

**Begründung**  
**Teil A: Städtebauliche Aspekte**  
**Zur 168. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Nördlich Gerresheimer Landstraße**  
**Stadtbezirk 8 Stadtteil Unterbach**

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

Das ca. 10,4 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand Unterbachs an der Stadtgrenze Düsseldorfs zur Stadt Erkrath im Kreis Mettmann. Das Plangebiet grenzt im Norden an den Weg „Im Hochfeld“, an den sich eine größere landwirtschaftlich genutzte Fläche anschließt. Im Nordwesten wird das Gebiet ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen, im Westen durch eine Kleingartenanlage sowie vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Im Süden reicht das Plangebiet an die Gerresheimer Landstraße mit angrenzender Wohnbebauung und im Osten an die zum Kreis Mettmann gehörende Erkrather Straße (K7).

Das Gebiet besteht zu einem großen Teil aus einer brachliegenden Gewerbefläche, die bis zur Nutzungsaufgabe vor einigen Jahren als Zentrallager und Logistikstandort eines Handelskonzerns genutzt wurde. Diese Fläche wird im Wesentlichen durch eine großflächige Lagerhallenanlage und ein siebengeschossiges Verwaltungsgebäude geprägt. Im südwestlichen Teil des Plangebietes liegen die Gebäude der Carl-Sonnenschein-Grundschule. Südöstlich zwischen Erkrather Straße und Gerresheimer Landstraße befinden sich ein- bis dreigeschossige Gebäude mit Gewerbe- und Büronutzung sowie eine Tankstelle.

**2. Planungsanlass**

Da die ehemals als Zentrallager und Logistikstandort genutzte Fläche nicht mehr für eine Gewerbenutzung benötigt wird, besteht nun die Möglichkeit, das Gebiet einer anderen Nutzung zukommen zu lassen. Entsprechend der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Düsseldorfer Stadtgebiet soll das Gebiet zu einem Wohngebiet umgenutzt und entwickelt werden.

Da für die nördlich der Carl-Sonnenschein-Schule vorgesehenen Sportplatzflächen eine Realisierung nicht mehr vorgesehen ist, kann diese Fläche

wieder auf die bestehende Landwirtschaft zurückgeführt werden. Gleiches gilt für die zur Errichtung der Dreifachsporthalle vorgesehene Gemeinbedarfs-Erweiterungsfläche, die nicht mehr benötigt wird, da die Halle mittlerweile auf dem vorhandenen Schulgelände errichtet worden ist.

Die Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 08/002 - Nördlich Gerresheimer Landstraße - durchgeführt.

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

#### **3.1. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf ist der südöstliche Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet ausgewiesen, der nördliche Teil als Grünfläche mit dem Symbol „Sportplatz“. Zwischen Gewerbegebiet und dem Weg „Im Hochfeld“ ist eine Grünfläche dargestellt. Im Westen befindet sich eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Schule“.

#### **3.2. Verbindliche Bauleitplanung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6374/01 aus dem Jahr 1996 setzt für den östlichen Geltungsbereich Gewerbegebiete (GE) fest. Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Spielhallen sind ausgeschlossen.

Im westlichen Plangebiet weist der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage mit Zubehörbauten und Sporthalle aus.

#### **3.3. Rahmenplan Einzelhandel**

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 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, befindet sich das Plangebiet in fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum (D) Breidenplatz, das überwiegend der Nahversorgung von Unterbach dient.

Durch die Realisierung der geplanten Wohneinheiten wird sich die Einwohnerzahl Unterbachs weiter erhöhen, was zu einer Stärkung des Kleinen Stadtteilzentrums Breidenplatz führen wird.

### **3.4. Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF (HKW)**

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept Wohnen beschlossen, dessen Ziel es ist, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen.

Gemäß Ratsbeschluss zur Anpassung und Konkretisierung der Quotierungsregelung des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 2016 müssen insgesamt 40% der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Segment realisiert werden. Davon sollen mind. 20% öffentlich geförderter Wohnungsbau und mind. 10% preisgedämpfter Wohnungsbau sein, weitere 10% können entweder als öffentlich geförderter oder preisgedämpfter Wohnungsbau ausgebildet werden.

### **3.5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Über den nördlichen Teil des Plangebietes hinweg verlaufen zwei Richtfunkstrecken.

Das Plangebiet liegt laut Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im Anlagenschutzbereich für Flugsicherungsanlagen. Gemäß § 18a LuftVG ist deshalb die Zustimmung der Luftverkehrsbehörde erforderlich.

## **4. Ziele der Raumordnung**

Im Regionalplan (GEP '99) wurde der überwiegende Teil des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Ein etwa 0,5 ha großer Bereich am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Dieser wird hier zudem von einem Bereich für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung sowie dem Regionalen Grünzug überlagert.

Der Regionalplan Düsseldorf, dessen Aufstellung im Dezember 2017 vom Regionalrat beschlossen worden ist, sieht für das Plangebiet und Umgebung keine geänderte zeichnerische Darstellung vor.

Im Oktober 2014 erfolgte hinsichtlich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1

Landesplanungsgesetz eine Anfrage zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Regionalplanungsbehörde bemängelte in ihrer zur Sicherung der Siedlungsbegrenzungen in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt würden. Nach Abstimmungsgesprächen erfolgte die Vorlage einer überarbeiteten Anfrage, in welcher der geforderten Sicherung des Überganges zwischen Freiraum und baulich geprägten Bereichen durch eine entsprechende, im Bebauungsplan gesicherte Ortsrandeingrünung Rechnung getragen wird.

Landesplanerische Bedenken stehen der Planung demnach nicht mehr entgegen.

## **5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

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 (siehe Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf STEK 2020+) ist, die Freiflächen im Außenbereich zu schützen und die Nutzung der Flächenpotenziale im Innenbereich zu optimieren (Innen- vor Außenentwicklung). Das vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossene Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF konkretisiert dieses strategische Grundkonzept und legt darauf aufbauend konkrete Maßnahmen fest. Ziel des Handlungskonzeptes ist eine gemeinwohlorientierte Wohnbauentwicklung, die ein ausgewogenes Wohnraumangebot schafft, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen.

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.

Städtebauliches Ziel ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines Stadtquartiers mit nahezu ausschließlich Wohnnutzung zu schaffen. Die 168. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht daher für den bisher gewerblich genutzten Bereich die Darstellung von Wohnbauflächen vor.

Geplant ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau sowie Einfamilienhäusern mit insgesamt rund 375 Wohneinheiten. Zur Findung einer guten städtebaulichen und freiraumplanerischen Lösung für die Entwicklung der Fläche wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Düsseldorf ein Gutachterverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Der hieraus hervorgegangene Siegerentwurf bildet die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren, mit dem die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers geschaffen werden soll.

Der Entwurf für das neue Wohngebiet knüpft an die bestehenden städtebaulichen Strukturen Unterbachs an. Entlang der Gerresheimer Landstraße sollen eine Kindertagesstätte, Cafés und Arztpraxen sowie Wohnnutzung entstehen. Ein Platz vor der geplanten Kindertagesstätte und eine Durchwegung der Blockbebauung öffnen das Quartier zum bestehenden Stadtteil.

Im Anschluss daran entwickelt sich streifenförmig die weitere Wohnbebauung. Die städtebauliche Struktur sieht hierbei Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser vor. Zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum öffnen sich die geschlossenen Gebäuderiegel zu einer Reihe mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern. An der Plangebietsgrenze ist der Erhalt einzelner Bäume innerhalb der ehemaligen Ausgleichsfläche sowie die Pflanzung einer Hecke aus einheimischen Gehölzen zwischen den privaten Gärten und dem Weg „Am Hochfeld“ geplant. Durch diese Ortsrandeingrünung wird der Übergang zwischen neuem Wohngebiet und offenem Landschaftsraum gestaltet. Entlang der Erkrather Straße (K7) dienen dreigeschossige Gebäuderiegel der Abschirmung des Gebietes vor dem Verkehrslärm.

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

Durch die Schaffung von weiterem Wohnraum in Unterbach werden der Bedarf und die Nachfrage an sozialer Infrastruktur, insbesondere an Plätzen in Kindertagesstätten und Schulen, steigen. Dies soll bei der zukünftigen Planung der Kapazitäten dieser Einrichtungen Berücksichtigung finden. Um den Bedarf im Bereich Kinderbetreuung zu decken, ist im Gebiet die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte vorgesehen, die im Flächennutzungsplan durch ein entsprechendes Symbol gekennzeichnet ist.

Nördlich der Kindertagesstätte befindet sich die geplante Erweiterungsfläche der Carl-Sonnenschein-Schule, die als „Fläche für den Gemeinbedarf - Schule-„ dargestellt wird. Die Sporthalle auf dem Schulgelände wird im Flächennutzungsplan mit dem Symbol „Sporthalle“ gekennzeichnet.

Mit der Erweiterung der Schule ist ein größerer Schulspielplatz vorgesehen. Er kann den durch die Wohnbebauung entstehenden Bedarf mit abdecken, da der Schulspielplatz auch außerhalb der Schulzeiten zugänglich ist. Ein entsprechendes Symbol ist bereits im Flächennutzungsplan enthalten.

Die wohnungsnahе Grundversorgung mit Artikeln des periodischen Bedarfs wird durch das westlich gelegene, fußläufig erreichbare Stadtteilzentrum Breidenplatz gewährleistet.

Die im Plangebiet südöstlich gelegenen Gewerbeflächen bleiben zum Teil erhalten. Für eine ehemalige Gewerbebarzelle sieht der Bebauungsplan die Festsetzung eines Mischgebietes vor. Aufgrund des geringen städtebaulichen Gewichtes sowie der geringen Flächengröße erfolgt im Flächennutzungsplan keine separate Darstellung als Gewerbegebiet und Mischgebiet. Mögliche auftretende Nutzungskonflikte können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden.

Die Flächen nordöstlich der Carl-Sonnenschein-Schule werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfs-Erweiterungsfläche wird für diesen Zweck nicht mehr benötigt und, entsprechend der bestehenden Nutzung, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Zu- und Abfahrt an der Erkrather Straße. Auch zur Gerresheimer Landstraße sind jeweils eine Zu- und Abfahrt vorgesehen, um das Gebiet an den bestehenden Stadtteil anzubinden. Der ruhende Verkehr wird zum Großteil in Tiefgaragen, die den Wohngebieten zugeordnet sind untergebracht.

**Teil B: Umweltbericht**  
**gemäß § 2a BauGB**  
**zur FNP-Änderung 168 „Nördlich Gerresheimer**  
**Landstraße“**  
**Stadtbezirk 8 Stadtteil Unterbach**

**1. Zusammenfassung**

Mit der geplanten Änderung der Flächennutzung von Gewerbe- und Grünfläche zu einer Wohnbaufläche wird die Planung eines neuen Stadtquartieres vorbereitet. Dies entspricht dem Grundsatz der städtebaulichen Entwicklung „Innen- vor Außenentwicklung“. Eine bisherige Grünfläche zur geplanten, aber nicht in Anspruch genommenen (Schul-) Sportnutzung soll künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen gemäß ihrer aktuellen Nutzung und damit der Verzicht auf eine Sportanlage und die dann notwendigen Flächenversiegelungen wirken sich positiv auf die klimatische Situation aus.

Es ist zu erwarten, dass die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Wege im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung geringer ausfallen werden, und in der Vergangenheit verlorene Funktionen des Bodens und damit des Naturhaushaltes wieder hergestellt werden können.

Kleine Teile der gewerblichen Nutzung bleiben bestehen und bilden im Bereich des Lärmschutzes ein Konfliktpotential. Die durchgeführten Lärmuntersuchungen zeigen sowohl für den Gewerbe- als auch den Verkehrslärm Lösungsmöglichkeiten auf. Die Umsetzung zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Hier werden auch mögliche Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben, bewertet und die ggf. notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benannt und festgesetzt.

**2. Beschreibung des Vorhabens**

Die ehemals als Zentrallager und Logistikstandort genutzte Fläche wird nicht mehr für eine Gewerbenutzung benötigt. So besteht nun die Möglichkeit, das Gebiet anders zu nutzen. Entsprechend der hohen Nachfrage nach

Wohnbauflächen im Düsseldorfer Stadtgebiet soll das Gebiet zu einem Wohngebiet umgenutzt und entwickelt werden.

Die ursprünglich nördlich der Carl-Sonnenschein-Schule vorgesehenen Sportplatzflächen werden nicht mehr realisiert, daher kann auch diese Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden. Gleiches gilt für die vorgesehene Gemeinbedarfs-Erweiterungsfläche (Errichtung einer Dreifachsporthalle). Die Halle wurde mittlerweile auf dem Schulgelände errichtet. Diese Flächen werden ihrer aktuellen Nutzung entsprechend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und werden zum Teil vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes mit erfasst.

Mit der Umnutzung des ehemaligen Gewerbestandortes kann der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung weiter verfolgt werden.

Die gewerblichen Nutzungen im süd-westlichen Plangebiet (Büro- und Gewerbegebäude, Tankstelle) bleiben erhalten. Eine gesonderte Flächendarstellung erfolgt aufgrund der anteiligen und städtebaulichen untergeordneten Bedeutung nicht.

### **3. Ziele des Umweltschutzes im Gebiet**

Umweltschutzziele werden auf der Ebene der Europäischen Union, auf Bundes-, Landes-, oder kommunaler Ebene festgelegt.

Für die Bauleitplanung wichtige Umweltziele resultieren vor allem aus den fachgesetzlichen Grundlagen wie beispielweise dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie aus fachplanerischen Grundlagen.

Die Ziele des Umweltschutzes geben Hinweise auf anzustrebende 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 auf den Gebieten Grünordnung, Luftreinhaltung und Stadtklima.

Die Aussagen des Landschaftsplanes (für einen Teilbereich des Plangebietes) und die grünplanerischen Empfehlungen des gesamtstädtischen Grünordnungsplans 2025 „rheinverbunden“ (GOP I) sind im Abschnitt „Tiere, Pflanzen und Landschaft“ wieder gegeben.

Die Aussagen der stadtklimatischen Planungshinweiskarte Düsseldorf (2012) finden sich im Abschnitt „Stadtklima“.

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. Mensch**

###### **a) Verkehrslärm**

Das Plangebiet wird vornehmlich durch den Straßenverkehrslärm der Gerresheimer Landstraße im Süden und der Erkrather Straße im Osten belastet. Der im Norden gelegene Weg Im Hochfeld geht kaum in die Beurteilung ein.

Für den Bebauungsplan Nr. 08/002 – Nördlich Gerresheimer Landstraße - wurde eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult, Bericht Nr. VA 7075-3.2 vom 25.06.2018) erstellt. Gemäß diesem Gutachten werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts für ein allgemeines Wohngebiet an den Hauptverkehrsstraßen überschritten. Die Beurteilungspegel entlang der Gerresheimer Landstraße liegen straßennah bei

etwa 66 dB(A) am Tag und bei bis zu 57 dB(A) in der Nacht. An der Erkrather Straße ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) am Tag und 56 dB(A) nachts.

Notwendige und geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung von Peutz Consult ermittelt. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

So ist die Festsetzung von Beurteilungspegeln nach DIN 4109 (Schalldämmmaße der Außenbauteile) vorgesehen und es werden Möglichkeiten passiver Schallschutzmaßnahmen durch schalltechnische Grundrisslösungen sowie die Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen für Aufenthaltsräume genutzt werden. Die planerische Konfliktbewältigung im Hinblick auf verkehrs- und gewerbebedingte (siehe folgenden Abschnitt „Gewerbeemissionen / Gewerbelärm“) Lärmimmissionen ist somit im Rahmen der Bebauungsplanung möglich.

#### b) Gewerbeemissionen

##### Gwerbelärm

Auf der Fläche des im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes befinden sich das Zentrallager eines Handelskonzerns, Kfz-Betriebe, eine Tankstelle und Dienstleistungsgewerbe. Die Nutzung des Zentrallagers wurde aufgegeben, die anderen Betriebe bestehen noch am Standort.

Diese Fläche wird nun als Wohnbaufläche dargestellt. Diese zukünftige empfindliche Nutzung grenzt an die bestehenden Betriebe im Südosten an.

Zur Ermittlung und Bewertung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Geräuschimmissionen, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult Bericht VA 7075-3.2 vom 25.06.2018) durchgeführt. Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe (zwei Kfz - Betriebe, eine Tankstelle) wurden untersucht und überschlägig ermittelt. Die Prognose zeigte, dass trotz einer bestehenden Lärmbelastung, durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand, nicht öffentbare Fenster), gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Notwendige Schallschutzmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

#### Geruch

Im Rahmen der Beteiligungen zum nachgeordnet verlaufenden Bebauungsplanverfahren „08/002 Nördlich Gerresheimer Landstraße“ wurde auf eine Geruchsquelle gewerblichen Ursprungs aufmerksam gemacht. Die in diesem Zusammenhang vorliegenden und erhobenen Erkenntnisse machen es möglich, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ein möglicherweise für eine Wohnnutzung entstehendes Problem gelöst werden kann (technische Maßnahmen, räumlicher Abstand).

#### c) Elektromagnetische Felder (EMF)

Im Plangebiet befindet sich an der süd-östlichen Ecke des noch vorhandenen ehemaligen Lagergebäudes ein Trafo. Unmittelbar am süd-westlichen Rand außerhalb des Plangebiets (auf dem Grundstück der Carl-Sonnenschein-Schule) befindet sich ein weiterer Trafo.

Falls weitere Trafostationen zur Nahversorgung notwendig werden, sollten diese nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (Wohnungen, Kindertagesstätte) angeordnet werden. Insbesondere ist auch eine Anordnung in Kellerräumen von Wohngebäuden zu vermeiden. Wenn die Vorgaben der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz), des Abstandserlasses NRW von 2007 sowie den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004) beim Neubau und bei Heranrücken der schützenswerten Nutzungen an bestehende Anlagen berücksichtigt werden, sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine über diese Vorgaben hinausgehende Minimierung von Strahlenbelastungen ist aus Vorsorgegründen jedoch empfehlenswert.

#### d) Störfallbetriebsbereiche

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall- Verordnung, 12. BImSchV) fallen.

Gemäß „Kartographischen Abbildungssystem für Betriebsbereiche und Anlagen nach der Störfallverordnung“ (KABAS), welches durch das „Landesamt für Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz“ (LANUV) gepflegt wird, sind alle bekannten außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche für diese Planung nicht relevant. Die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten.

e) Kinderfreundlichkeit

Mit der Darstellung von Wohnbaufläche und der beabsichtigten Umsetzung durch das Bebauungsplanverfahren wird zusätzlicher Spielflächenbedarf entstehen. Die Spielflächen-versorgung ist im unmittelbaren Umfeld durch drei öffentliche Spielplätze und alternative Spielmöglichkeiten im Wald und in der Landschaft ausreichend. Zusätzlich ist mit der Erweiterung der Schule im Plangebiet ein größerer Schulspielplatz vorgesehen. Er wird den durch die Wohnbebauung entstehenden Bedarf mit abdecken, da der Schulspielplatz außerhalb der Schulzeiten von den neuen Bewohnern genutzt werden kann.

Kleinkinderspielplätze sind in unmittelbarer Umgebung der Wohnbebauung herzustellen.

#### **4.2. Natur und Freiraum**

a) Flächennutzung / Versiegelung

Die Nutzung der im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Sportfläche wurde nicht realisiert. Die jetzige Planung sieht hier der aktuellen Nutzung entsprechend eine „Fläche für die Landwirtschaft“ vor, eine Versiegelung ist nicht gegeben.

Die Nutzung der Gewerbefläche wurde zum größten Teil aufgegeben. Die Darstellung von Wohnbaufläche bedingt für einen nachfolgenden Bebauungsplan grundsätzlich eine geringere Versiegelungsrate. Um die verlorengegangenen und/oder eingeschränkten Boden-, Klima- und Erholungsfunktionen wieder zu beleben oder zu erhalten, können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geeignete Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden.

b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Unterbach im Übergang zur freien Landschaft. Der südliche, gewerblich genutzte Teil ist nahezu vollständig versiegelt. Er wird von linearen Gehölzstrukturen und einer Rosskastanienreihe entlang der Gerresheimer Landstraße gesäumt. Am Rand zu den nördlich angrenzenden Ackerflächen schließt ein Feldgehölz an, das gleichzeitig den Ortsrand gestaltet. Der nordwestliche Teil des Plangebiets wird als Acker genutzt. Die Plangebietsgrenze wird zum Landschaftsraum hin durch einen Feld- und Wanderweg markiert.

#### Planungsrechtliche Vorgaben und naturschutzrechtliche Anforderungen

Das Plangebiet wird im Bereich der nördlichen Ackerfläche vom Geltungsbereich des Landschaftsplans überlappt, der hier Landschaftsschutzgebiet ausweist. Geschützte Biotop gem. § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht vorhanden. Das Feldgehölz am nordöstlichen Plangebietsrand ist potenzielles Brutgebiet besonders oder streng geschützter Vogelarten. Diese Fläche mit ca. 0,6 ha Größe ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 6374-01 als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Der gesamtstädtische Grünordnungsplan GOP I „rheinverbunden“ trifft für das Plangebiet selbst keine Aussagen. Westlich angrenzend stellt er eine Kleingartenanlage dar.

#### Auswirkungen der FNP-Änderung auf den Arten- und Biotopschutz und die Erholung

Im Norden hat die FNP-Änderung von Fläche für Sportanlagen in Fläche für die Landwirtschaft das Beibehalten der derzeitigen Nutzung und der damit verbundenen Biotopstruktur zur Folge, somit ergeben sich keine negativen Veränderungen. Die Änderung der Ausweisung des südlichen Teils von Gewerbe zu Wohnbaufläche kann zu einer höheren Strukturvielfalt und damit positiven Effekten für den Arten- und Biotopschutz führen.

Die Änderung der Ausweisung der ca. 0,6 ha großen nordöstlich anschließenden Grünfläche in Wohnbaufläche bereitet den Verlust des Feldgehölzes vor und führt

damit zu Eingriffen in den Arten- und Biotopschutz sowie das Landschaftsbild. Der Bewuchs dieser Fläche wurde als Ersatzmaßnahme für andere Eingriffe in Natur und Landschaft angelegt und ist als Wald anzusehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für eine Inanspruchnahme dieser Fläche durch die Untere Forstbehörde ein Ersatz im doppelten Umfang (12.000 m<sup>2</sup>) definiert. Die entsprechende Ersatzfläche liegt in Düsseldorf Rath und wird als Mischwald angelegt werden. Die Maßnahme wurde vertraglich gesichert.

Hinsichtlich des Überganges vom Ort zur Landschaft („Landschaftsbild“) erfolgte im Wettbewerb eine adäquate Auseinandersetzung mit diesem Thema. Im Bebauungsplan werden auf Grundlage des zugehörigen Grünordnungsplans für diesen Bereich entsprechende Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt.

#### c) Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I)

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.

Der nord-östliche Bereich des Plangebietes ist im gültigen FNP als Grünfläche dargestellt und soll durch das Änderungsverfahren mit zur Wohnbaufläche gehören. Diese Fläche ist mit Feldgehölzen bewachsen und ein potenzielles Brutgebiet für besonders oder streng geschützte Vogelarten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung der Stufen I und II (ASP I und II) wurde im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt (Büro ISR Haan, 2015). Von den potenziell im Messtischblatt 4707-3 – Mettmann vorkommenden planungsrelevanten Arten (Säugetiere, Vögel, Reptilien) konnte lediglich die Zwergfledermaus als jagende Art im Bereich der Gehölze nachgewiesen werden.

Die Gefahr, dass durch die Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden, besteht demnach nicht.

#### **4.3. Boden**

##### a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes liegen keine Altablagerungen.

##### b) Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet liegt keine Altablagerung.

##### c) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern 6285, 6284 und 5959, die aufgrund der gewerblichen Nutzungen und des damit verbundenen Umgangs mit wasser-gefährdenden Stoffen im Kataster der Altstandorte und Altablagerungen erfasst worden sind.

Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung auf dem Altstandort 5959 gibt es im Bericht zur orientierenden Altlastenverdachtsuntersuchung der Sakosta CAU GmbH vom 11.02.2011 Hinweise auf kleinräumige Belastungen mit Kohlenwasserstoffen (KW), polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) vor allem in den Auffüllungen im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle.

Mit dem Gutachten zur ergänzende Altlastenrisikobewertung der Kühn Geoconsulting GmbH vom 24.08.2017 konnte der Altlastenverdacht, der anfangs aufgrund von Überschreitungen der Prüfwerte für den Parameter PAK nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser bestand, abschließend ausgeräumt werden.

Im Bereich des Altstandortes 6284 sind Belastungen aus dem Tankstellenbetrieb im Bereich der Domschächte der Tankanlagen mit BTEX und KW bekannt. 1998

erfolgten dort Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. Aus statischen Gründen konnte jedoch der Bereich nur bis in eine Tiefe von 0,6 m saniert werden. Im unmittelbaren Umfeld der Domschächte wurden im Juni 2015 und in einer neuen Messstelle im Abstrom im April 2016 neue Untersuchungen durchgeführt. Am Domschacht wurden nur geringe Gehalte an KW und PAK, jedoch keine BTEX nachgewiesen. In der Messung im Abstrompegel waren die genannten Stoffe nicht nachweisbar.

Im Bereich des Altstandortes 6285 ist nur eine kleinräumige Belastung mit KW festgestellt worden.

Durch entsprechende Maßnahmen in den nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplan, Baugenehmigung) wird die Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

#### **4.4. Wasser**

##### a) Grundwasser

Der höchste Grundwasserstand HHGW1926 wurde für diesen Bereich nicht ermittelt. Der höchste gemessene Grundwasserstand HGW1988 liegt zwischen 51,50 und 52,50 m ü. NN. Gemäß dem Plan der minimalen Grundwasserflurabstände 1945-2007 liegen die minimalen Grundwasserflurabstände > 5 m. Die mittlere Grundwassertemperatur liegt in diesem Bereich bei 12,2°C. Für das Gebiet ist keine flächenhafte Grundwasserverunreinigung kartiert.

##### b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des § 44 (1) Landeswassergesetz keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung ist über die vorhandene Trennkanalisation sichergestellt.

##### c) Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

##### d) Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

##### e) Hochwasserbelange

Hochwasserbelange sind nicht berührt, eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

#### **4.5. Luft**

##### a) Lufthygiene

###### Analyse

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Grenzwerte der 39. Bundesimmissions-schutzverordnung (BImSchV) für Feinstaub (PM10) oder Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) im Plangebiet überschritten sind. Hier wird die lufthygienische Gesamtbelastung maßgeblich von der Ebene des regionalen und des städtischen Hintergrunds geprägt.

Dies liegt im Wesentlichen an der Stadtrandlage des Plangebietes. Zudem sind keine prägenden industriell-gewerbliche Emittenten im Plangebiet selbst und in seiner unmittelbaren Umgebung vorhanden. Breite und lückenhafte Bauweise entlang der Gerresheimer Landstraße sowie weitgehend fehlende Bebauung auf der nord-östlichen Seite der Erkrather Straße führen zu sehr gering konzentrierenden Effekten im öffentlichen Straßenraum.

###### Planung

Es ist davon auszugehen, dass sich die künftige lufthygienische Situation mit vorgelegter Nutzungsänderung nicht nennenswert ändern wird.

Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub (PM10) oder Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) gemäß der 39. BImSchV dürften auch künftig auszuschließen sein.

Gegebenenfalls notwendige konkretisierende Details werden im Bebauungsplanverfahren formuliert und festgelegt.

##### b) Umweltfreundliche Mobilität

Südlich des Plangebietes, auf der Gerresheimer Landstraße, verkehren die Buslinien 735, 737, 781, O6 und DL4 mit den Haltestellen „Unterbach Kirche“ und „Am Zault“. Diese Linien fahren in Richtung Düsseldorf, Erkrath und Hilden. Damit ist der Anschluss an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs im gesamtstädtischen Vergleich als knapp durchschnittlich zu betrachten. Eine Verbindung mit dem übergeordneten Radwegenetz abseits der Hauptverkehrsstraße besteht über die Vennstraße.

## 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. Dem Einsatz regenerativer Energieträger kommt eine zunehmende Bedeutung zu.

Verschiedene Möglichkeiten der Reduktion von Treibhausgasen ergeben sich allerdings erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wie zum Beispiel die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden (§ 18 Abs. 1 Bauordnung NRW in Verbindung mit der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung).

Zur Vermeidung von Autofahrten für die Einkäufe des täglichen Bedarfs ist unter dem Stichwort „Stadt der kurzen Wege“ die günstige Lage des Plangebietes in den Stadtstrukturen von Unterbach und Unterfeldhaus (Stadt Erkrath) zu berücksichtigen. Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität sind im Kapitel 4.5 b) erläutert.

Durch die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen ist bei Realisierung der Planungen ein erhöhter Energiebedarf zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden planerische Grundsätze zur Minimierung des Energieverbrauches und des damit einhergehenden CO<sub>2</sub>-Ausstoßes formuliert.

### b) Stadtklima

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Hierzu gehören insbesondere auch stadtklimatische Belange.

Das Gebiet der FNP-Änderung liegt gemäß der stadtklimatischen Planungshinweiskarte der Stadt Düsseldorf (2012) teilweise im Lastraum Gewerbe- und Industrieflächen und teilweise im Ausgleichsraum der städtischen Grünzüge.

Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades im Bereich der bisherigen Gewerbefläche kann durch die neu vorgesehene Wohnbaunutzung erreicht werden. Die Überplanung bietet weiterhin die Chance, die Durchlüftung und die Durchgrünung (auch auf Dächern und Tiefgaragen) zu verbessern. Diese

Maßnahmen sind stadtklimatisch positiv zu bewerten und anzustreben. Die neu dargestellte landwirtschaftliche Fläche an Stelle der bisherigen Grünfläche ist unbedenklich.

c) **Klimaanpassung**

Die durch den Klimawandel verursachten Klimaänderungen und deren Folgen, insbesondere zunehmende Hitzewellen und Starkregenereignisse, belasten städtische Gebiete. Um diesen Belastungen entgegen zu wirken, sollten Maßnahmen zur Anpassung berücksichtigt werden.

Die geplante FNP-Änderung ist insbesondere im Hinblick auf die zunehmende Hitzebelastung aus Sicht der Klimaanpassung insgesamt positiv zu bewerten, obwohl die Feldgehölzfläche überplant wird. Die Darstellung von Wohnbauflächen anstelle von Gewerbeflächen bietet die Möglichkeit, den Versiegelungsgrad zu reduzieren und den Anteil an begrünbaren Flächen zu erhöhen und kann daher zu einer geringeren thermischen Aufheizung und damit zur höheren nächtlichen Abkühlung im Plangebiet beitragen.

**4.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die nicht mehr genutzte Lagerhalle mit ihren Nebenanlagen ist zurückgebaut worden. Stattdessen soll ein neues Wohnquartier entstehen. Weitere relevante Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

**5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Die Planung beinhaltet im Wesentlichen die Um- und Wiedernutzung ehemals gewerblich Flächen. Die bisherige gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben, so dass das Areal derzeit brach liegt.

Städtebauliches Ziel ist die Generierung von Wohnbauflächen, hier mit einem unterordneten gewerblichen Anteil. Die umgebenden Nutzungen im Stadtquartier ermöglichen einen typischen Wohnstandort. Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen wird angestrebt, Brachflächen städtebaulich umzustrukturieren und bevorzugt einer Wohnnutzung zuzuführen (Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020+)). Demnach war auch das übergeordnete Ziel des städtebaulichen Wettbewerbs auf eine Wohnnutzung ausgerichtet.

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 Nutzung bereits stark vorbelastet.

Aus den oben genannten Gründen sind im Rahmen der 168. Flächennutzungsplanänderung demnach keine weiteren Standortalternativen unter Umweltgesichtspunkten geprüft worden.

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

Ohne die FNP-Änderung kann eine gewerbliche Nutzung wieder umfangreich fortgeführt werden. Die Möglichkeit, an einem attraktiven Standort Wohnungen im Stadtgebiet zu bauen, würde nicht genutzt. Dies führt entweder zu einem steigenden Siedlungsdruck auf die Freiflächen im Stadtgebiet oder zu einer Zunahme der Pendlerströme, da in den Nachbargemeinden gewohnt werden würde. Beides hätte Nachteile (Zersiedlung, Verkehrszunahme) für Umwelt und Gesundheit der Bevölkerung zur Folge.

Die Flächenversiegelung würde mit großen vollflächigen Versiegelungsbereichen im Gewerbegebiet hoch bleiben.

Die Fläche der Feldgehölze im Nord-Osten würde weiterhin seine Funktionen für die Ortsrandgestaltung und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erfüllen.

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

Überwachungsmaßnahmen werden gegebenenfalls im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens benannt, da durch die 168. Änderung des Flächennutzungsplans noch keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

## **8. Weitere Angaben**

### **8.1. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

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 Bebauungsplanverfahrens.

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

## **8.2. Übersicht der verwendeten Gutachten**

Verkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung:

Peutz Consult GmbH (2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 08/002 „Nördlich Gerresheimer Landstraße“ der Stadt Düsseldorf (VA 7075-3.2), 25.06.2018

Grünordnungsplan:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (2018): Grünordnungsplan (GOP) III zum Bebauungsplan Nr. 08/002 Nördlich Gerresheimer Landstraße, Düsseldorf, 08.10.2018

Artenschutz:

ISR Stadt + Raum GmbH (2015): Bebauungsplan Nr. 08/002 Nördlich Gerresheimer Landstraße Stadt Düsseldorf, Stadtbezirk 8, Stadtteil Unterbach. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), 28.08.2015

Altlasten:

Sacosta CAU GmbH (2011): Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung auf dem Gelände des ehemaligen Zentrallagers der REWE-Gruppe in 40627 Düsseldorf, Gerresheimer Landstraße 75, 11.02.2011

Kühn Geoconsulting GmbH (2017): Quartiersentwicklung Gerresheimer Landstraße 71/75, Düsseldorf-Unterbach. Ergänzende Altlastenrisikobewertung zur städtebaulichen Entwicklung Gerresheimer Landstraße 71/75, 24.08.2017

Zum Beschluss des Rates  
der Landeshauptstadt  
Düsseldorf vom 19.03.2019

01/12- FNP/168

Düsseldorf, 18.12.2019

Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
im Auftrag

*Handwritten signature*

