Teil erheblich überschritten, im Inneren des Plangebiets jedoch eingehalten.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden bestehende Wohnnutzungen besser vor Gewerbelärm geschützt. Der Wegfall des Industriegebietes, in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, ist daher aus Immissionsschutzsicht vorteilhaft.

Im Plangebiet existieren mehrere Altstandorte, von denen auch Bodenverunreinigungen ausgehen, die teilweise noch untersucht werden.

## **2. Beschreibung des Vorhabens**

Beschreibung der Änderung der Darstellungen sowie des Plangebietes und seiner Umgebung.

Das Plangebiet wurde bisher größtenteils gewerblich genutzt. Die Hallen und versiegelten Flächen bestehen heute noch. Diese Flächen sollen nun im Norden für Wohnen mit Kindertagesstätte und im Süden für Mischnutzung, Einzelhandel, Wohnen und einen Quartiersplatz (öffentliche Grünfläche mit Spielplatz) genutzt werden. Im westlichen Bereich bis zur Straße „In den Diken“ ist ein Mischgebiet vorgesehen mit dem Ziel, die dort bestehende Einzelhandelsnutzung wieder mehr nach Süden zum eigentlichen Versorgungsbereich Westfalenstraße hin zu orientieren. Der nördliche Teil kann langfristig in Richtung einer gemischten Nutzung mit erhöhten Wohnanteilen entwickelt werden. Beidseits entlang der Straße „Am Gatherhof“ wird die heute schon vorherrschende Wohnnutzung durch die Darstellung als Wohnbaufläche gefestigt.

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

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

Die Einstufungen im Freirauminformations-System sind im Abschnitt „FIS“, die grünplanerischen Empfehlungen des „Städtebaulichen Rahmenplans Rath“ im Abschnitt „Tiere, Pflanzen und Landschaft“, die Maßnahmen des gesamtstädtischen Luftreinhalteplans im Abschnitt Luft und die Aussagen der „Klimaanalyse Düsseldorf“ sind im Abschnitt „Klima“ wieder gegeben.

## **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 (FNP) resultieren, sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

### **4.1 Auswirkungen auf den Menschen**

#### **a) Lärm**

##### **Verkehrslärm**

Das Gebiet Nördlich Westfalenstraße wird durch die Straßen Am Gatherhof, Westfalen-, Wahler- und Wittener Straße sowie durch den Eisenbahnverkehr der Strecke

Köln - Essen belastet.

Die Beurteilungspegel erreichen nördlich des geplanten Kreisverkehrs entlang der Straße Am Gatherhof bis zu 67 dB(A) tags und bis zu 56 dB(A) nachts. Südlich des geplanten Kreisverkehrs entlang der Straße Am Gatherhof liegen die Werte bei bis zu 64 dB(A) am Tag und bis zu 55 dB(A) in der Nacht. An der Westfalenstraße ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tagsüber und bis zu 59 dB(A) nachts. Deutlich geringer zeigen sich die Auswirkungen des Schienenverkehrslärms mit bis zu 47 dB(A) für tags / nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) für tags / nachts und für Mischgebiete sowie SO (Einzelhandel und Wohnen) von 60 / 50 dB(A) für tags / nachts werden entlang der Verkehrswege zum Teil erheblich überschritten, im Inneren des Plangebiets jedoch eingehalten.

Für das parallel laufende Bebauungsplanverfahren werden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Dimensionierung von aktiven und passiven Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm wird somit im Einzelnen auf diesem Wege geregelt.

#### Gewerbelärm

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Rath, mit einem engen Nebeneinander von Industrie, Gewerbe und Wohnen. Es handelt sich hier um eine gewachsene Großgemengelage. Die Planung sieht die Umwandlung von Gewerbe- und Industriegebieten in ein Mischgebiet, ein Wohngebiet und ein Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen vor. Die Grünfläche wird nach Osten erweitert.

Im Industriegebiet befanden sich zwei Firmen, welche ihre Produktion aufgegeben haben. Die brach liegenden Betriebsgelände sollen städtebaulich neu geordnet werden. In Bereichen des im gültigen Flächennutzungsplanes dargestellten Gewerbegebietes befinden sich bereits heute schon zum Teil Mischgebietsnutzungen und Wohnnutzungen.

Der Trennungsgrundsatz gem. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) besagt, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dem in § 50 BImSchG verankerten Trennungsgrundsatz ist kein Verbot in dem Sinne zu entnehmen, gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung dürften nie nebeneinander geplant werden. Bei der vorliegenden Großgemengelage

ist der Trennungsgrundsatz nur eingeschränkt vollziehbar. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes verschieben sich die Grenzen zwischen Gewerbe und Wohnen nach Norden und Osten. Dadurch werden bestehende Wohnnutzungen besser geschützt. Der Wegfall des Industriegebietes, in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, ist aus Immissionsschutzsicht vorteilhaft.

b) Elektromagnetische Felder (EMF)

Im Grundstücksbereich Am Gatherhof 41 ist eine Trafostation vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Zuge der Umnutzung entfernt wird.

Falls Trafostationen zur Nahversorgung notwendig werden, sollten diese nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (Wohnungen, Kindertagesstätten) angeordnet werden. Insbesondere ist auch eine Anordnung in Kellerräumen von Wohngebäuden zu vermeiden. Bei Berücksichtigung der Vorgaben der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - 26. BImSchV), des Abstandserlasses NRW von 2007 sowie der Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004) sind beim Neubau keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu besorgen. Eine über diese Vorgaben hinausgehende Minimierung von Strahlenbelastungen ist aus gesundheitlicher Sicht jedoch empfehlenswert.

Außerdem befinden sich Fahrdrähte im Bereich der Straßenbahngleise südlich angrenzend außerhalb des Plangebietes. In direkter Nähe solcher Verkehrsstrecken treten nur geringe elektromagnetische Felder auf.

c) Störfallbetriebsbereiche

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) fallen. Alle bekannten, weit außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche sind für die Planung nicht relevant, da die von den Anlagen jeweils hervorgerufenen Achtungsabstände, mindestens aber die „angemessenen Abstände“ eingehalten werden.

d) Kinderfreundlichkeit

Am mittleren Bereich des Plangebietes ist eine Kindertageseinrichtung vorgesehen. Abseits der Erschließungsstraßen können mit wohnungsnahen Grünflächen und Pri-

vatwegen zwischen den Häusern sowie gemeinschaftlich nutzbaren privaten und öffentlichen Grünflächen zahlreiche Möglichkeiten für informelles Spiel im Freien geschaffen werden.

e) Städtebauliche Kriminalprävention

Seitens der Projektgruppe „Städtebauliche Kriminalprävention“ gab es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Darstellung in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung.

4.2 Natur und Freiraum

a) Freirauminformations-System (FIS)

Das Freirauminformations-System Düsseldorf ordnet dem Plangebiet keine Freiraumfunktion zu. Nach der Systematik des FIS können solche Flächen grundsätzlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

Bestandssituation

Die Freiraumstruktur im Zentrum von Rath ist durch eine enge Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnquartieren mit überwiegend Geschosswohnungsbau ohne privat oder gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen geprägt. Bis auf einen Kinderspielplatz südlich der Westfalenstraße stehen derzeit keine öffentlichen Grün- und Spielflächen zur Verfügung. Dagegen ist der Stadtteil von Erholungsgebieten übergeordneter Bedeutung wie den Volkardeyer Seen auf Ratinger Stadtgebiet und dem Aaper Wald umgeben, die jedoch aufgrund der Barrieren durch Straßen und Bahnanlagen sowie großflächige Gewerbeareale nur eingeschränkt zu erreichen sind. Das Plangebiet selbst ist als Teil eines großflächigen Gewerbegebietes bisher ebenfalls Teil einer Barriere.

Die Flächen sind zu etwa 90 % versiegelt und überbaut. Einzelne, z.T. mit Bäumen überstandene Grünflächen finden sich im Zusammenhang mit Wohngebäuden an der Westfalenstraße und „Am Gatherhof“ sowie auf dem früheren Betriebsgelände der Firma Paguag GmbH & Co. Ansonsten beschränken sich die Vegetationsstrukturen im Wesentlichen auf Baumpflanzungen im Bereich der Parkplätze an der Straße „In den Diken“ und einige kleinere Baumgruppen und Einzelbäume im Bereich der zentralen Gewerbebrache. Die Bäume fallen teilweise unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung und werden als erhaltenswert eingestuft.

Auch aus Sicht des Artenschutzes ist der Baumbestand von Bedeutung, da er gemäß einer Kartierung im Jahr 2010 im Bereich der Gewerbebrache als Jagdrevier und teilweise auch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte der streng geschützten Zwergfledermaus dient.

#### Fachplanerische Vorgaben

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 Biotop gem. § 62 Landschaftsgesetz NW bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vorhanden.

Auswirkungen auf die lokale Population von streng oder besonders streng geschützten Tierarten sind durch die FNP-Änderung nicht zu erwarten bzw. dann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens näher zu untersuchen.

Der wirksame FNP wies vormals eine Grün- und Spielfläche von 5.600 m<sup>2</sup> aus. Der gesamtstädtische Grünordnungsplan (GOP I) trifft für das Gebiet selbst keine Aussagen; als einzige Grünfläche im näheren Umfeld ist der Kinderspielplatz im Wohnquartier südlich der Westfalenstraße dargestellt.

Das Grünkonzept im städtebaulichen Rahmenplan Rath (2002) greift die FNP-Ausweisung einer Quartiersgrünfläche im Bereich der baumbestandenen Brachfläche an der Westfalenstraße auf. Um die schlechte Grünversorgung der Rather Wohnquartiere zu verbessern, soll gemäß des Rahmenplans darüber hinaus die Grünvernetzung gestärkt und nördlich des Plangebiets ein Grünzug entwickelt werden, der eine Verbindung zu den Erholungsräumen im Norden und Nord-Osten herstellt.

#### Prognose der Umweltwirkungen

Mit der Ausweisung von Wohnbaufläche steigt der Bedarf an öffentlichen Grün- und Spielflächen und die bereits bestehenden Defizite werden noch verstärkt. Die im wirksamen FNP bisher dargestellte Grünfläche geht von gewerblich-industrieller Nutzung nördlich der Westfalenstraße aus. Mit Ausweitung der Wohnnutzung gewinnt sie an Bedeutung als zentrale öffentliche Spiel- und Erholungsfläche und die Anforderungen an Dimensionierung und Gestaltung zur Erfüllung der komplexer werdenden Nutzungsansprüche wachsen.

Die Umwidmung von Gewerbe- und Industriefläche in Wohnbaufläche hat eine po-

tenziell geringere bauliche Dichte und damit höhere Durchgrünung und Strukturvielfalt im Freiraum zur Folge, die sich positiv auf die Belange des Arten- und Biotopschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes auswirken können. Gleichzeitig wird die Durchlässigkeit für die Bewohner angrenzender Quartiere erhöht und die Barrierewirkung des heutigen großflächigen Gewerbeareals gemindert. Das gilt auch für das geplante Mischgebiet.

#### 4.3 Boden

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

Im Bestand ist das Plangebiet nahezu vollflächig versiegelt, bis auf die kleine Parkfläche im südwestlichen Teil, den Innenhof des Baublocks Am Gatherhof/Wittener Straße/Wahlerstraße und die rückwärtigen Bereiche der Wohnhäuser westlich der Straße Am Gatherhof. In allen Bauflächenkategorien (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Sondergebiet) kann im Planzustand auf den privaten Grundstücken ein Begrünungsanteil von mindestens 20 % erzielt werden. Daneben wird die Darstellung für die öffentliche Grünfläche geringfügig erweitert. Auf ihre unversiegelte Gestaltung ist Wert zu legen.

##### b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Gebietes der FNP-Änderung befinden sich die Altablagerungen mit den Kataster-Nummern: 168, 169, 170, 254, 255, 555 und 556. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch Gasmigration kann aufgrund des Abstandes und der festgestellten Bodenluftmessergebnisse ausgeschlossen werden.

##### c) Altablagerungen im Plangebiet

In dem Gebiet der FNP-Änderung befinden sich keine Altablagerungen.

##### d) Altstandorte im Plangebiet

In dem Gebiet der FNP-Änderung befinden sich die Altstandorte mit den folgenden Kataster-Nrn.: 8065, 8126, 8127, 8128, 8130, 8145 und 8439.

Altstandorte 8126, 8128, 8130, 8145 und 8439

Für die Altstandorte 8126, 8128, 8130, 8145 und 8439 besteht kein planungsrechtlich relevanter Bodenbelastungsverdacht. Auf Grund der Nutzung und des Gefährdungspotentials sind weitere Untersuchungen im Rahmen von Planungsvorhaben nicht er-

forderlich. Die notwendigen Maßnahmen werden in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

#### Altstandort 8127

Die Registrierung des Altstandortes beruht auf der gewerblichen Nutzung als Eisenießerei, Eisenverarbeitung, Maschinenbau und als Chemische Reinigung. Im Rahmen einer Nutzungsrecherche haben sich die vorgenannten Nutzungen bestätigt. Ein nordöstlicher Teil des Altstandortes wurde seit Ende der 1960er Jahre als Teil des Betriebsgrundstückes durch die ehem. Firma Paguag genutzt. Die entsprechenden erforderlichen Untersuchungen dieser Teilfläche werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 06/002 Nördlich Westfalenstraße Südteil) durchgeführt (s. AS 8065). Der größte Teil des Altstandortes liegt aber nicht in diesem Bebauungsplanbereich. Auf Grundlage des im Umfeld durchgeführten langjährigen Grundwassermonitorings ergeben sich für die restliche Teilfläche keine Hinweise auf planungsrelevante Belastungen. Die notwendigen Maßnahmen werden in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

#### Altstandort 8065 (ehemalige Firmen Paguag und Sack & Kiesselbach)

Seit 1896 wurde das Gelände intensiv industriell genutzt. Bis zur Betriebsschließung im Jahre 2004 wurden hier vor allem Gummi- und Schaumstoffzeugnisse hergestellt und weiterverarbeitet. Zurzeit stehen die Hallen auf dem fast vollständig versiegelten Gelände leer. Für das Gesamtgelände liegen Nutzungsrecherchen und die Ergebnisse aus verschiedenen Untersuchungskampagnen seit Ende der 1970er Jahre vor.

Im Plangebiet sind stadttypische Auffüllungen von ca. 1 bis 2 m Mächtigkeit (punktuell in Baugrubenbereichen bis maximal 4 m Mächtigkeit) vorhanden. Auf dem Grundstück sind mehrere Schadensfälle bekannt, die bereits saniert wurden oder im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch weiter eingegrenzt werden müssen. Aufgrund der Nutzung gibt es zahlreiche weitere Verdachtsmomente, die ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erkundet werden müssen.

Darüber hinaus befinden sich im Bereich des Altstandortes drei Eintragsstellen (Altlasten), von denen Grundwasserverunreinigungen ausgehen. Der Sachverhalt wird im Kapitel 4.4a Grundwasser detailliert erläutert.

Derzeit werden notwendigen Untersuchungen im Rahmen der Bebauungsplan-

Verfahren Nr. 06/002 bzw. 06/004 durchgeführt. Abschließende Ergebnisse liegen noch nicht vor. Es kann daher aktuell nicht geprüft werden, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes in diesem Teil des Plangebiets gewährleistet sind. Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage aller notwendigen Untersuchungen möglich.

#### 4.4 Wasser

##### a) Grundwasser

Im Bereich der Fläche der von der FNP-Änderung betroffenen Fläche liegen zwei Eintragsstellen der LHKW-Grundwasserverunreinigung „Rath/Derendorf“ (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) mit CKW (Chlorierte Kohlenwasserstoffe) und Frigen sowie die Eintragsstelle einer lokalen Grundwasserverunreinigung mit polycyclischen aromatisierten Kohlenwasserstoffen (PAK) auf dem Grundstück. Obwohl die Schäden teilweise bereits seit über 20 Jahren saniert werden, ist die Belastung des Grundwassers auf dem Grundstück immer noch sehr hoch, und die Sanierung des Grundwassers ist noch über einen längeren Zeitraum weiterzuführen. Die dafür notwendigen Sanierungseinrichtungen im Plangebiet (7 Sanierungsbrunnen, 3 Grundwassersanierungsanlagen, 1 Airsparging / Bodenluftsanierungsanlage und zugehörige Rohrleitungen etc.) sind zu erhalten.

Über die Sanierungseinrichtungen hinaus befinden sich im Plangebiet zahlreiche Grundwassermessstellen. Diese sollen nach Möglichkeit ebenfalls erhalten oder in Absprache mit dem Umweltamt ersetzt werden.

Die laufenden Sanierungsmaßnahmen im Grundwasser werden seit 2008 auf Grundlage eines Öffentlich-Rechtlichen Vertrages (ÖRV) durch die Stadt - Umweltamt - weitergeführt.

Zur Schaffung der Voraussetzungen für neue Nutzungen müssen weitere Erkundungen zur horizontalen und vertikalen Abgrenzung der Eintragsstellen durchgeführt werden.

Bei den Eintragsstellen handelt es sich um Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes, die zu sanieren sind. Eine Überbauung der Eintragsstellen ist erst dann möglich, wenn mit hinreichender Sicherheit durch die vereinbarten bzw. durchgeführten Sanierungsmaßnahmen das Sanierungsziel erreicht wird. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 06/004 wird geklärt und verbindlich geregelt, mit welchen

Maßnahmen in welchen Schritten die Sanierung erfolgt und welche Anforderungen zu erfüllen sind, um den erfolgreichen Abschluss der Sanierung sicherzustellen.

Bei zukünftigen Grundwassernutzungen im Bereich der Grundwasserverunreinigungen ist mit erhöhtem Aufwand zu rechnen. Die wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit setzt voraus, dass nachweislich keine Verschleppungen der Verunreinigungen erfolgen und die Sanierungsmaßnahmen nicht verteuert, erschwert oder unmöglich werden.

b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Da das Gebiet der FNP-Änderung nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz keine Anwendung.

Aufgrund der im Plangebiet befindlichen Altstandorte sowie der Grundwasserverunreinigungen mit CKW, Frigen und PAK ist eine ortsnahe Beseitigung des auf befestigten Flächen anfallenden gesammelten Niederschlagswassers durch Versickerung nicht erlaubnisfähig. Die abwassertechnische Erschließung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

c) Oberflächengewässer

Im Gebiet der FNP-Änderung befinden sich keine Oberflächengewässer.

d) Wasserschutzzonen

Das Gebiet der FNP-Änderung liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

#### 4.5 Luft

a) Lufthygiene

Aktuell ist weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung mit Grenzwertüberschreitungen der Luftschadstoffe, speziell Feinstaub und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), gemäß 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz zu rechnen. Im Wesentlichen liegt dies an der derzeit zum überwiegenden Teil brachliegenden Nutzung des Plangebietes und der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen. Eine Ausnahme bildet die Straße Am Gatherhof, in einem Abschnitt zwischen Wittener und Wahlerstraße. Hier wurden NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte im Grenzwertbereich mittels des Simulationsprogramms IMMISluft berechnet.

Der seit 2013 geltende Luftreinhalteplan benennt für das Plangebiet keine speziellen Maßnahmen.

Planzustand:

Für das parallel laufende Bebauungsplanverfahren werden detaillierte lufthygienische Untersuchungen durchgeführt. Im Falle erkannter Grenzwertüberschreitungen werden konkrete Minderungs- bzw. Schutzmaßnahmen textlich oder zeichnerisch festgesetzt

b) Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: die Haltestelle Rath der S-Bahn Düsseldorf-Ratingen-Essen und die derzeitige Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 701, die bis in das Gewerbegebiet Theodorstraße verlängert werden soll, befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Die Anbindung an das Hauptradwegenetz ist in alle Richtungen gegeben.

c) Energie

Durch die Errichtung von Wohnbauten und Gebäuden für die Einzelhandelsnutzung auf den brach liegenden Flächen ist zukünftig ein erhöhter Energiebedarf im Plangebiet zu erwarten. Aussagen zu einer energieeffizienten städtebaulichen Struktur und Gebäudeausrichtung werden im Bebauungsplanverfahren getroffen.

#### 4.6 Klima

a) Globalklima

Zum Schutz des Globalklimas tragen vor allem die Verringerung von Treibhausgasemissionen durch Einsparung von fossil erzeugter Energie bzw. der Einsatz regenerativer Energieträger bei. Hierzu zählen u. a. Maßnahmen an Gebäuden und die Vermeidung von Kfz-Verkehr. 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).

Zur Vermeidung von Autofahrten sind unter dem Stichwort „Stadt der kurzen Wege“ die günstige Lage des Plangebietes in der Stadtstruktur, die Nähe zum S-Bahn-Haltestelle und zur Straßenbahn-Haltestelle sowie die Schaffung von quartiersbezogenen Aufenthalts- und Erholungsräumen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

## b) Stadtklima

Das Plangebiet liegt laut Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf (1995) innerhalb eines Lastraumes der Gewerbe- und Industrieflächen. Abgesehen von der begrünten Fläche im Süden und dem begrünten Blockinnenbereich der Wohnbebauung in Nordosten ist das Gebiet durch großflächige Baukörper und Verkehrsflächen nahezu vollständig versiegelt. Dadurch kommt es zu einer starken thermischen Aufheizung und bioklimatischen Belastung, insbesondere in den Sommermonaten.

Dem potenziell positiven Einfluss des östlich des Plangebietes liegenden Aaper Waldes, eines wichtigen Frischluftentstehungsgebietes, würde eine kompakte Baustruktur des Plangebietes sowie des östlich angrenzenden Gebietes entgegenwirken. Besonders in Nächten mit geringer Bewölkung und schwachen Winden (nächtliche Strahlungswetterlagen) könnte von dort Frisch- und Kaltluft herantransportiert werden.

Eine Umnutzung der industriell genutzten Flächen als Mischgebiet, SO mit Einzelhandel und Wohnen und insbesondere die geplante Wohnbaufläche und die damit erwartete Neugestaltung birgt die Chance einer Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet.

Bei baulichen Umstrukturierungen sollten zur Reduzierung der thermischen Aufheizung und Aufwertung der lokalklimatischen Situation folgende, durch die Klimaanalyse begründete Planungsempfehlungen berücksichtigt werden:

- Sicherung, Ausbau und Schaffung von Grün- und Freiflächen (inklusive Dachbegrünungen),
- Vernetzung der Grünstrukturen zum Grünbereich nördlich der Bochumer Straße / Recklinghauser Straße,
- Freihalten von Belüftungsbahnen in Ost-West-Richtung zum Aaper Wald, damit kühlere und relativ unbelastete Frischluft so weit wie möglich in die stärker belasteten Siedlungsbereiche eindringen kann.

Detaillierte Vorschläge und Hinweise erfolgen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens.

## c) Klimaanpassung

Aufgrund der begonnenen Klimaveränderung muss die Stadtplanung Möglichkeiten zur Anpassung an die zukünftigen Bedingungen im Gebiet berücksichtigen, die der

prognostizierten Überwärmung der verdichteten Innenstadt sowie den vermehrten Niederschlägen und Starkregenereignissen Rechnung trägt. Detaillierte Vorschläge und Hinweise erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

#### 4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Wohngebäude Wittener Straße 3, 5 und 7 stehen unter Denkmalschutz und werden durch die Darstellung als Wohnbaufläche in ihrem Bestand noch besser gesichert. Weitere Kulturgüter sind nicht bekannt. Die ehemals gewerblich genutzten Gebäude werden bis auf eins durch Bauten für höherwertige Nutzungen ersetzt. Gebäude und Anlagen der vorhandenen Einzelhandels- und Wohnnutzung werden in ihrem Bestand planerisch gesichert.

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

Für die ehemaligen Grundstücke der Betriebe Paguag GmbH & Co. und Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH wurde ein mehrstufiges Gutachterverfahren mit intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Für die Darstellung im Flächennutzungsplan wurden keine Alternativplanungen erarbeitet und daher auch nicht geprüft, sodass eine vergleichende Wertung der Umweltauswirkungen nicht vorgenommen werden kann.

### 6. **Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Beibehaltung der Ausweisung als Industriegebiet könnte eine industrielle Nutzung wieder aufgenommen werden oder sich eine ungesteuerte Einzelhandelnutzung entwickeln und sich die Immissionssituation - auch auf den umgebenden Straßen - gegenüber dem Ist-Zustand verschlechtern.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Barriere des großflächigen Gewerbeareals bestehen bleiben. Aufgrund des geltenden Baurechts dürften die Gestaltungsmöglichkeiten für den Freiraum geringer und somit auch weniger Entwicklungsmöglichkeiten für den Arten- und Biotopschutz, das Orts- und Landschaftsbild und den Klimaschutz gegeben sein.

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

Überwachungsmaßnahmen werden gegebenenfalls im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens benannt, da durch die 51. Änderung des Flächennutzungs-

plans 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.