

B e g r ü n d u n g
Teil A - Städtebauliche Aspekte -
zur 51. Flächennutzungsplanänderung (Entwurf)
- Nördlich Westfalenstraße –

Stadtbezirk 6 Stadtteil Rath

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 11 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Rath nördlich der Westfalenstraße, östlich der Straße In den Diken und der Bochumer Straße sowie südlich der Verlängerung zur Bochumer Straße. Die östliche Grenze erstreckt sich entlang der Straße Am Gatherhof.

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 darüber liegender Wohnnutzung).

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 zuvor 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). 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 zur Begründung). Ziel der Änderung ist es, die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des großen Stadtteilzentrums (C-Zentrum) Westfalenstraße an die konkrete Planung anzupassen. Hierzu wird formal der Rahmenplan Einzelhandel vor dem Planbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung geändert.

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. Die luftrechtlich relevante Höhe nach § 12 LuftVG liegt im Plangebiet bei 99,30 m ü. NN.

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 (GEP99) ist das gesamte Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die bisherige Darstellung im nördlichen Teil des Plangebietes sah gewerbliche und industrielle Nutzungen vor, die im Rahmen der 85. Änderung des Regionalplans (Bekanntmachung 19.09.2014) in einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) umgewandelt wurde.

Bei der Planung von Sondergebieten für Vorhaben gemäß §11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren etc.) sind 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. Hierauf wird im Kapitel 5.3 (Seite 8) ausführlich eingegangen.

5. **Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

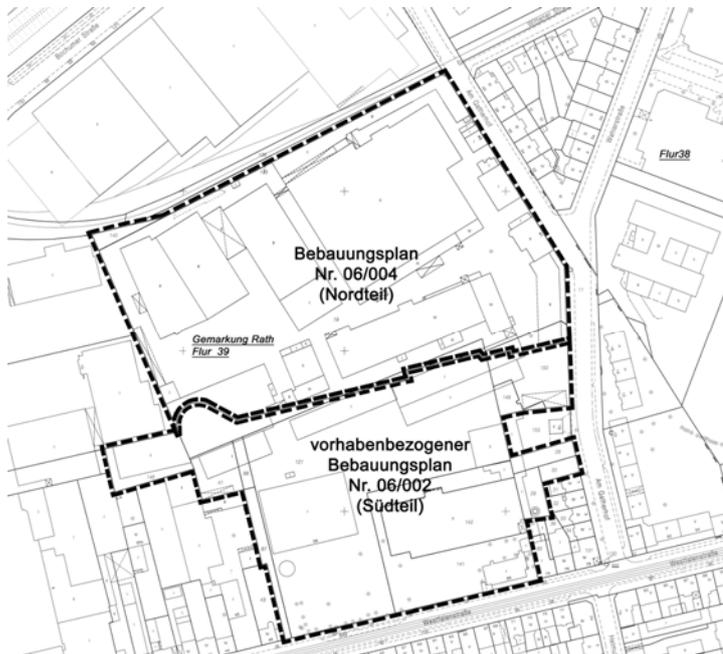
Die brach liegenden Betriebsgelände der beiden Firmen Paguag GmbH & Co. (heute: C.F. Gomma) und Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH an der Westfalenstraße in Düsseldorf-Rath sollen städtebaulich neu geordnet werden.

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.

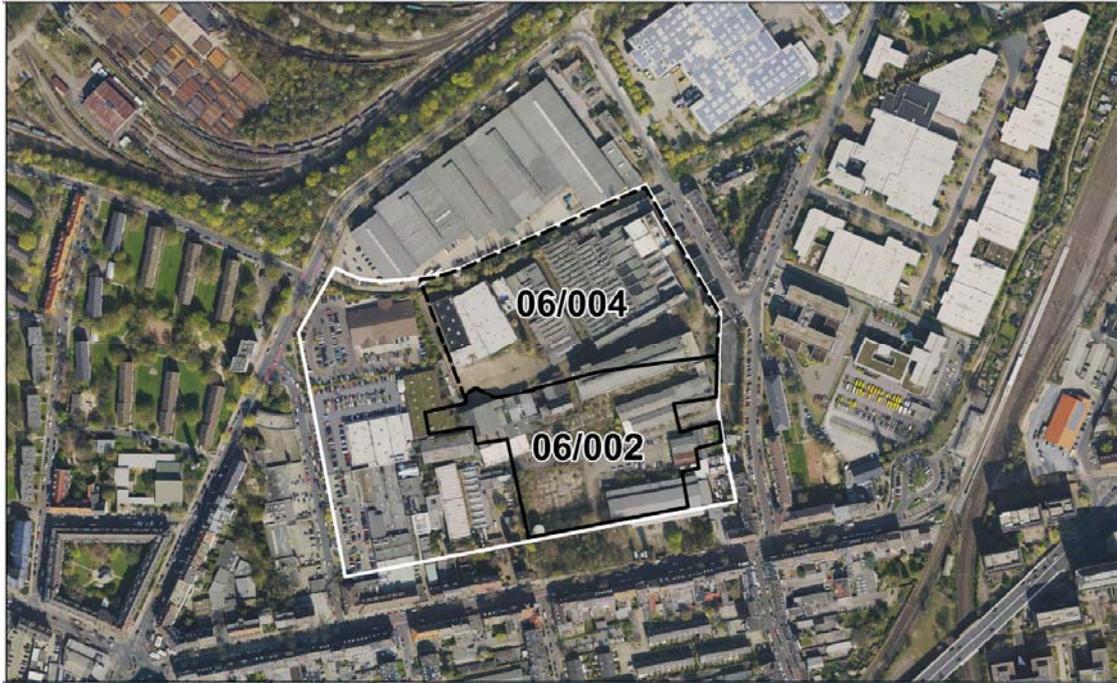
Aufgrund der Altlastenproblematik im nördlichen Teil des Plangebietes Nr. 5781/038 soll der Südteil im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/002 - Nördlich Westfalenstraße (Südteil) - vorab entwickelt werden (geplant: 150 WE, Kita, das Zentrum mit ergänzendem Einzelhandel). Nach Abschluss der Altlastenuntersuchung erfolgt dann die planungsrechtliche Umsetzung des nördlichen Teils durch den Bebauungsplan Nr. 06/004 - Nördlich Westfalenstraße (Nordteil) - mit ca. 350 WE. Der Aufstellungsbeschluss Nr. 5781/038 wurde entsprechend geändert (Aufteilung in Nordteil Nr. 06/004 und Südteil Nr. 06/002).

Änderung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 5781/038 - Teilung in Nordteil Nr. 06/004 und Südteil Nr. 06/002



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, wurde das Plangebiet im Westen um den Bereich In den Diken erweitert.

Grenzen des Flächennutzungsplans im Vergleich zu den Bebauungsplangebieten



Zur Umsetzung der Planungsziele stellt die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Nutzungen dar:

- Wohnbauflächen (W),
- Mischgebiet (MI),
- Sondergebiet (SO),
- 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 insgesamt im Nord- und Südteil) auf bisherigen Brachflächen 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 (Bebauungsplan Nr. 06/004) 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).

Zur Versorgung der neu entstehenden Wohneinheiten ist eine Kindertagesstätte vorgesehen, die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet ist und bereits im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 06/002 errichtet werden soll.

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 Kinderspielfläche, 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 (zugehörig zum Bebauungsplanverfahren Nr. 06/002).

Der westliche Teil des Plangebietes der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird ebenfalls neu 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. Dies kann jedoch nur im Rahmen eines weiteren (noch nicht angestoßenen) Bebauungsplanverfahrens erfolgen, da die Geräuschvorbelastung durch die Nähe zum nordwestlich angrenzenden Industriebetrieb Vallourec Deutschland GmbH sowie die Immissionen der bestehenden Gewerbebetriebe berücksichtigt und ggf. geeignete Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

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 Stadtbezirk 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 m² 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.

Auf eine Darstellung von Verkaufsflächenobergrenzen wurde verzichtet, da das gesamte Sondergebiet nur etwa eine Gesamtgröße von ca. 8.700 m² hat. Der Einzelhandel konzentriert sich auf die Erdgeschosszone. Im gesamten Rather Zentrum sind die Läden nur in den Erdgeschossen zu finden. Diese Struktur wurde hier aufgenommen. Einzelhandelsnutzungen über mehrere Etagen werden in der Regel nur in höherrangigen Zentren (A – B) angenommen. Daher ist davon auszugehen, dass sich die Handelsnutzungen im geplanten Sondergebiet – wie im übrigen Zentrum – lediglich auf das Erdgeschoss beschränken. Zudem sind die übrigen Geschosse bereits für andere Nutzungen vorgesehen. So ist die Unterbringung von Wohnen ein wichtiges städtebauliches Ziel. Im 1. Obergeschoss werden Parkplätze untergebracht. Im 2. Obergeschoss sind Büronutzungen vorgesehen. Zur Steigerung der Attraktivität des Wohnens, das sich in den darüber liegenden Geschossen befindet, sollen diese Gebäudekörper der gesamten Grundfläche deutlich untergeordnet sein. Auf dem Parkdeck befinden sich dann auch nutzbare (Kinderspielplatz) Grünflächen. Im Erdgeschoss werden neben Einzelhandelsbetrieben, auch Lagerflächen und Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, da dieser Betriebstypenmix typischerweise zu einem Einkaufscenter dazugehört, so dass sich hier keine nennenswerten Spielräume für eine größere als die gutachterlich untersuchte Gesamtverkaufsfläche von 5.000 m² ergeben. 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. In einem Moderationstermin wurden die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchungen sowie die Planung den Trägern öffentlicher Belange und den Umlandgemeinden vorgestellt. In dem Termin wurde keine Bedenken gegen die geplanten Handelsnutzungen geäußert.

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

Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 5.000 qm		
Magnetbetrieb	Großer Supermarkt (= Lebensmittelvollsortimenter)	min. 2.500 qm, max. 3.500 qm VK
weitere alternative Einzelhandelsnutzungen (= ergänzende Nutzungen zum Magnetbetrieb)	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.

Gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch der Rahmenplan Einzelhandel geändert (siehe Anlage zur Begründung). 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 Verträglichkeitsgutachtens „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 Beeinträchtigungsverbot 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 (Bebauungsplan Nr. 06/002). 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.

Aufgrund der geringen Größe der im Norden (Bebauungsplanverfahren Nr. 06/004) darüber hinaus geplanten öffentlichen Grünfläche wird auf eine separate Darstellung verzichtet. Diese Grünfläche ist auch in der zukünftigen Wohnbaufläche zulässig und muss nicht gesondert dargestellt werden.

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.

Die verträgliche Abwicklung des durch die Gesamtplanung (Nord- und Südteil) zukünftig ausgelösten Verkehrs wurde im Rahmen der Bebauungsplanverfahren gutachterlich nachgewiesen.

Das Plangebiet ist darüber hinaus an den öffentlichen Personennahverkehr über Straßenbahn- und Buslinien sowie zwei S-Bahnhöfe in unmittelbarer Nähe sehr gut angebunden.

5.6 Hinweise zum Immissionsschutz

Durch die Immissionen des nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Röhrenwerkes (Vallourec Deutschland GmbH) liegt im Plangebiet eine Geräuschvorbelastung nach TA Lärm im Nachtzeitraum vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5781/038 „Nördlich Westfalenstraße“ wurde im Jahr 2013 eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen nach TA Lärm / DIN 18005 durch Peutz Consult GmbH durchgeführt. Dabei wurden die bestehenden gewerblichen Lärmimmissionen ermittelt mit dem Ergebnis, dass im südlichen Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (nachts 45 dB(A)) eingehalten werden, so dass hier gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Im nördlichen Plangebiet dagegen wurden die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum (40 dB(A)) überschritten.

Für die betroffenen Fassaden werden im Bebauungsplan Nr. 06/004 entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen, so dass auch hier gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Im Tageszeitraum sind die Geräuschimmissionen des Röhrenwerkes nicht relevant. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes verschieben sich die Grenzen zwischen Gewerbe und Wohnen nach Norden und Westen, wodurch die bestehenden Wohnnutzungen besser geschützt werden. Der Wegfall des Industriegebietes, in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, ist aus Immissionsschutzsicht vorteilhaft. Es erfolgt nun eine sinnvolle Gliederung von Industrieflächen (Vallourec) zu Gewerbe (Hallenkomplex an der Bochumer Straße) hin zu Wohnbereichen.

Die Belange des Röhrenwerkes wurden sorgfältig geprüft und abgewogen. Im Rahmen von Vorgesprächen wurde die Planung vorgestellt und erläutert. Der Betreiber hat Berechnungsunterlagen für die Planung zur Verfügung gestellt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine heranrückende Wohnbebauung handelt, da das Betriebsgrundstück bereits im Bestand an Wohnbebauung angrenzt, die deutlich näher an dem Röhrenwerk liegt als das Plangebiet. Aus diesem Grund ist die Beeinträchtigung des Röhrenwerkes durch die Neuplanung vernachlässigbar. Zum Schutz des bestehenden Wohngebietes wurden zwischen Betreiber und der Bezirksregierung (Aufsichtsbehörde) einzelne Schallschutz-Maßnahmen vereinbart. Diese werden vor der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 06/004 (Nordteil) realisiert. Die vorbelasteten Bereiche werden in diesem Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Südteil - Verfahren Nr. 06/002 - werden die Richtwerte eingehalten.

Insgesamt können bei Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im gesamten Gebiet (Nord- und Südteil, d.h. Bebauungsplanverfahren Nr. 06/002 und Nr. 06/004) gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Im Zuge der Bebauungsplanverfahren wurden darüber hinaus auch die Belange der sonstigen umliegenden Gewerbebetriebe an der Theodorstraße und im Bereich In den Diken untersucht und berücksichtigt.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet sind bei einem Betrieb Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Zuge des Verfahrens vertraglich geregelt und auf Kosten des Investors umgesetzt werden. Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf bestehende Betriebe.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Umnutzung der Bereiche entlang der Straße In den Diken angestoßen werden, ist dies nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens möglich, um die Belange der bestehenden Betriebe angemessen zu berücksichtigen und Konflikte auszuschließen. Im Sinne einer vorausschauenden Planung soll jedoch bereits jetzt die langfristige Planungsabsicht der Gemeinde, diese Bereiche zukünftig zu einem Mischgebiet zu entwickeln, durch Änderung des Flächennutzungsplanes verdeutlicht werden.

Teil B - Umweltbericht -
gem. § 2a BauGB
zur 51. Flächennutzungsplanänderung (Entwurf)
- Nördlich Westfalenstraße -

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.

Im Plangebiet wurden die planungsrelevanten Arten Zwergfledermaus, Turmfalke und Waldkauz nachgewiesen. Unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes können Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Das Plangebiet wird durch den Verkehr auf den Straßen „Am Gatherhof“ und „Westfalenstraße“ 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. Auf Basis der im Rahmen der Bebauungsplanung durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen können im Bebauungsplan geeignete Lärmschutzmaßnahmen rechtsverbindlich festgesetzt werden. Die planerische Konfliktbewältigung im Hinblick auf die verkehrsbedingten Lärmimmissionen ist somit im Rahmen der Bebauungsplanung möglich.

Zum Schutz vor Gewerbelärmimmissionen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Wegfall des Industriegebietes, in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, ist aus Immissionsschutzsicht vorteilhaft.

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

Eine Vereinbarkeit zwischen der angestrebten Nutzung und den Altlastenbelangen durch verbindliche Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist herstellbar.

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 dargestellt 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.

3. Ziele von Umweltfachplanungen im Gebiet

Wichtige Umweltziele resultieren vor allem aus den fachgesetzlichen Grundlagen wie beispielweise dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie aus den fachplanerischen Grundlagen wie zum Beispiel dem Landschaftsplan.

Die Ziele des Umweltschutzes geben Hinweise zu anzustrebenden Umweltqualitäten im Planungsraum. Im Rahmen der Umweltprüfung dienen die Ziele als Maßstäbe für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und zur Auswahl geeigneter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Für dieses Planverfahren fachlich relevante Planungen gibt es insbesondere auf den Gebieten Grünordnung, Stadtklima und Luftreinhaltung.

Die grünplanerischen Empfehlungen des „gesamstädtischen Grünordnungsplans“ finden sich im Abschnitt „Tiere, Pflanzen und Landschaft“ und die Aussagen der „Klimaanalyse Düsseldorf“ sind im Abschnitt „Stadtklima“ wiedergegeben.

Der Luftreinhalteplan und das Szenario 2050 (Wege zur Umsetzung der Klimaschutzziele) der Landeshauptstadt Düsseldorf umfassen jeweils das gesamte Stadtgebiet. Im Luftreinhalteplan sind zahlreiche Maßnahmen beschrieben, die geeignet sind, die Luftqualität insbesondere im hoch verdichteten Innenbereich der Stadt zu verbessern. Im Szenario 2050 hat sich Düsseldorf zum Ziel gesetzt, den Ausstoß an Kohlendioxid bis zum Jahr 2050 auf 2 Tonnen pro Jahr und Einwohner durch vielfältige Konzepte und Einzelprojekte zu begrenzen. Die Maßnahmen und Projekte dieser Konzepte betreffen nur zum Teil 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 (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“ und „Westfalenstraße“ sowie durch den Eisenbahnverkehr der Strecke Köln - Essen belastet.

Nach den Ergebnissen der gesamtstädtischen Straßenverkehrslärmkarte aus dem Jahr 2006 waren insbesondere an den Straßen „Am Gatherhof“ bereits im Bestand Überschreitungen der sog. Lärmsanierungswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu erwarten. Unter anderem aufgrund dieser Vorbelastung wurde im Rahmen der Bebauungsplanung ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (Peutz Consult: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5781/038 "Nördlich Westfalenstraße in Düsseldorf-Rath", Stand 11.01.2013), das auch die gesamte Plangebietsfläche der 51. Flächennutzungsplanänderung mit abdeckt (die Teilung in zwei Bebauungsplangebiete erfolgte später).

Für das Plangebiet zeigen die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens, dass 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 werden, im Inneren des Plangebiets jedoch eingehalten werden. Eine Überschreitung der Lärmsanierungswerte konnte innerhalb des Bebauungsplangebietes damit nicht nachgewiesen werden.

Innerhalb der zu überplanenden und heute gewerblich genutzten Flächen erreichen die Beurteilungspegel 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.

Auf Basis o.g. schalltechnischer Untersuchung können im Rahmen der Bebauungsplanung geeignete Lärmschutzmaßnahmen konkretisiert und rechtsverbindlich festgesetzt werden. Insbesondere ist hier die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 zu nennen sowie Möglichkeiten passiver Schallschutz-Maßnahmen durch schalltechnische Grundrisslösungen z.B. durch den Ausschluss von öffenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen zu Aufenthaltsräumen, ein Abrücken der Bebauung und durch eine sinnvolle Baumassenverteilung. Die planerische Konfliktbewältigung im Hinblick auf verkehrsbedingte Lärmimmissionen ist somit im Rahmen der Bebauungsplanung möglich.

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 zuvor gültigen Flächennutzungsplan 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 Westen. Der Wegfall des Industriegebietes, in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, ist aus Immissionsschutzsicht vorteilhaft.

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich die Produktionshallen eines Stahlröhrenwerkes mit 3-Schichtbetrieb und werkseigenem Güterverkehr auf dem Betriebsgelände. An die Produktionshallen dieses Betriebes grenzt bereits im Bestand ein gewachsenes Wohngebiet (südlich „Recklinghausener Straße“) an.

Einzelne Schallschutz-Maßnahmen zum Schutz dieses Wohngebietes (Einhaltung der Mischgebiets-Richtwerte) sind bereits mit der Bezirksregierung vereinbart.

Im Rahmen des früheren Bebauungsplanes Nr. 5781/038 „Nördlich Westfalenstraße“ wurde im Jahr 2013 eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen nach TA Lärm / DIN 18005 durch Peutz Consult GmbH durchgeführt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 40 dB(A) - maßgebend aufgrund der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung durch das Röhrenwerk - im gesamten nördlichen Plangebiet, d.h. Bebauungsplan Nr. 06/004, an den Nord- und Westfassaden um bis zu 4 dB überschritten werden. Darüber hinaus bestehen an einzelnen Fassaden Überschreitungen um bis zu 8 dB nachts. An diesen Fassaden sind schalltechnische Grundrisslösungen und Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 06/004 konkretisiert werden. Zudem erfolgt in der Planzeichnung eine Kennzeichnung der vorbelasteten Bereiche.

Im Tageszeitraum werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) - mit Ausnahme einer einzelnen Nordfassade (Überschreitung von 1 dB) - im gesamten Plangebiet eingehalten.

Für den Südteil des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 06/002) ergibt sich kein Regelungsbedarf.

Darüber hinaus sollte berücksichtigt werden, dass es sich um brach liegende Betriebsflächen handelt, die einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt werden und dabei auch zu einer Aufwertung des gesamten Stadtteiles beitragen können. Im Vorfeld wurde auch die erneute Ansiedlung von Gewerbe an dieser Stelle geprüft - zum einen gibt es dafür aber derzeit keinen Bedarf (beispielsweise befinden sich im Bereich der nahen „Theodorstraße“ noch größere, bislang nicht zu vermarktende Gewerbeflächen) und zum anderen wäre eine gewerbliche Nutzung nicht zielführend im Sinne eines Aufwertungsprozesses für das Gesamtquartier. Des Weiteren können an dieser Stelle neue Wohneinheiten geschaffen werden, für die in einer wachsenden Stadt wie Düsseldorf dringender Bedarf besteht.

Da es sich um eine bestehende Gemengelage handelt und nicht um eine Neubebauung auf grüner Wiese, erscheint die Vorbelastung hinnehmbar.

Die Belange angrenzender Gewerbe- und Industriebetriebe wurden sorgfältig geprüft und abgewogen. Im Rahmen der Bauleitplanung können geeignete Schallschutzmaßnahmen getroffen und vertraglich abgesichert werden. Eine Beeinträchtigung bestehender Betriebe ist nicht gegeben.

Insgesamt ist festzuhalten, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine heranrückende Wohnbebauung handelt, da das Betriebsgrundstück bereits im Bestand an Wohnbebauung angrenzt, die deutlich näher an dem Röhrenwerk liegt als das Plangebiet. Aus diesem Grund ist die Beeinträchtigung des Röhrenwerkes durch die Neuplanung vernachlässigbar. Zum Schutz des bestehenden Wohngebietes wurden zwischen Betreiber und der Bezirksregierung (Aufsichtsbehörde) einzelne Schallschutz-Maßnahmen vereinbart. Diese werden vor der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 06/004 realisiert. Die vorbelasteten Bereiche werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Insgesamt können bei Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im gesamten Gebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

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

Im mittleren Bereich des Plangebietes ist eine Kindertageseinrichtung vorgesehen. Abseits der Erschließungsstraßen können mit wohnungsnahen Grünflächen und Privatwegen 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

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 dem Erholungspark Volardey 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.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Prüfumfang einer artenschutzrechtlichen Prüfung umfasst europäische Vogelarten und europäisch geschützte Fauna-Flora-Habitat-Anhang IV-Arten. In Nordrhein-Westfalen (NRW) wurde in diesem Zusammenhang der Begriff sog. „planungsrelevanter Arten“ geprägt. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) bestimmt die für NRW planungsrelevanten Arten nach einheitlichen naturschutzfachlichen Kriterien.

Grundlage für die Beurteilung bildet die Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgte für die gesamte Fläche des Plangebiets durch die Untere Landschaftsbehörde (ULB). Dabei dienten die Angaben des LANUV zu planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt Düsseldorf (4706 Quadrant 2) aus dem Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ des LANUV als Grundlage für die Beurteilung. Zudem wurde durch die ULB eine Ortsbegehung am 06.04.2010 vorgenommen sowie die bei der Stadt Düsseldorf und den Naturschutzverbänden vorhandene Daten abgefragt und ausgewertet.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Bebauungsplanung für den Großteil des Plangebietes im Jahr 2010 vertiefende Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln durchgeführt (Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen Manfred Henf).

Die Untersuchungsfläche umfasst das frühere Betriebsgelände der Firmen Paguag GmbH & Co. und Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH und liegt zwischen „Westfalenstraße“ und „Bochumer Straße“, westlich der Straße „Am Gatherhof“. Diese fachgutachterliche Erfassung wurde auch im Rahmen der 51. Flächennutzungsplanänderung mit ausgewertet.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen können Vorkommen von planungsrelevanten Reptilien, Amphibien, Schmetterlingen, Libellen und Muscheln ausgeschlossen werden. Bei der Begehung durch die ULB wurden 16 (nicht planungsrelevante) Vogelarten nachgewiesen, die alle potentiell im Plangebiet brüten können (z.B. Rotkehlchen, Hausrotschwanz, Amsel, Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Zaunkönig). Diese Arten gehören zu den typischen städtischen Vogelarten, die häufig vorkommen und eine hohe Anpassungsfähigkeit aufweisen. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Vogelarten können vermieden werden, indem wie gesetzlich vorgesehen keine Rodungen während der Brutzeit stattfinden (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Auf Grund des umfangreichen Gebäudebestandes und den vorhandenen Gehölzen war jedoch mit weiteren ggf. planungsrelevanten Vogelarten und zusätzlich mit Fledermäusen zu rechnen. Daher wurde für vertiefende Untersuchungen zum Bestand von Fledermäusen und Vögeln das o.g. Gutachten erstellt.

Im Verlauf der durchgeführten Kartierungsgänge konnten lediglich drei planungsrelevante Tierarten, die Zwergfledermaus, der Waldkauz und der Turmfalke, jagend oder auf Nahrungssuche im Bereich der Untersuchungsfläche nachgewiesen werden. Die genannten Arten sind jedoch voraussichtlich nur geringfügig betroffen, da nur kleine Teile des Gesamtnahrungsreviers verändert werden und im Umfeld weitere, ähnliche Biotopstrukturen vorhanden sind, die zur Nahrungssuche und Brut genutzt werden können. Brutplätze wurden nicht nachgewiesen. Da für die genannten Arten keine essentiell notwendigen Nahrungsreviere oder Brutplätze nachgewiesen werden konnten, sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. An Gebäudefassaden der ehemaligen Fabrikgebäude waren keine Quartiere für Zwergfledermäuse nachzuweisen, daher sind in diesem Bereich keine Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erwarten.

Die Ergebnisse lassen sich für beide Artengruppen auch auf die Bereiche des Plangebiets übertragen, die nicht fachgutachterlich untersucht wurden, da die Habitatstrukturen dort vergleichbar sind. Insbesondere bei den Fledermäusen können andere Arten aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Es liegen weder aus den Daten des LANUV, noch bei der ULB Erkenntnisse zu Vorkommen anderer Arten vor, auch die fachgutachterliche Stichprobe ist erwartungsgemäß negativ. Darüber hinaus kann voraussichtlich durch den geplanten Erhalt der Grünfläche an der „Westfalenstraße“ und die Eingrünung von Neubauten mittelfristig ein Ausgleich für den Verlust an Nahrungshabitaten geschaffen werden. Des Weiteren wurden im Verlauf der fachgutachterlichen Untersuchung einige Bäume mit Baumhöhlen vorgefunden, die von Fledermäusen oder durch Vögel genutzt werden könnten. Im Vorfeld von möglichen Baumfällungen wäre deshalb zu klären, ob die vorhandenen Baumhöhlen z. B. durch Fledermäuse oder Vögel genutzt werden.

Die potenziell möglichen Beeinträchtigungen erscheinen insgesamt jedoch nicht gravierend, wenn einige Vorsichtsmaßnahmen, z.B. die Berücksichtigung eines Abbruchzeitenfensters oder eine ökologische Baubegleitung bei Abbrucharbeiten und Baumfällungen, beachtet werden. Insbesondere da die in Rede stehende Zwergfledermaus ausgesprochen anpassungsfähig ist und in Düsseldorf flächendeckend in hoher Dichte vorkommt.

Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert und ggf. als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Auf diese Weise kann ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG voraussichtlich vermieden werden. Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzkonforme Konfliktlösung zu erwarten ist, ist im vorliegenden Änderungsverfahren keine nähere Untersuchung erforderlich.

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 zuvor 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 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. Gleichzeitig wird die Durchlässigkeit für die Bewohner angrenzender Quartiere erhöht und die Barrierewirkung des heutigen großflächigen Gewerbeareals gemindert. Das gilt auch für das dargestellte Mischgebiet.

4.3 Boden

a) Maß der baulichen Nutzung: Verdichtung und Versiegelung

Im Bestand ist das Plangebiet nahezu vollflächig, bis auf die kleine Parkfläche im südwestlichen Teil, versiegelt. 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 und 8145.

Altstandorte 8126, 8128, 8130 und 8145

Für die Altstandorte 8126, 8128, 8130 und 8145 besteht kein planungsrechtlich relevanter Bodenbelastungsverdacht. Auf Grund der Nutzung und des Gefährdungspotentials sind weitere Untersuchungen im Rahmen von Planungsvorhaben nicht erforderlich. 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, Ergebnisse aus verschiedenen Untersuchungskampagnen seit Ende der 1970er Jahre und auch aus Untersuchungen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen vor. Auf dem Altstandort sind stadtypische Auffüllungen von ca. 1 bis 2 m Mächtigkeit (punktuell in Baugrubenbereichen bis maximal 4 m Mächtigkeit) vorhanden.

Teilfläche AS 8065 im Bebauungsplanbereich 06/004 (Nordteil)

Auf dieser Teilfläche befinden sich drei Altlasten von denen Grundwasserverunreinigungen ausgehen (Eintragsstellen, siehe auch Kapitel 4.4 a) Grundwasser).

Es handelt sich um zwei Eintragsstellen der Grundwasserverunreinigung „Rath/Derendorf“ mit CKW (Chlorierte Kohlenwasserstoffen) und Frigen sowie die Eintragsstelle einer lokalen Grundwasserverunreinigung mit PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe). 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 laufenden Sanierungsmaßnahmen im Grundwasser werden seit 2008, auf Grundlage eines Öffentlich-Rechtlichen Vertrages (ÖRV), durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Düsseldorf weitergeführt. Die beiden Eintragsstellen CKW und PAK sind aktuell überbaut, so dass diese für weitere Erkundungen bzw. alternative Sanierungsmaßnahmen (z.B. Ausbohren, Ausheben) nicht zugänglich sind.

Für die geplante Neunutzung durch Wohnen ist ein Abriss der Altbebauung auch im Bereich der Eintragsstellen erforderlich, so dass dann die Zugänglichkeit gewährleistet wäre.

Bei den Eintragsstellen handelt es sich um Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes, die zu sanieren sind. Eine Überbauung der Eintragsstellen ist erst möglich, wenn durch zum Teil noch zu vereinbarende bzw. durchzuführende Sanierungsmaßnahmen das Sanierungsziel nachweislich im Boden und Grundwasser erreicht ist. Zur Schaffung der Voraussetzungen für neue Nutzungen müssen zunächst weitere Erkundungen zur horizontalen und vertikalen Abgrenzung der Eintragsstellen durchgeführt werden.

Weiterhin sind die auf der Fläche liegenden Sanierungseinrichtungen (7 Sanierungsbrunnen, 3 Grundwassersanierungsanlagen, 1 Airsparging / Bodenluftsanierungsanlage und zugehörige Rohrleitungen etc.) und die in diesem Bereich vorhandenen Grundwassermessstellen zu erhalten oder in Abstimmung mit dem Umweltamt zu ersetzen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 06/004 muss geklärt und verbindlich geregelt werden, mit welchen Maßnahmen und in welchen Schritten die Sanierung zu erfolgen hat und welche Anforderungen zu erfüllen sind, um den erfolgreichen Abschluss der Sanierung sicherzustellen.

Darüber hinaus gibt es auf dieser Teilfläche weitere nutzungsbedingte Verdachtsmomente, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 06/004 erkundet und im Falle von weiterem Sanierungsbedarf geregelt werden müssen.

Die für die Teilfläche (Nordteil) vorliegenden Untersuchungen der drei Eintragsstellen (Altlasten) und die bereits vorliegenden Untersuchungen auf der restlichen Teilfläche sind für die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung) ausreichend. Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung (Bebauungsplan 06/004) sind hingegen - wie vorgenannt aufgeführt - weitergehende Untersuchungen und Regelungen erforderlich. Aufgrund der geringen Fläche der drei Altlasten (ca. 0,2 ha) im Vergleich zu der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche (ca. 5 ha), ist eine Vereinbarkeit zwischen der angestrebten Nutzung und den Altlastenbelangen durch verbindliche Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 06/004 herstellbar, z.B. durch Freihaltung von einer Über- und Unterbauung bis zu einem nachgewiesenen, nachhaltigen Abschluss der Sanierungsmaßnahmen oder einer Ausweisung als Grünfläche.

Teilfläche AS 8065 im Bebauungsplanbereich 06/002 (Südteil)

Auf dieser Teilfläche wurden 2013 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 06/002 planungsrechtlich relevante Untersuchungen durchgeführt. Auf der Teilfläche befinden sich lokal begrenzte und auf die Auffüllung beschränkte Bodenbelastungen. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur hinreichenden Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Umweltschutz wurden die notwendigen Maßnahmen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 06/002 in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Investor verbindlich geregelt.

Fläche AS 8065 außerhalb der Bebauungsplanbereiche 06/002 (Südteil) und 06/004 (Nordteil)

Diese westliche Teilfläche an der Straße „In den Diken“ wurde im Rahmen der Neubebauungen in den 1990er Jahren saniert. Es gibt keine Hinweise auf neue planungsrelevante Belastungen. Die notwendigen Maßnahmen werden in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Altstandort 8127

Die Registrierung des Altstandortes beruht auf der gewerblichen Nutzung als Eisen gießerei, 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 wurden 2013 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 06/002 Nördlich Westfalenstraße (Südteil) durchgeführt. Es ergaben sich keine Hinweise auf Bodenbelastungen.

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.

4.4 Wasser

a) Grundwasser

Im nördlichen Bereich der von der FNP-Änderung betroffenen Fläche liegen zwei Eintragsstellen der Grundwasserverunreinigung „Rath/Derendorf“ mit CKW und Frigen sowie die Eintragsstelle einer lokalen Grundwasserverunreinigung mit PAK (s. Kapitel 4.3 Boden, Altstandort 8065).

Bei zukünftigen Grundwassernutzungen im Bereich der Grundwasserverunreinigungen ist mit erhöhtem Aufwand zu rechnen. Die wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit setzt voraus, dass nachweislich keine Verschleppungen oder Verlagerungen 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 (NO₂), 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 NO₂-Jahresmittelwerte im Grenzwertbereich mittels des Simulationsprogramms MISKAM (mikroskaliges Klima- und Ausbreitungsmodell) berechnet.

Der seit 01/2013 geltende Luftreinhalteplan benennt für das Plangebiet spezielle Minderungsmaßnahmen:

- Maßnahme 5 /49: Ausweitung des Geltungsbereiches der Umweltzone in 02/2013
- Maßnahme 5 / 50: Verschärfung des Fahrverbotes der Umweltzone ab 07/2014

Die erste Maßnahme wurde fristgerecht umgesetzt; nunmehr befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich der Umweltzone. Die zweite Maßnahme wird ebenfalls fristgerecht zum 1.7.2014 umgesetzt sein. – Beide Maßnahmen werden sich günstig auf die Luftbelastung innerhalb des Plangebietes auswirken.

Planzustand:

Für den Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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-Haltepunkt 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 (2012) 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 Bebauungsplanes.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf den vorhandenen Gebäudebestand zu erwarten. Baudenkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. **Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet befindet sich zentral im Düsseldorfer Stadtteil Rath und umfasst weitgehend brach liegende Flächen. Da der Bereich einer städtebaulichen Neuordnung bedarf, stark versiegelt ist und eine Innenentwicklung vorgesehen ist, sind keine weiteren Standortalternativen geprüft worden. Für die Ausgestaltung des Baukonzeptes wurde im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung von der Stadt Düsseldorf und den Grundstückseigentümern ein mehrstufiges Gutachterverfahren durchgeführt.

Fünf Planungsteams wurden aufgefordert städtebauliche Konzepte zu entwickeln. Für die Konzepterstellung wurden neben städtebaulichen Anforderungen und auch umweltbezogene Vorgaben formuliert.

Aus der Sicht des Landschafts-, Natur- und Bodenschutzes ist grundsätzlich der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten und eine Innenentwicklung zu befürworten, da dadurch bisher unbeanspruchte Flächen im Außenbereich geschont werden. Darüber hinaus sind die überplanten Flächen im Plangebiet mit hoher Flächenversiegelung und langjähriger gewerblicher und industrieller Nutzung bereits stark vorbelastet.

Aus den oben genannten Gründen sind im Rahmen der 51. Flächennutzungsplanänderung demnach keine weiteren Standortalternativen unter Umweltgesichtspunkten geprüft worden.

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 Einzelhandelsnutzung 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 Flächennutzungsplans noch keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

8. Weitere Angaben

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

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

**Anlage zur Begründung der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Nördlich Westfalenstraße - : Entwurf zur Änderung des Rahmenplans Einzelhandel**

Zusammenfassung:

Folgende Änderung des Rahmenplans Einzelhandel ist vorgesehen:

- Erweiterung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des großen Stadtteilzentrums Westfalenstraße (C-Zentrum)

Begründung:

Der Rahmenplan Einzelhandel wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Düsseldorf im Herbst 2007 beschlossen. Die Ziele des Rahmenplanes sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Um die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes und den sich daran anschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung (B-Plan Nr. 06/002 - Nördlich Westfalenstraße (Südteil) -) zu ermöglichen, soll der Rahmenplan Einzelhandel an die konkreten städtebaulichen Entwicklungsabsichten angepasst werden.

Änderung des Rahmenplans Einzelhandel

Erweiterung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des großen Stadtteilzentrums Westfalenstraße (C-Zentrum)

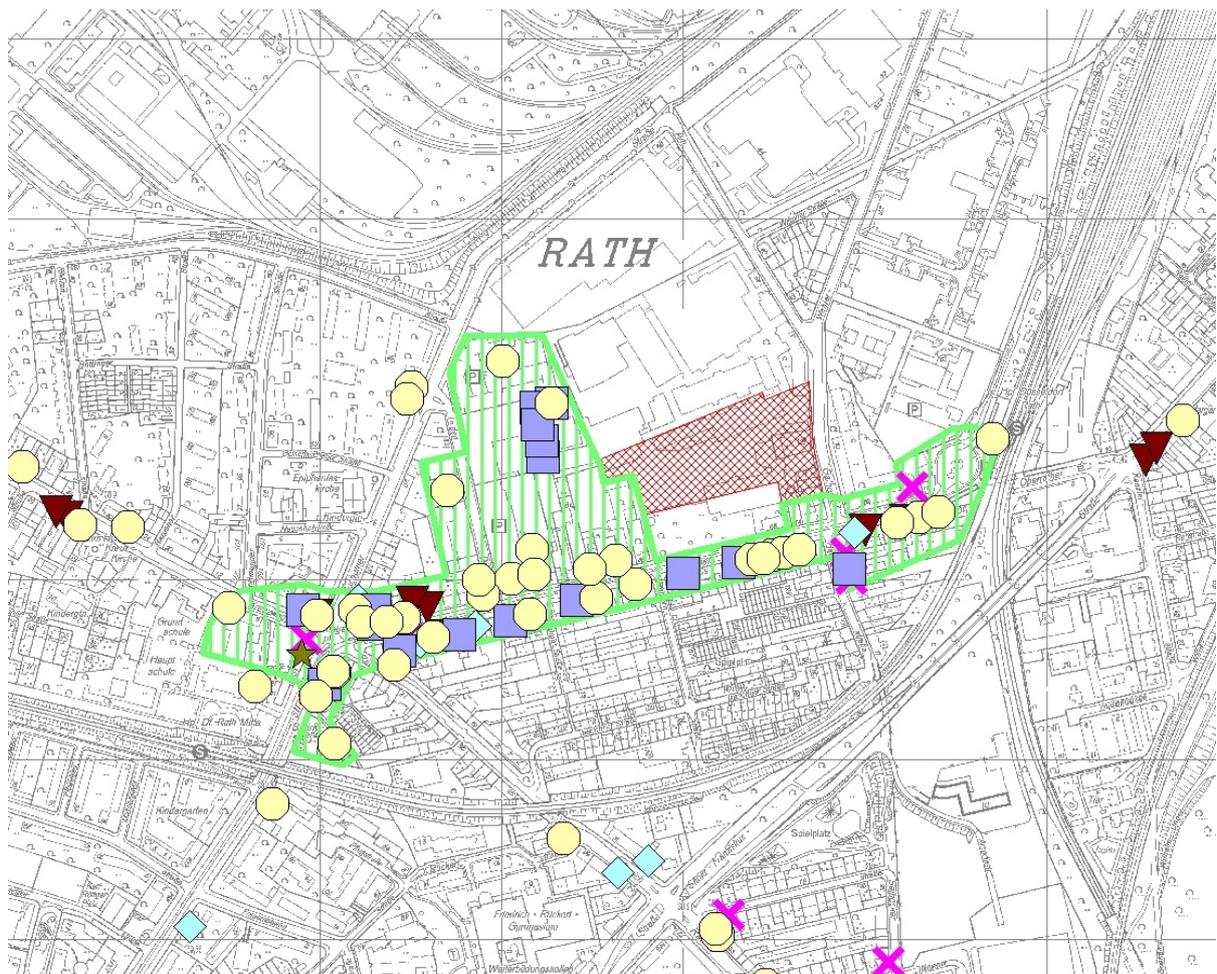
Der Rahmenplan Einzelhandel sieht in seiner derzeitigen Fassung als Planungsziele für das große Stadtteilzentrum Westfalenstraße (C-Zentrum) zum einen die Ansiedlung eines Magnetbetriebes (Einkaufszentrum mit max. 5.000 qm Verkaufsfläche) verteilt auf kleine Einheiten auf den Brachflächen im Bereich Westfalenstraße / Ecke Gatherhof und zum anderen die Neugestaltung der Straßenräume und der Brachfläche an der Westfalenstraße als Stadtteilplatz vor. Die Lage des Magnetbetriebes ist in der zeichnerischen Darstellung mit einer roten Schraffur gekennzeichnet. Durch die Darstellung in der Übersichtskarte wird deutlich, dass es sich um eine geplante Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs handelt.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bereitet die Umsetzung dieser Planungsziele vor. Da die konkrete Projektplanung für das Einkaufszentrum mittlerweile feststeht, bietet es sich nun an, den zentralen Versorgungsbereich um den Projektstandort zu erweitern.

Dies bedeutet, dass die nördliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Abschnitt zwischen der Einmündung der Rotdornstraße und der Kreuzung Westfalenstraße / Am Gatherhof auf einem Abschnitt von 200 m ca. 120 m nach Norden verschoben wird. Somit wird sich die rot schraffierte Fläche zukünftig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befinden.

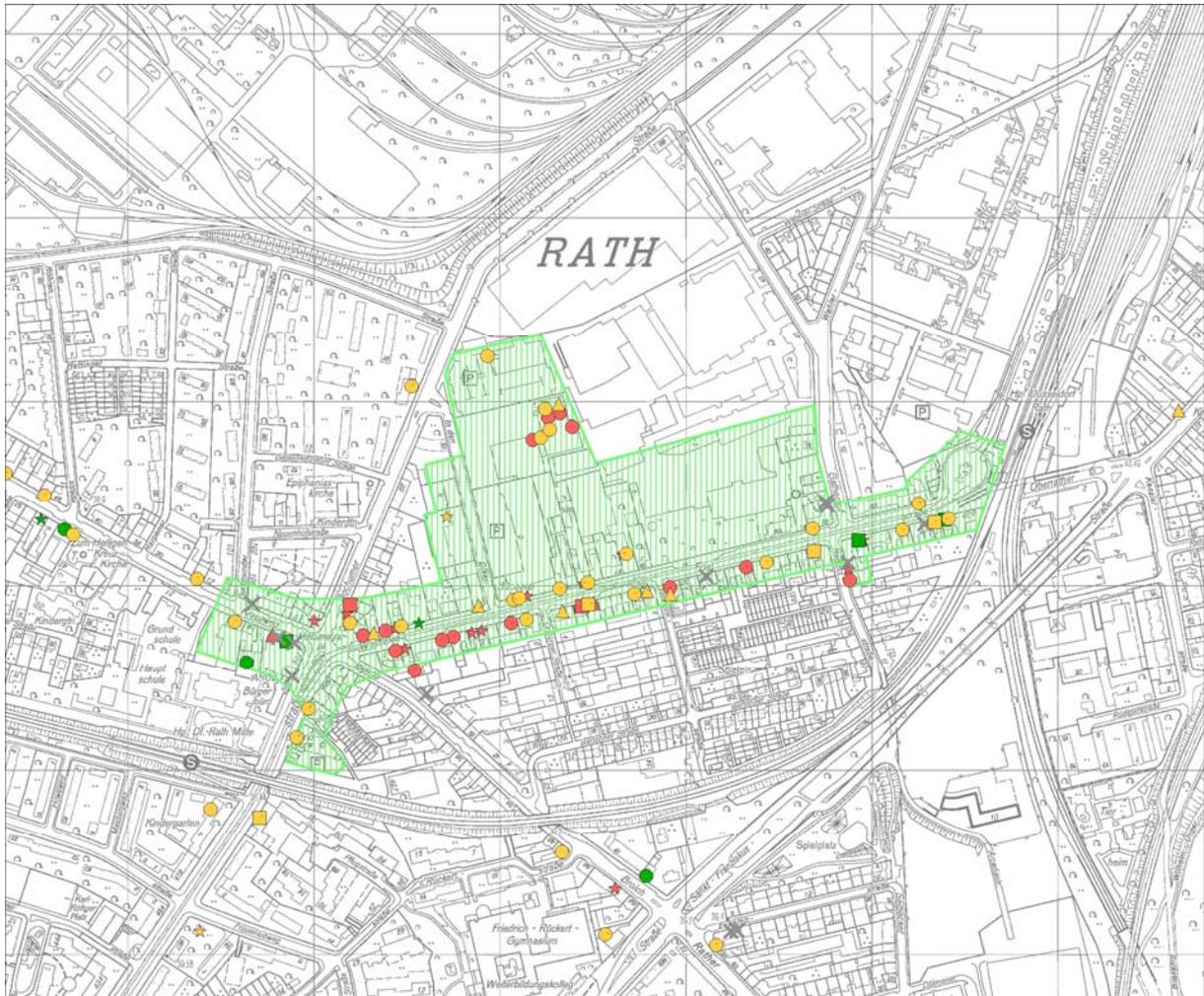
Die zeichnerische Darstellung im Rahmenplan Einzelhandel 2007 auf Seite 89 soll wie folgt geändert werden:

Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um den Standort des Einkaufszentrums



Bisherige Darstellung: C-Zentrum Westfalenstraße mit Kennzeichnung des großflächigen

Einzelhandelsprojektes nördlich der Westfalenstraße (rote Kreuzschraffur)



Geplante Darstellung: C-Zentrum Westfalenstraße mit Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs um die ursprünglich rot gekennzeichnete Fläche nördlich der Westfalenstraße

Die übrigen Aussagen im Zentrenprofil Westfalenstraße auf den Seiten 88 / 89 behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die Projektplanung des Einkaufszentrums setzt die maximale Verkaufsflächenobergrenze von 5.000 qm um. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (B-Plan Nr. 06/002 - Nördlich Westfalenstraße (Südteil) -), der diese verbindliche Verkaufsflächenobergrenze festsetzt, sieht eine ausnahmsweise Überschreitung der maximalen Verkaufsflächenobergrenze um 500 qm auf dann 5.500 qm vor, wenn es sich bei den 500 qm um eine Mallfläche handelt, auf der keine Waren angeboten werden dürfen.

Bei der Mall handelt es sich um eine Erschließungsfläche, die die einzelnen Einzelhandelsbetriebe im Einkaufszentrum untereinander verbindet und den Zugang vom oderirdischen Parkdeck zur ebenerdigen Einkaufszone herstellt. Diese Abweichung von der im Rahmenplan Einzelhandel angegebenen Obergrenze von 5.000 qm Verkaufsfläche durch die Mall setzt insofern die Ziele bezüglich des Einkaufszentrums um: Es werden nicht mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche innerhalb der Einzelhandelsgeschäfte realisiert. Wenn die bauliche Organisation des Gebäudekomplexes es allerdings erforderlich macht, kann auch eine interne Erschließung realisiert werden, die nach der derzeitigen Rechtsprechung zur Verkaufsfläche hinzugerechnet werden muss.

Die Planung setzt die Vorgaben des Rahmenplans Einzelhandel um:

- Ansiedlung eines Magnetbetriebes (Einkaufszentrum) mit max. 5.000 qm VK.
- Unterteilung in mehrere Einheiten.
- Neugestaltung der Brachfläche an der Westfalenstraße.
- Schaffung eines Stadtteilplatzes.
- Belebung der Laufwege entlang der Westfalenstraße durch einen Magnetbetrieb.
- Stabilisierung und Stärkung des Zentrums durch einen neuen Magnetbetrieb.
- Behebung einer städtebaulichen Schwäche des Zentrums durch die Entwicklung der Industriebrache.