

B e g r ü n d u n g

Teil A - Städtebauliche Aspekte zur 171. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf) - Südwestlich Witzelstraße -

Stadtbezirk 3 Stadtteil Bilk

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet umfasst ca. 4 ha und befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Bilk, westlich der Witzelstraße und südlich der Straße Auf'm Hennekamp. Im Süden wird das Plangebiet durch die Johannes-Weyer-Straße und die Varnhagenstraße begrenzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum Großteil um das ehemalige Betriebsgelände der Firma Schloemann Siemag AG, welches sich derzeit als Gewerbebrache mit alter Bausubstanz darstellt, die zurzeit nicht genutzt wird.

Die Umgebung entlang der Witzelstraße, Auf'm Hennekamp und der Himmelgeister Straße ist in erster Linie durch Wohnnutzung als Blockrandbebauung mit vier bis sechs Geschossen geprägt. Im Erdgeschoss befinden sich vielfach ergänzende Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen. Im rückwärtigen Bereich zur Himmelgeister Straße besteht eine kleinteilige Gewerbestruktur, die an das Plangebiet direkt angrenzt. Südlich des Plangebietes schließt sich eine aufgelockerte ein- bis viergeschossige Bebauung an.

Im Osten befindet sich ein Behörden- und Bildungszentrum, dahinter ein großer zusammenhängender Freiraum, der durch die Bundesgartenschau 1987 entstanden ist. Im Süden erstreckt sich die Heinrich-Heine-Universität mit dem Uniklinikum und dem zentralen Campus. Im Westen und Norden schließen sich dichte Wohnbebauung mit kleineren Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten an.

2. Planungsanlass

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Änderung ein Gewerbegebiet dar. Die Zielsetzung, hier Gewerbebetriebe dauerhaft zu sichern, hat sich zu Gunsten innerstädtischer Wohnnutzung geändert. Auf einem Großteil der Fläche befinden sich nicht mehr benötigte Industrie- und Gewerbehallen sowie bis zu dreigeschossige Verwaltungsgebäude bereits aufgegebener gewerblicher Nutzungen. Diese stehen heute leer, sind weder erhaltens- noch schützenswert. Durch den Abriss der leer stehenden Gebäude wird das Gelände frei für eine neue städtebauliche Entwicklung. Das Gebiet liegt nahe der Düsseldorfer Innenstadt und ist daher geeignet, zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohnungsbau in Düsseldorf beizutragen.

Die Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 03/003 – Südwestlich Witzelstraße – durchgeführt.

3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

3.2 Bebauungsplan

Der seit dem 10.04.1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5474/036 setzt für den Großteil des Plangebietes Gewerbegebiet fest. Der nordwestliche Teilbereich wird durch den seit dem 24.03.1960 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5474/28 als E1-Mittelgewerbegebiet (Gewerbe mittlerer Größe) festgesetzt.

Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Damit handelt es sich hierbei um einen unbeplanten Innenbereich, welcher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

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 Bau-

gesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Im Rahmen des Zentrenkonzeptes der Stadt Düsseldorf, das Bestandteil des Rahmenplanes Einzelhandel ist, grenzt das Plangebiet östlich an das Nahversorgungszentrum (N) Brunnenstraße / Himmelgeister Straße.

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Darin ist vorgesehen, das Nahversorgungszentrum Brunnenstraße / Himmelgeister Straße aufgrund der Größe und des fehlenden Zusammenhanges in zwei abgeschlossene Bereiche zu teilen, in das nördlich gelegene Zentrum Brunnenstraße und das südlich gelegene Zentrum Himmelgeister Straße.

3.4 Nachrichtliche Übernahmen

Über das Plangebiet hinweg verläuft eine Richtfunkstrecke, eine weitere tangiert das Gebiet an der südwestlichen Grenze.

Der südliche Teil des Plangebietes grenzt zum Teil unmittelbar an die Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes Flehe.

4. **Ziele der Raumordnung**

Im Regionalplan (GEP '99) ist das o. a. Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Es liegt innerhalb einer Zone für Grundwasser- und Gewässerschutz. Im Entwurf des neuen Regionalplans (Juni 2016) ist das Plangebiet weiterhin als ASB ausgewiesen, liegt jedoch nicht mehr innerhalb einer Zone für Grundwasser- und Gewässerschutz.

5. **Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die Landeshauptstadt gehört zu den deutschen Städten mit Bevölkerungswachstum. Voraussetzung für diesen positiven Trend ist eine weiterhin starke wirtschaftliche Entwicklung sowie eine konsequente Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Beide Aspekte wurden von der Landeshauptstadt als wesentliche Handlungsfelder erkannt und stellen zentrale Säulen innerhalb des Stadtentwicklungskonzeptes „Düsseldorf 2020⁺ - Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ dar. Das Stadtentwicklungskonzept wurde am 30.04.2009 vom Düsseldorfer Stadtrat beschlossen.

Am 06.06.2013 hat der Rat der Stadt Düsseldorf das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ beschlossen. Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt konkretisiert die Grundsätze des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes "Düsseldorf 2020+ - Wachstum fördern, Zukunft gestalten" (STEK) und legt darauf aufbauend konkrete Maßnahmen fest.

Im Entwurf zum Stadtentwicklungskonzept STEK 2025+ wird dies ausführlich und wissenschaftlich dargelegt.

Daher wird angestrebt, Brachflächen städtebaulich umzustrukturieren und bevorzugt einer Wohnnutzung zuzuführen. Das Plangebiet beinhaltet eine dieser wenigen aktivierbaren größeren und zusammenhängenden Flächen. Dementsprechend ist aus den vorgenannten Aspekten, besonders dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine effektive Nutzung dieser Flächenressource geboten. Auf diese Weise kann auch der hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken im Stadtteil Bilk entsprochen werden.

Eine Abwägung im Rahmen des Masterplans Industrie ist erfolgt, mit dem Ergebnis, dass die Plangebietsfläche künftig nicht mehr als potenzielle Gewerbefläche vorgehalten wird.

Geplante Nutzungen

Städtebauliches Ziel ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines Wohnquartiers zu schaffen. Die 171. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht daher die Darstellung von Wohnbauflächen vor.

Mit seiner Lage nahe der Düsseldorfer Innenstadt und eingebettet in den verdichteten Stadtteil Bilk, soll ein Angebot an Wohnraum an diesem Standort realisiert werden. Die Änderung des bisherigen Planungszieles, Flächen für Gewerbegebiete in Wohnbauflächen umzuwandeln, erfolgt, um die Entwicklung von Wohnnutzungen in zentraler Lage zu ermöglichen.

In einem Gutachterverfahren zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren wurde ein städtebaulicher Masterplan für das Areal gesucht, der die Potenziale des Standortes bestmöglich nutzt. Das aus dem mehrstufigen Verfahren hervorgegangene und überarbeitete städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für das vorliegende Bauleitplanverfahren. Die städtebauliche Idee sieht ein Wohnquartier mit einem breit gefächerten Wohnungsangebot vor, das vom Geschosswohnungsbau mit einem Anteil gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau bis hin zu Eigentumswohnungen, Stadtvillen sowie

Stadhäusern reicht. Grundsätzlich nimmt die bauliche Dichte von der Witzelstraße nach Südwesten ab. Damit fügt sich das Konzept in die umgebende städtebauliche Struktur ein.

Aufgrund der Verkehrslärmproblematik entlang der Witzelstraße und der Straße Auf'm Hennekamp sind im Rahmen der Bebauungsplanung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu konkretisieren und rechtsverbindlich festzusetzen. 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 offenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen zu Aufenthaltsräumen und durch eine sinnvolle Baumassenverteilung sowie, zur Konfliktbewältigung des angrenzenden Gewerbegebietes, die Festsetzung von unsensibleren Gebietseinstufungen (eingeschränktes GE), was allerdings unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplanes liegt. Die planerische Konfliktbewältigung im Hinblick auf verkehrsbedingte Lärmimmissionen ist somit im Rahmen der Bebauungsplanung möglich.

Das Handlungskonzept „ZUKUNFT WOHNEN DÜSSELDORF“ (HKW) wird in diesem Verfahren Anwendung finden.

Da mit der Entwicklung des Wohnquartiers ca. 275 neue Wohneinheiten realisiert werden, ist eine öffentliche Kindertagesstätte zur Versorgung des Gebietes notwendig. Vorgesehen ist ein Kindergarten im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie ein zentraler Quartiersplatz mit Spielflächen. Dazu werden jeweils die Symbole für Spielplatz und Kindertagesstätte / Kindergarten im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Versorgung des Gebietes wird durch das westlich gelegene Nahversorgungszentrum Himmelgeister Straße gewährleistet, das entlang der Himmelgeister Straße neben Waren für den täglichen Bedarf auch ein breites Angebot an Gastronomie und Dienstleistungen bereithält. Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Lebensmitteldiscounter.

Verkehr

Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Zufahrt von der Witzelstraße gesichert. Über die Straßen „Auf'm Hennekamp“ und „Witzelstraße“ verfügt das Plangebiet über eine gute Anbindung an das innerstädtische und überörtliche Straßennetz. Überörtlich ist das Gebiet über mehrere Bundesstraßen an die Bundesautob-

ahnen A 46 und A 57 angebunden.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Auf´m Hennekamp“ mit Anbindung an mehrere Linien des Öffentlichen Personennahverkehrs (U71, U73, U83, 704, 706). Hierüber kann auch der im Norden gelegene S-Bahnhof Bilk mit weiteren Angeboten zum Stadt- und Regionalverkehr erreicht werden.

Teil B - Umweltbericht
gem. § 2a BauGB
zur 171. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf)

- Südwestlich Witzelstraße –

1. Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bilk und umfasst überwiegend ehemals gewerblich genutzte Flächen, die brach liegen. Im Rahmen der 171. Flächennutzungsplanänderung soll die Gewerbebebietsfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Insbesondere sind folgende Umweltauswirkungen für die Planung relevant:

- Das Plangebiet wird durch Lärmimmissionen (insbesondere Straßen- und Schienenverkehr) stark belastet. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher im Rahmen der Bebauungsplanung Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
- Für den Arten- und Biotopschutz, die Erholung sowie das Stadt- und Landschaftsbild bestehen im Plangebiet derzeit keine relevanten Potenziale. Es ist davon auszugehen, dass sich zukünftig die Versiegelung zugunsten von Grünflächen verringern wird.
- Im Plangebiet wurde das Vorkommen von Zwergfledermäusen nachgewiesen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.
- Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Kataster-Nrn.: 8624 (teilweise) und 8746. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zum Schutz des Grundwassers sind die auskartierten Schadensbereiche, bevor der Bebauungsplan als

Satzung beschlossen wird, zu beseitigen oder deren Beseitigung in einem öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag verbindlich zu regeln.

2. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Das etwa 4 ha große Plangebiet befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Bilk. Das Plangebiet umfasst in überwiegenden Flächenanteilen das ehemalige Betriebsgelände der Firma Schloemann Siemag AG, das brach liegt.

Im Süden grenzt das Plangebiet an eine aufgelockerte ein- bis viergeschossige Bebauung. Die umgebende vier- bis sechsgeschossigen Blockrandbebauung außerhalb des Plangebietes entlang der Witzelstraße, Auf´m Hennekamp und der Himmelgeister Straße ist vorwiegend in den Erdgeschossen durch Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen, die darüber liegenden Etagen durch Wohnungen geprägt.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist eine Gewerbebebietsfläche aus. Diese soll im Rahmen des Änderungsverfahrens in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird diese Darstellung mit den Symbolen für „Kindertagesstätte/Kindergarten“ und „Spielplatz“ ergänzt.

Derzeit befindet sich auch der Bebauungsplan Nr. 03/003 „Südwestlich Witzelstraße“ im Aufstellungsverfahren. Die Plangebietsabgrenzungen sind im Wesentlichen identisch.

3. Ziele des Umweltschutzes im Gebiet

Wichtige Umweltziele resultieren vor allem aus den fachgesetzlichen Grundlagen wie beispielweise dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Bundesimmissionsschutzgesetz (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 gesamtstädtischen Grünordnungsplans 2025 „rheinverbunden“ (GOP I) und des Grünordnungsplans für den Stadtbezirk 03 (GOP II) finden sich im Abschnitt „Tiere, Pflanzen und Landschaft“ und die Aussagen der stadtklima-

tischen Planungshinweiskarte Düsseldorf (2012) 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 zwei 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. Es werden die voraussichtlichen relevanten Umweltauswirkungen herausgearbeitet, die aus der Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan resultieren, sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

4.1 Auswirkungen auf den Menschen

a) Verkehrslärm

Das Plangebiet wird insbesondere im Norden durch die Straße Auf'm Hennekamp sowie im Osten durch die Witzelstraße mit Verkehrslärmimmissionen beeinträchtigt (Straßen und Straßenbahn- / U-Bahn Linien 706, 704, U71, U73, U83). Die Belastungen durch die südlich verlaufende Johannes-Weyer- und Varnhagenstraße sowie die westlich verlaufende Himmelgeister Straße sind dagegen von untergeordneter Bedeutung.

Nach der im Rahmen der Bebauungsplanung erstellten schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult GmbH: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 03/003 „Südwestlich Witzelstraße“ der Landeshauptstadt Düsseldorf, Bericht Nr. VB 6878-2.3, 23.09.2016) werden für den Kreuzungsbereich Auf'm Hennekamp / Witzelstraße Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) am Tag und bis zu 66 dB(A) in der Nacht erreicht. Die Lärmbelastung entspricht dort dem Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109. Entlang der Witzelstraße ist mit Beurteilungspegeln von bis zu 66 dB(A) am Tag und bis zu 59 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Die Lärmbelastung entspricht hier dem Lärmpegelbereich IV.

Für den Kreuzungsbereich Witzelstraße / Johannes-Weyer-Straße liegen die Beurteilungs-

pegel straßenseitig bei bis zu 66 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Die Lärmbelastung entspricht dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109.

Eine Gesundheitsgefährdung kann bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden. Die Schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) / 45 dB(A) tags / nachts werden somit im Plangebiet teilweise erheblich mit bis zu 18 / 21 dB(A) für tags / nachts überschritten.

Im Inneren des Plangebietes können bei entsprechender Abschirmung von den Hauptverkehrswegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entwickelt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 03/003 „Südwestlich Witzelstraße“ ist geplant, planerisch auf die Belastungen der Hauptverkehrsstraßen unter anderem durch Festsetzung von unsensibleren Gebietseinstufungen (Teilfläche unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans als eingeschränktes Gewerbegebiet) und die Festsetzung von abschirmender Riegelbebauung einzugehen. Um die abschirmende Wirkung der Baukörper frühzeitig zu gewährleisten, wäre ergänzend die Festlegung einer Baureihenfolge möglich. Des Weiteren ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 geplant und es sollen Möglichkeiten passiver Schallschutzmaßnahmen durch schalltechnische Grundrisslösungen sowie die Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen für Aufenthaltsräume genutzt werden. Alternativ zu den derzeit geplanten Maßnahmen kämen auch ein Abrücken der geplanten Wohnbebauung von den Hauptverkehrsstraßen und die Realisierung von begrünten Vorgärten in Betracht. Die planerische Konfliktbewältigung im Hinblick auf verkehrsbedingte Lärmimmissionen ist somit im Rahmen der Bebauungsplanung möglich.

b) Gewerbelärm

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde die schalltechnische Verträglichkeit der bestehenden gewerblichen Nutzung mit der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet untersucht (Peutz Consult GmbH: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 03/003 „Südwestlich Witzelstraße“ der Landeshauptstadt Düsseldorf, Bericht Nr. VB 6878-2.3, vom 23.09.2016). Die Gewerbebetriebe entlang der Himmelgeister Straße sind mit der zukünftigen Wohnnutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft verträglich.

c) Elektromagnetische Felder (EMF)

Im Plangebiet selbst ist derzeit keine Quelle starker elektromagnetischer Strahlung bekannt.

Falls Transformatorstationen zur Nahversorgung notwendig werden, sollten diese aus Vorsorgegründen nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (z.B. Wohnungen, Kindertagesstätte) angeordnet werden.

d) Störfallbetriebsbereiche

Nordwestlich an das Plangebiet direkt angrenzend befand sich ein Metallisierwerk, das als Störfallbetrieb gemäß Seveso-II-Richtlinie eingestuft war. Inzwischen wurde der Betrieb stillgelegt. Der für die Einstufung relevante Störstoff (hier Chromsäure) wurde vom Grundstück entfernt, sodass der Status als Störfallbetrieb im Sinne der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) entfallen ist.

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine weiteren Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung fallen. Alle bekannten außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche sind für diese Planung nicht relevant. Die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten.

e) Kinderfreundlichkeit

Das Plangebiet liegt derzeit brach und ist nicht frei zugänglich. Für Kinderspiel hat es derzeit keine Relevanz. In den benachbarten Wohnquartieren befinden sich auf dem Moorenplatz und auf dem Jagenberggelände Kinderspielplätze. Im Zuge der Ansiedlung eines Wohnstandortes ist davon auszugehen, dass sich die Spielflächenversorgung im Plangebiet verbessern wird. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant. Im Rahmen der 171. Flächennutzungsplanänderung wird dies durch die Symbol-Darstellungen „Kindertagesstätte/Kindergarten“ und „Spielplatz“ planungsrechtlich vorbereitet.

f) Städtebauliche Kriminalprävention

Seitens der Projektgruppe „Städtebauliche Kriminalprävention“ gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Darstellung von Wohnbaufläche in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

4.2 Natur und Freiraum

a) Bodennutzung / Versiegelung

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bebaut und versiegelt. Die potenziell für Versiegelungen zur Verfügung stehende Fläche nimmt durch die Änderung der Gebietsausweisung von Gewerbegebiet in Wohnbaufläche zukünftig ab. In § 17 Baunutzungsverordnung liegt

die Obergrenze für die zukünftig maximal zulässige Grundflächenzahl bei 0,6 statt bisher bei 0,8. Dadurch ist zukünftig eine stärkere Durchgrünung des Plangebietes zu erwarten.

b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

Im Norden des Plangebietes befinden sich ruderale Vegetationsflächen mit aufkommender Verbuschung sowie einzelne Bäume. Ansonsten überwiegen versiegelte und bebaute Flächen. Für den Arten- und Biotopschutz, die Erholung sowie das Stadt- und Landschaftsbild bestehen keine relevanten Potenziale. Die Umgebung ist geprägt durch Blockrandbebauung, teils mit gewerblich genutzten, teils mit grünen Innenhöfen. Die nächstgelegenen Stadtparks von übergeordneter Bedeutung sind der Südpark im Osten sowie der Freizeitpark „Ulenbergstraße“ im Westen. Sie befinden sich jeweils in ca. 800 m Entfernung. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Geschützte Biotope gemäß § 62 Landschaftsgesetz (LG NW) bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht vorhanden. Der gesamtstädtische Grünordnungsplan 2025 „rheinverbunden“ (GOP I) sowie der Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 03 (GOPII-03) treffen für das Plangebiet selbst keine Aussagen. Im GOPII-03 ist unmittelbar südlich angrenzend ein geplanter Spielplatz dargestellt.

Die Umwidmung von Gewerbegebiet zu Wohnbaufläche schafft die Voraussetzung für eine stärkere Durchgrünung und höhere Strukturvielfalt und erhöht somit die Potenziale für den Arten- und Biotopschutz. Gleichzeitig sind positive Wirkungen auf die Stadtbildgestaltung zu erwarten. Die Ausweisung von Wohnbaufläche löst einen Bedarf an öffentlicher Grün- und Spielfläche aus. Im Rahmen der 171. Flächennutzungsplanänderung wird dies durch die Symbol-Darstellung „Spielplatz“ planungsrechtlich vorbereitet. Konkrete Festsetzungen können erst im Rahmen der Bebauungsplanung getroffen werden. Somit sind erst bei Umsetzung der Bebauungsplanung positive Umweltwirkungen für Tiere, Pflanzen und Stadtbild zu erwarten.

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

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 überschlägige Vorabschätzung erfolgte für die gesamte Fläche des Plangebietes durch die Untere Landschaftsbehörde (ULB).

Zur Ermittlung der möglicherweise betroffenen Arten wurden die Angaben zu planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt Düsseldorf (MTB 4706/Q47064) aus dem Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ des LANUV ausgewertet. Zudem wurden bei der Stadt Düsseldorf und den Naturschutzverbänden vorhandene Daten abgefragt und ausgewertet. Des Weiteren wurden im Rahmen der Bebauungsplanung im Jahr 2014 vertiefende Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln durchgeführt (Normann / Henf: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung, erweiterte artenschutzrechtliche Einschätzung und faunistische Kartierungen vom 21.06.2016). Dieses Fachgutachten wurde auch im Rahmen der 171. Flächennutzungsplanänderung mit ausgewertet, dessen Untersuchungsgebiet das Plangebiet der 171. Flächennutzungsplanänderung vollständig mit abdeckt.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen und nach den Ergebnissen der Fachgutachten können Vorkommen von planungsrelevanten Vögeln, Reptilien, Amphibien, Schmetterlingen, Libellen und Muscheln ausgeschlossen werden. Bei der Artengruppe der Fledermäuse wurden im Rahmen der Kartierung Zwergfledermäuse und die Rauhauffledermaus nachgewiesen. Die Industriebrache wird von Zwergfledermäusen als Jagdrevier und Balzarena genutzt. Insbesondere sind auch Gebäudequartiere von Zwergfledermäusen zu erwarten (allerdings kein Nachweis im Rahmen der Kartierung).

Die Rauhauffledermaus konnte lediglich im September durchziehend nachgewiesen werden. Das Vorkommen einer lokalen Population ist auszuschließen. Die Rauhauffledermaus ist demnach allenfalls durch den Verlust von einem temporär genutzten Nahrungshabitat und dem potenziellen Verlust von Baumhöhlenquartieren betroffen (kein Nachweis im Rahmen der Kartierung).

Die ausgewerteten Daten haben jedoch keine Hinweise auf landesweit oder regional

bedeutsame Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten ergeben. Verfahrenskritische¹ Vorkommen dieser Artengruppe sind ebenfalls auszuschließen.

Die potenziell möglichen Beeinträchtigungen erscheinen insgesamt nicht gravierend, wenn einige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden, z.B. die Berücksichtigung eines Zeitenfensters für die Fällung von Bäumen und den Abriss von Gebäuden sowie den Einbau von Fassadenquartieren. 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.

4.3 Boden

a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Kataster-Nrn.: 59, 61, 64, 129, 292 und 293 sowie die kleinräumige Verfüllung mit der Kataster-Nr.: 345. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der im Rahmen des Bodenluftmessprogramms durchgeführten Untersuchungen kann eine Beeinträchtigung des Plangebiets durch Gasmigration ausgeschlossen werden.

Des Weiteren befindet sich der als Altablagerung erfasste Lärmschutzwall mit der Kataster-Nr.: 493 im Umfeld des Plangebietes. Da es sich bei dem Lärmschutzwall um eine unversiegelte, oberflächliche Anschüttung handelt, ist eine Beeinträchtigung des Plangebiets durch Gasmigration nicht zu befürchten.

b) Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen.

c) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte (Flächen mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung) mit den Kataster-Nrn.: 8624 (teilweise) und 8746.

¹ Im späteren Zulassungsverfahren kann eventuell keine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt werden.

AS 8624 (teilweise):

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Flurstück 36, welches zusammen mit dem nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Auf'm Hennekamp 25 (Flurstück 121) als Altstandort unter der Kataster-Nr. 8624 erfasst ist. Das Grundstück war von 1899 bis ca. 1965/67 das Betriebsgelände einer Silberwarenfabrik. Von 1967 bis Ende 2014 befand sich dort ein Galvanikbetrieb (Metallisierwerk). Im Rahmen von noch laufenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen wurden auf dem Grundstück Auf'm Hennekamp 25 bereits mehrere Eintragsstellen für Chrom und perfluorierte Tenside (PFT) festgestellt. Auf dem im Plangebiet liegenden Flurstück 36 ist allerdings keine altlastenrelevante Vornutzung bekannt, sodass an dieser Stelle nutzungsbedingte Verunreinigungen ausgeschlossen werden können.

AS 8746:

Das Grundstück Witzelstraße 55 wurde von 1887 bis 1999 durch die Fa. Schloemann-Siemag (SMS) AG & Co. oHG gewerblich genutzt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung (Maschinenbau, Betriebstankstelle für den Eigenbedarf) ist das Grundstück als Altstandort unter der Kataster-Nr.: 8746 erfasst. Seit der Betriebseinstellung 1999 befindet sich keine Nutzung mehr auf dem Grundstück.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 03/003 „Südwestlich Witzelstraße“ wurden eine Nutzungsrecherche und eine Gefährdungsabschätzung für das Grundstück durchgeführt (Dr. Tillmanns Consulting GmbH: „Nutzungsrecherche für das Betriebsgelände der Firma SMS Hasenclever, an der Witzelstraße 55 in Düsseldorf, 15.10.2014 sowie Dr. Tillmanns Consulting GmbH: „Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der Firma SMS Hasenclever an der Witzelstraße 55 in Düsseldorf“, 12.03.2015). Das Grundstück ist flächig aufgefüllt worden. Die Auffüllungen erreichen insgesamt eine Mächtigkeiten zwischen 0,15 und 3,4 m. Das Auffüllungsmaterial besteht aus Boden mit wechselnden Beimengungen von Aschen, Schlacken, Bauschutt und anderen Nebenbestandteilen (Dachpappen, Glas, Kohle, Schwarzdecken, Holz).

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung liegen in Teilbereichen des Grundstücks nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und auffüllungsbedingte Bodenverunreinigungen im Feststoff im ungesättigten Bereich mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK / B(a)P) sowie Schwermetallen (Blei, Arsen, Nickel).

Im Grenzbereich zum Grundstück Auf'm Hennekamp 25 wurden nutzungsbedingte Chrom-

Verunreinigungen festgestellt, die auf mehrere Eintragsstellen auf dem benachbarten Grundstück Auf´m Hennekamp 25 (AS 8624, ehemaliger Galvanikbetrieb) zurückzuführen sind.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zum Schutz des Grundwassers sind die Schadensbereiche im Rahmen der Bebauungsplanung, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird, zu beseitigen oder deren Beseitigung in einem öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag verbindlich zu regeln.

4.4 Wasser

a) Grundwasser

Entsprechend den dem Umweltamt, Landeshauptstadt Düsseldorf, vorliegenden Erkenntnissen liegen die höchsten gemessenen Grundwasserstände bei 31,47 m ü. NN (Pegel Nr. 01015). Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liegt bei 32 bis 32,5 m ü. NN.

Eine systematische Auswertung der seit 1945 bis 2007 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für den Bereich des Plangebietes bei einer Geländehöhe von 36,1 bis 37,1 m ü. NN einen minimalen Grundwasserflurabstand von 3 bis > 5 m.

Grundwassertemperatur

Die mittlere Grundwassertemperatur liegt im Plangebiet bei 14,3 C.

Grundwasserbeschaffenheit

Auf dem Grundstück des ehemaligen Metallisierwerks Auf´m Hennekamp 25 (AS 8624), das westlich an das Plangebiet angrenzt, gibt es eine Verunreinigung des ungesättigten und gesättigten Untergrunds mit Chrom und perfluorierten Tensiden (PFT). Von den Bodenverunreinigungen geht eine großflächige Grundwasserverunreinigung aus. Die Chrom-Verunreinigung im Grundwasser erstreckt sich mit der Grundwasserfließrichtung nach Nordwesten bis zum Rhein in etwa 2,4 km Entfernung. Die PFT-Verunreinigungsfahne ist deutlich kürzer und reicht knapp 500 m über das Grundstück hinaus.

Eine Quellensanierung wurde bisher nicht durchgeführt. Seit 2009 erfolgt eine hydraulische Sicherung des Grundwasserabstroms an der Grundstücksgrenze durch die Sanierungspflichtigen. Einen „Abriss“ der Fahne an der Grundstücksgrenze gibt es jedoch noch nicht.

Die hydraulische Sicherung ist mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrags (ÖRV) geregelt. Da sich das Plangebiet im Grundwasserzuström des Grundstücks Auf'm Hennekamp 25 befindet, sind die Auswirkungen für das Plangebiet eher gering. An zwei Stellen ragt die auf dem Grundstück Auf'm Hennekamp 25 vorliegende Bodenverunreinigung in den Bereich des Plangebietes.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Gewährleistung des Grundwasserschutzes ist die Sanierung dieser beiden Bereiche im Rahmen der Bebauungsplanung, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird, durchzuführen oder in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag verbindlich zu regeln.

b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) finden keine Anwendung. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Klärwerks Düsseldorf-Süd. Die abwassertechnische Erschließung erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

c) Oberflächengewässer

Die Innere Südliche Düssel verläuft nördlich des Plangebietes in rund 400 m Entfernung.

d) Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

e) Hochwasserbelange

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch Verordnung vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Durch Rechtsverordnung werden innerhalb von Risikogebieten mindestens die Gebiete festgesetzt, bei denen statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis zu erwarten ist.

Nach den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten würde das gesamte Plangebiet bei einem Extremereignis am Rhein (1000-jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit) überflutet werden.

Gesetzliche Restriktionen bezüglich der Bebaubarkeit ergeben sich aus dem vorgenannten Szenario nicht. Dieser Hinweis dient als Information über mögliche Hochwassergefahren und vor zu erwartendem Hochwasser für die Betroffenen in diesem Gebiet (§ 79 Abs. 2

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Analyse

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BImSchV) für Feinstaub (PM₁₀) oder Stickstoffdioxid (NO₂) im Plangebiet überschritten werden. Es ist davon auszugehen, dass sowohl auf der Fläche als auch an den Plangebietsgrenzen eine Belastung geringfügig oberhalb des städtischen Hintergrundniveaus besteht.

Planung

Es ist davon auszugehen, dass sich die künftige lufthygienische Situation im Plangebiet mit vorgelegter Nutzungsänderung nicht wesentlich ändern wird. Grenzwertüberschreitungen für PM₁₀ oder Stickstoffdioxid NO₂ nach der 39. BImSchV dürften auch künftig auszuschließen sein. Gleiches gilt für die Plangebietsgrenzen im Nordosten und Süden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf Grundlage der geplanten Festsetzungen zu prüfen, ob ein lufthygienisches Ausbreitungsgutachten erforderlich ist.

b) Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. An den angrenzenden Haltestellen Auf'm Hennekamp, Kopernikusstraße, Uni-Kliniken, Moorenstraße und Am Steinberg verkehren die Stadtbahn-, Straßenbahn und Buslinien U71, U73, U83, 701, 704, 706, 707, 723, 732, 780, 782, 785, 827, 835, 836, 893, NE6, NE7 und SB50. Die mittlere Gehwegeentfernung zu den Haltestellen beträgt zwischen ca. 100 bis 300 m. Durch die günstige Lage im Stadtgebiet bietet sich die Nutzung des Fahrrades an. Darüber hinaus sind diverse Einkaufsmöglichkeiten und sonstige Infrastruktureinrichtung fußläufig zu erreichen.

c) Energie

Durch die Änderung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen und die damit verbundene Ansiedlung eines Wohnquartiers ist ein erhöhter Energiebedarf zu erwarten. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden planerische Grundsätze zur Minimierung des Energieverbrauchs und des damit einhergehenden CO₂ Ausstoßes formuliert.

4.6 Klima

a) Globalklima

Zum Schutz des Globalklimas tragen vor allem die Verringerung von Treibhausgasemissionen durch Einsparung von fossil erzeugter Energie und 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 Regelung der Bauordnung zu den Abstandflächen (Belichtung und natürliche Belüftung). Zur Vermeidung von Autofahrten ist unter dem Stichwort „Stadt der kurzen Wege“ die günstige Lage des Plangebietes in der Stadtstruktur zu berücksichtigen. Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität sind im Kapitel 4.5 b) erläutert.

b) Stadtklima

Das Plangebiet befindet sich nach der stadtklimatischen Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) in einem Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen, der überwiegend umgeben ist vom Lastraum der verdichteten Bebauung. Im Norden grenzt das Plangebiet an sehr hoch verdichtete Bebauung an.

Zur Verbesserung des Bioklimas und zur Verminderung von Überwärmung sollte im Rahmen der Bebauungsplanung die Möglichkeit genutzt werden, eine intensive Durchgrünung (inkl. Dachbegrünung, Begrünung von Abstandflächen und Tiefgaragen) festzusetzen.

c) Klimaanpassung

Die durch den Klimawandel verursachten Klimaveränderungen belasten innerstädtische Gebiete mit ihrer hohen Bebauungsdichte und dem hohen Versiegelungsgrad insbesondere durch Hitze und Starkregen.

Um diesen Belastungen entgegenzuwirken, sind in nachfolgenden Verfahren Maßnahmen zur Anpassung berücksichtigen. Schritte, die der Verbesserung des Stadtklimas dienen, sind auch der Klimaanpassung förderlich und daher besonders wichtig. Darüber hinaus sollten Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung von Oberflächen, zur Reduzierung der Abflusswirksamkeit von Flächen sowie zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses berücksichtigt werden. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die Voraussetzung geschaffen, den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu verringern bzw. den Grünflächenanteil zu erhöhen. Dies könnte zu einer Verbesserung des Bestandes im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel führen.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baudenkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die beabsichtigte Planung beinhaltet im Wesentlichen die Wiedernutzung und Revitalisierung ehemals gewerblich genutzter Flächen. Die bisherige gewerbliche Nutzung wurde nicht mehr nachgefragt, so dass das Areal derzeit brach liegt.

Im Rahmen der 171. Flächennutzungsplanänderung wurde geprüft, ob die Flächen im rückwärtigen Bereich zur Himmelgeister Straße mit einer derzeit kleinteiligen Gewerbestruktur, in das Plangebiet einbezogen und ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen werden könnten. Weil nicht ausgeschlossen werden konnte, dass teilweise Bodenbelastungen vorhanden sind, die einer Wohnnutzung entgegenstehen, wurde dort von einer Wohnbauflächenausweisung im Rahmen der 171. Flächennutzungsplanänderung wieder Abstand genommen. Mittelfristig wird jedoch, sobald weitere Erkenntnisse im Hinblick auf die vorhandenen Bodenbelastungen vorliegen, weiterhin eine Wohnbauflächenausweisung in diesem Bereich angestrebt.

Des Weiteren wurde im Rahmen der 171. Flächennutzungsplanänderung geprüft, ob im nördlichen Bereich des Plangebiets, der durch Verkehrslärmimmissionen der Hauptverkehrsstraße stark belastet ist, anstatt Wohnbaufläche gemischte Baufläche ausgewiesen werden sollte. Im Ergebnis der Prüfung wurde die Ausweisung als Wohnbaufläche jedoch aus folgenden Gründen beibehalten:

Städtebauliches Ziel ist die Realisierung eines Stadtquartiers mit nahezu ausschließlich Wohnnutzung. Die Betrachtung der umgebenden Nutzungen (überwiegend Wohnnutzung als Blockrandbebauung) macht deutlich, dass es sich hier um einen typischen Wohnstandort handelt. Aufgrund der hohen Nachfrage an innerstädtischen Wohnbauflächen wird angestrebt, Brachflächen im Innenbereich städtebaulich umzustrukturieren und bevorzugt einer Wohnnutzung zuzuführen (Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2020+). Eine gemischte Baufläche kommt daher nicht in Frage, auch um Einzelhandelsnutzungen zu verhindern, die das nahe gelegene Nahversorgungszentrum Himmelgeister Straße schwächen würden. Des Weiteren ist nach den Ergebnissen der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung eine Bewältigung der Verkehrslärmproblematik zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeits-

verhältnisse im Rahmen der Bebauungsplanung möglich (vgl. Kap. 4.1. a)).

Aus Sicht des Landschafts-, Natur- und Bodenschutzes ist grundsätzlich der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten und eine Innenentwicklung auf bereits vorbelasteten Flächen zu befürworten, da dadurch bisher unbeanspruchte Flächen im Außenbereich geschont werden. Deshalb sind im Rahmen der 171. Flächennutzungsplanänderung keine weiteren Standortalternativen unter Umweltgesichtspunkten geprüft worden.

6 Mögliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Im Fall der Nullvariante könnten aufgrund des bestehenden Baurechts weitere Gewerbebetriebe angesiedelt werden oder sich eine ungesteuerte Einzelhandelsnutzung entwickeln. Dadurch könnte sich die Immissionssituation - auch auf den umgebenden Straßen - gegenüber dem Ist-Zustand verschlechtern.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird gegenüber der bestehenden Flächenausweisung die Möglichkeit im Bebauungsplanverfahren eröffnet, den Versiegelungsgrad zu verringern und einen höheren Grünflächenanteil festzusetzen sowie ein innerstädtisches Wohnquartier zu integrieren. Bei Fortbestand des geltenden Baurechts dürften die Gestaltungsmöglichkeiten für den Freiraum hingegen 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 Bebauungsplanverfahrens benannt, da durch die 171. 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 ergänzend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

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