

## **B e g r ü n d u n g**

**gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch  
Teil A - Städtebauliche Aspekte  
zur 127. Änderung des Flächennutzungsplans  
- Gartenstadt Reitzenstein -**

**Stadtbezirk 6    Stadtteil Mörsenbroich**

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

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mörsenbroich und liegt an der Schnittstelle der drei Stadtteile Mörsenbroich, Grafenberg und Düsseldorf. Es ist ca. 23 ha groß und umfasst das gesamte Kasernengelände der Reitzensteinkaserne. Im Norden umschließt etwa der Mörsenbroicher Weg, im Südwesten etwa die Robert-Stolz-Straße, im Süden die Kleingartenanlage sowie im Osten die Lenastraße das Plangebiet.

Im Süden des Plangebiets befinden sich 3-geschossige Büro- und Mannschaftsgebäude, ein Stabsgebäude sowie das ehemalige Casino. Die Bausubstanz der nicht unter Denkmalschutz stehenden Kasernengebäude ist in einem baulich akzeptablen Zustand. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine 2-fach Sporthalle. Diese wurde bis Herbst 2006 sowohl von der Bundeswehr als auch von Sportvereinen genutzt. Der größte Teil des Plangebietes ist - mit Ausnahme einzelner Gebäude und Hallen - unbebaut. Weite Teile des Geländes wurden bis zum 1.9.2006 als Übungs- und Sportareal sowie Hubschrauberlandeplatz genutzt.

Neben ausgedehnten Rasenflächen unterschiedlicher Wertigkeit befinden sich im Plangebiet auch strukturreiche Teilflächen sowie einige Gehölzbestände, die zum Teil unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung fallen.

Das Kasernengelände wird im Südosten des Gebiets über die Lenastraße erschlossen. Eine untergeordnete Zufahrt befindet sich im Südwesten des Geländes an der Ludwig-Beck-Straße. Zwischen diesen beiden Zufahrten erstreckt sich die bestehende Haupterschließungsachse innerhalb des Plangebiets.

Während sich im Norden eine überwiegend kleinteilige und aufgelockerte sowie im Westen eine mehrgeschossige Wohnbebauung anschließt, befinden sich im Süden öffentliche Bildungseinrichtungen, die Kleingartenanlagen „Buscher Mühle“ und „Postkleingartenverein“ sowie Sportanlagen östlich der Lenastraße.

## **2. Planungsanlass**

Die militärische Nutzung der Reitzensteinkaserne, die bisher planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt war, wurde zum 01.09.2006 aufgegeben. Innerhalb des Plangebiets beabsichtigt die Stadt Düsseldorf ein hochwertiges, innerstädtisches Wohngebiet zu entwickeln. Infolge dessen wird mit der Flächennutzungsplanänderung das Gelände der Reitzensteinkaserne als Wohnbaufläche dargestellt.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1992 stellte das Plangebiet bisher vollständig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung dar.

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne. Zurzeit wird im Parallelverfahren für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 5779/033 „Gartenstadt Reitzenstein“ aufgestellt.

Der Änderungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf.

#### **4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 ist das Kasernengelände als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung ist somit aus dem GEP entwickelt.

Direkt östlich des Plangebiets verläuft gemäß GEP eine Stadtbahnlinie (Bestand), ferner sind im weiteren Umfeld die für den überregionalen bzw. regionalen Verkehr vorgesehenen Straßen L404 (im Norden) und L455 (im Süden) sowie ein Schienenweg für großräumigen Verkehr (im Osten) dargestellt. Der Grafenberger Wald ist in der Nähe der Kaserne als Waldbereich mit den Freiraumfunktionen "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" und "Regionale Grünzüge" gekennzeichnet.

#### **5. Ziele der geplanten Flächennutzungsplanänderung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planungsziele vor:

- Darstellung einer "Wohnbaufläche" für den Bereich des gesamten Plangebiets
- Kennzeichnung einer "Sporthalle"
- Kennzeichnung einer "Kindertagesstätte"
- Kennzeichnung eines "Spielplatzes"
- Kennzeichnung einer "Versorgungsanlage", Zweckbestimmung "Abwasser"

##### **5.1 Darstellung von "Wohnbaufläche"**

Die Stadt Düsseldorf beabsichtigt, die ehemalige militärische Liegenschaft „Reitzensteinkaserne“ nach deren Aufgabe durch die Bundeswehr, einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Bei der Fläche der Reitzensteinkaserne handelt es sich um eine innerstädtische Fläche in hochwertiger Lage nahe dem Grafenberger Wald.

Grundlage für die künftig geplante Bebauung ist ein städtebaulich-freiraum-planerisches Konzept, das aus einer im Jahr 2005 durchgeführten Entwurfswerkstatt hervorgegangen ist.

Das Konzept sieht für den Norden des Plangebiets eine Wohnbebauung vor, die überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht. Im Süden des Gebiets sowie entlang der Lenaustraße ist Geschosswohnungsbau geplant, ferner werden hier auch nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Im Südosten des Plangebiets soll ein Nahversorger angesiedelt werden, der der Versorgung des Gebietes dient.

Die Anbindung der Gartenstadt Reitzenstein an das umliegende Straßennetz wird in Höhe der vorhandenen Kasernenzufahrt an der Lenaustraße erfolgen. Untergeordnete Erschließungen bilden ein Anschluss an die Lenaustraße im Nordosten des Plangebiets sowie ein Anschluss an die Ludwig-Beck-Straße im Südwesten des Geländes. Das Plangebiet ist durch die Straßenbahn, sowie Buslinien durch den öffentlichen Nahverkehr in Richtung benachbarte Stadtteilzentren, die Innenstadt sowie die Region gut erschlossen. Im Rahmen der Weiterentwicklung des Stadtbahnnetzes (Wehrhahn-Linie) in Düsseldorf ist die Umwandlung der Straßenbahnlinie in eine Stadtbahnlinie vorgesehen. Durch die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß der geplanten Nutzungsänderung des Kasernengeländes eine entsprechende Darstellung als Wohnbaufläche.

#### 5.2 Kennzeichnung einer "Sporthalle"

Die bestehende Sporthalle am nördlichen Rand des Plangebietes wurde sowohl von der Bundeswehr als auch von Sportvereinen genutzt. Zukünftig soll diese Sporthalle erhalten bleiben und der Öffentlichkeit weiterhin zur Verfügung stehen.

Die Flächennutzungsplanänderung kennzeichnet diese Einrichtung durch das Einzelsymbol "Sporthalle".

#### 5.3 Kennzeichnung einer "Kindertagesstätte"

Durch die geplante Wohnbaunutzung und den zu erwartenden Zuzug von Familien mit Kindern im Bereich des Plangebiets wird voraussichtlich Bedarf für eine neue Kindertagesstätte entstehen.

Dies bringt die Flächennutzungsplanänderung mit dem Symbol "Kindertagesstätte" zum Ausdruck. Aussagen zur genauen Lage der Einrichtung werden im Bebauungsplan getroffen.

5.4 Kennzeichnung eines "Spielplatzes"

Die geplante Wohnnutzung erfordert die Anlage von öffentlichen Spielflächen.

Daher nimmt die Flächennutzungsplanänderung das Einzelsymbol "Spielplatz" mit auf; detaillierte Festsetzungen zu den Spielflächen werden im Bebauungsplan getroffen.

5.5 Kennzeichnung einer "Versorgungsanlage", Zweckbestimmung "Abwasser"

Das Plangebiet soll zukünftig großteils im Trennsystem entwässert werden. Das Regenwasser, welches im Plangebiet gesammelt werden wird, soll innerhalb des Plangebiets zurückgehalten und über eine Pumpstation und eine Druckleitung in den Kittelbach eingeleitet werden.

Die Flächennutzungsplanänderung kennzeichnet diese Anlage als "Versorgungsanlage" mit der Zweckbestimmung "Abwasser".

**Teil B - Umweltbericht**  
**zur 127. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**- Gartenstadt Reitzenstein -**

**Stadtbezirk 6      Stadtteil Mörsenbroich**

**1. Zusammenfassung**

Das derzeit als "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesene und als Kaserne genutzte Areal wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgenommen wurden auch Symbole für eine Sporthalle, Kindertagesstätte, Spielplatz und für eine Versorgungsanlage.

Das Gelände ist derzeit lediglich im südlichen Bereich baulich genutzt und weist hier einen entsprechenden Versiegelungsgrad auf. Ansonsten prägen offene, teilweise sehr artreichen Rasenflächen das Bild, die durch asphaltierte Erschließungsstraßen sowie Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen gegliedert sind. Bemerkenswert sind ein geschlossener Gehölzbestand im Norden sowie eine gestaltbildende Baumreihe im Osten des Gebiets entlang der Lenastraße.

Mit der Umwidmung des überwiegend unversiegelten Kasernenstandorts in ein Wohnquartier gehen die floristisch bemerkenswerten extensiven Wiesen- und Magerrasenflächen verloren, die in Verbindung mit den Gehölzstrukturen Nahrungshabitate für die besonders oder streng geschützten Vogel- und Fledermausarten darstellen. Ferner sind die Brutplätze des Mauerseglers und des Haussperlings durch Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden gefährdet. Ein nachhaltiger Einfluß auf die jeweilige Gesamtpopulation der Arten im Raum Düsseldorf ist damit allerdings nicht verbunden.

Durch die neue Wohnnutzung steigt der Bedarf nach öffentlichen Spielflächen und macht eine entsprechende Ausweisung erforderlich, auf die die FNP-Änderung mit einem Symbol hinweist.

Für einen großen Teil des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Reine Wohngebiete von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten. Dies stellt für Düsseldorfer Verhältnisse eine außerordentlich gute Qualität dar.

Die angedachte, lärmabschirmende Bürobebauung an der Lenaustraße dürfte rückwärtig ebenfalls eine ruhige Nutzung ermöglichen.

Das Plangebiet gehört laut Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf 1995 zu einem mäßigen Lastraum von überwiegend locker und offen bebauten Wohngebieten. Im Süden und Osten grenzt es an einen städtischen Grünzug mit bio- und immissionsklimatischer Bedeutung, der im Westen aus Park- und Grünanlagen und im Süden aus einer Kleingartenanlage besteht.

Über den klimatisch wichtigen Übergangsbereich, der sich entlang der Waldgrenze zwischen der ehemaligen Reizensteinkaserne und dem Wald entlang zieht, wird frische und unbelastete Kaltluft in die Stadtteile Mörsenbroich und Düsselthal herantransportiert. Aufgrund seiner Nähe zum Übergangs- und Frischluftdurchzugsgebiet profitiert davon auch und gerade das Plangebiet, welches als klimatisch sehr begünstigt betrachtet werden kann.

Da das Gelände der ehemaligen Reizensteinkaserne verhältnismäßig gering versiegelt ist, erscheint eine begrenzte bauliche Verdichtung hin zu einem Wohngebiet aus lokal-klimatischer Sicht unter bestimmten Voraussetzungen durchaus als vertretbar.

Im Bebauungsplan wurde auf eine insgesamt gute Durchgrünung geachtet, um eine deutliche Schwächung der bestehenden günstigen klimatischen Verhältnisse zu verhindern.

## **2. Beschreibung des Vorhabens**

Beschreibung der Änderung der Darstellungen sowie des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet liegt im Norden Düsseldorfs im Stadtteil Mörsenbroich.

Das bisher als "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesene und bis zum 01.09.2006 als Kaserne genutzte Areal wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

### 3. Ziele von Umweltfachplanungen im Gebiet

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

Die Aussagen der "Klimaanalyse Düsseldorf" sind im Abschnitt "Stadtklima", die grünplanerischen Empfehlungen des "Biotopverbundkonzeptes für den Stadtbezirk 6" im Abschnitt "Natur und Landschaft" und die Einstufungen im Freirauminformations-System im Abschnitt "FIS" wieder gegeben.

### 4. Schutzgutbetrachtung

Im folgenden wird die Umwelt im Wirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben und werden die aus der Änderung der Darstellungen resultierenden Eingriffe herausgearbeitet, die nachteiligen Umweltauswirkungen dargestellt sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

#### 4.1 Auswirkungen auf den Menschen

##### a) Lärm

Das Plangebiet wird nur zu einem geringen Teil von Verkehrslärm beeinträchtigt. Im größten Teil des Plangebietes ist der Beurteilungspegel tags unter 50 dB(A) und nachts unter 45 dB(A), in zwei Dritteln des Plangebietes sogar unter 40 dB(A). Lediglich im Einflussbereich der Lenastraße bis in 100 m Tiefe sind höhere Beurteilungspegel. An der östlichen Plangebietsgrenze betragen sie tags bis zu ca. 65 dB(A) und nachts bis zu ca. 57 dB(A).

Für einen großen Teil des Plangebietes werden also die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Reine Wohngebiete von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten. Dies stellt für Düsseldorfer Verhältnisse eine außerordentlich gute Qualität dar. Die angedachte, lärmabschirmende Bürobebauung an der Lenastraße dürfte rückwärtig ebenfalls eine ruhige Nutzung ermöglichen.



Die Fortführung der Nutzung der bestehenden Sporthalle in Nachbarschaft zur zukünftigen reinen Wohnnutzung erfordert die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Bundesimmissionsschutz-Verordnung). Dies muss im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan geprüft werden.

b) Kinderfreundlichkeit

Im Umfeld des Plangebiets gibt es derzeit 2 Spielplätze, welche die ca. 2.000 - 3.000 neuen Einwohner ausreichend mit öffentlichen Spielflächen versorgen.

Um auch zukünftig ein für Kinder angemessenes Wohnumfeld gewährleisten zu können, wird im Bebauungsplan Planungsrecht für mehrere öffentliche Grünflächen, die auch Raum für informelle Spielmöglichkeiten bieten und verschiedene Fußwegeverbindungen geschaffen.

Durch die neue Wohnnutzung steigt der Bedarf nach öffentlichen Spielflächen und macht eine entsprechende Ausweisung erforderlich, auf die die FNP-Änderung mit einem Symbol hinweist.

Weiterhin wird durch den Zuzug von mehreren tausend Einwohnern der Bedarf für eine Kindertagesstätte und eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung entstehen. Im Bebauungsplan werden auch diese Flächen inklusive der erforderlichen Freiflächen planerisch gesichert.

4.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

(inkl. Stllgn. der Unteren Landschaftsbehörde)

a) Freirauminformations-System (FIS)

Das Plangebiet selbst wird von den Darstellungen des FreirauminformationsSystem nicht erfasst, jedoch kommt der südlich gelegenen Freiraumachse zwischen Zoopark und Grafenberger Wald besondere Bedeutung zu: für den Arten- und Biotopschutz stellen die Grünverbindung Hallbergstraße und der Zoopark als wertvolle Biotope Vorbehaltsflächen dar, während der Grafenberger Wald als sehr wertvolles Biotop Vorrangfunktion genießt. In der Karte "Erholung" sind Zoopark, Grünverbindung Hallbergstraße, Kleingartenanlagen "Buscher Mühle" / „Postkleingartenverein“ und Grafenberger Wald als Bausteine einer übergeordneten Grünverbindung mit Vorrangfunktion belegt.

b) Untere Landschaftsbehörde (ULB)

Das Gelände der Reitzensteinkaserne ist derzeit lediglich im südlichen Bereich baulich genutzt und weist hier einen entsprechenden Versiegelungsgrad auf. Ansonsten prägen offene, teilweise sehr artenreichen Rasenflächen, die durch asphaltierte Erschließungsstraßen sowie Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen gegliedert sind, das Bild. Bemerkenswert sind ein geschlossener Gehölzbestand im Norden sowie eine gestaltbildende Baumreihe im Osten des Gebiets entlang der Lenastraße.

Das Plangebiet liegt unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans, der an der Lenastraße endet. Der Grünordnungsplan - GOP I - trifft für den FNP-Änderungsbereich keine Aussagen, jedoch grenzen im Süden unmittelbar die Kleingartenanlagen der Vereine "Buscher Mühle" und „Postkleingartenverein" an. Über das öffentlich zugängliche Wegenetz stellt sie eine Grünverbindung zwischen Heinrich- und Lenastraße dar, wobei die Gärten an der Lenastraße baurechtlich nicht abgesichert, sondern einer MK-Nutzung vorbehalten sind.

Attraktive Freiräume in 500 bis 1.000 m Entfernung sind der Zoopark im Westen sowie der Grünzug Rath-Eller und schließlich der Grafenberger Wald im Osten. Im Umfeld des Plangebiets gibt es derzeit 2 Spielplätze, welche die ca. 2.000 - 3.000 neuen Einwohner ausreichend mit öffentlichen Spielflächen versorgen.

Zoopark, Grünverbindung Hallbergstraße, Kleingartenanlagen "Buscher Mühle" / „Postkleingartenverein" und Grafenberger Wald sind Bausteine einer übergeordneten Grünverbindung.

Im Biotopverbundkonzept für den Stadtbezirk 6 (November 1993) werden die südlich gelegenen Kleingartenanlagen ebenfalls als bedeutend für den Biotopverbund eingestuft.

Im Vorfeld des Werkstattverfahrens wurde im Jahr 2005 eine floristische sowie faunistische Kartierung besonders oder streng geschützter Arten - hier Vögel und Fledermäuse - durchgeführt. Diese dürfen nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz nicht absichtlich gestört oder getötet werden, so dass "die Population in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verbleibt." Aus floristischer Sicht sind insbesondere die extensiv gemähten Wiesenflächen und Magerrasen bemerkenswert, während der Gehölzbestand im Norden insbesondere für die Avifauna als Brut- und Nahrungsrevier von Bedeutung ist.

Es wurden zwei - streng geschützte - Fledermausarten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler), 3 streng geschützte (Mäusebussard, Sperber, Turmfalke) und weitere 4 besonders geschützte Vogelarten (Grünspecht, Haussperling, Mauersegler, Klappergrasmücke) festgestellt, die das Gelände überwiegend als Jagdrevier nutzen. Brutvorkommen konnten lediglich von Haussperling und Mauersegler nachgewiesen werden.

Mit der Umwidmung des überwiegend unversiegelten Kasernenstandorts in ein Wohnquartier gehen die floristisch bemerkenswerten extensiven Wiesen- und Magerrasenflächen, die in Verbindung mit den Gehölzstrukturen Nahrungshabitate für die besonders oder streng geschützten Vogel- und Fledermausarten darstellen, verloren. Ferner sind die Brutplätze des Mauerseglers und des Haussperlings durch Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden gefährdet.

Ein nachhaltiger Einfluss auf die jeweilige Gesamtpopulation der Art im Raum Düsseldorf ist damit allerdings nicht verbunden; Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Bau- und Abrissgenehmigungen für die Gebäude mit Nestern des Mauerseglers und Haussperlings getroffen.

Zur Minderung des Eingriffs in die Brut- und Nahrungshabitate der Avifauna ist die Sicherung des Gehölzkomplexes im Norden des Geländes sinnvoll; da die Fläche inklusive des nördlich vorgelagerten Rasen-Patrouille-Streifens etwa 1 ha umfasst, wird sie im Bebauungsplan als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Planzeichenverordnung Anlage Pkt. 13.1) festgesetzt. Von einer Darstellung im FNP wurde abgesehen, da sie nicht mehr lesbar gewesen wäre.

Die geplante Umwidmung des Kasernengeländes in Wohnnutzung könnte insofern zu erheblichen Umweltwirkungen im Bereich Arten- und Biotopschutz führen, als das Jagdrevier der besonders oder streng geschützten Fledermaus- und Vogelarten bzw. die Brutvorkommen letzterer trotz Kompensationsmaßnahmen eingeschränkt wird. Die FNP-Änderung ist hier allerdings noch nicht das auslösende Moment.

#### 4.3 Boden

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

Die tatsächliche Versiegelung im Gebiet wird bei Realisierung der in Rede stehenden Planungen deutlich zunehmen. Im Vergleich mit dem derzeit bereits baurechtlich Möglichen, wird die potenzielle mögliche Versiegelung jedoch abnehmen, da die im vorgesehenen Wohnungsbau zulässigen Grundflächenzahlen deutlich niedriger liegen als die derzeit planungsrechtlich möglichen.

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

Im näheren Umfeld um das Plangebiet befinden sich die Altablagerungen mit den Kataster Nr. 165, 166, 167 und 272.

Aufgrund der im Rahmen des Bodenluftmessprogramms festgestellten Ergebnisse kann eine Beeinträchtigung der Planfläche durch Gasmigration ausgeschlossen werden.

##### c) Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich keine Altablagerung.

##### d) Altstandorte im Plangebiet

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist das Plangebiet als Altstandort mit der Kataster Nr. 8362 erfasst. Das Gelände wurde durch die Reitzensteinkaserne militärisch genutzt. Zur Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen und den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes Rechnung getragen wird, wurde im Rahmen des B-Plan-Verfahrens eine Nutzungsrecherche und darauf aufbauend eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

#### 4.4 Wasser

##### Grundwasser

Entsprechend den der Stadt Düsseldorf, Umweltamt, Untere Wasserbehörde, vorliegenden Erkenntnissen liegen die höchsten ermittelten Grundwasserstände für das Plangebiet bei ca. 36 m ü. NN (HHGW 1926 - höchster der Stadt Düsseldorf, Umweltamt, bekannter Grundwasserstand). Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen bei ca. 35 m ü. NN (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand).

Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände ergibt für den überwiegenden Teil des Plangebietes einen minimalen Grundwasserflurabstand von 3 - 5 m, in einem Teilbereich im Osten des Plangebietes fällt der Flurabstand auf 2 - 3 m ab.

Bei einer Geländehöhe von 37,5 - 38,4 m ü. NN können die Grundwasserstände im überwiegenden Teil des Plangebietes Werte von 32,5 - 35,4 m ü. NN erreichen. Im östlichen Teilbereich mit Geländehöhen von 38,1 - 39 m ü. NN können Grundwasserstände von ca. 35 - 37 m ü. NN erreicht werden.

Diese Werte liegen oberhalb des für 1926 ermittelten Wertes, der allerdings auch auf einer geringeren Datenbasis beruht.

Die Grundwasserbeschaffenheit ist unauffällig, so dass sich daraus keine Bedenken gegen die FNP-Änderung ergeben.

#### Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird in Teilbereichen erstmals bebaut. Für diese Bereiche ist die Entwässerung im Trennsystem mit einer ortsnahen Beseitigung des Niederschlagswassers gem. § 51a Landeswassergesetz NW vorzusehen. Die geplante Einleitung des Niederschlagswassers ist über eine Druckleitung in den Kittelbach, ausschließlich mit Rückhaltung, vorzunehmen.

Die Bestandsgebäude, die südlich der Haupteerschließungsachse liegen, sind über den bestehenden Mischwasserkanal zu entwässern.

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### 4.5 Luft

Es ist derzeit nicht erkennbar, dass die Entwicklung eines Wohngebietes auf dem ehemaligen Kasernengelände zu einer relevanten Verschlechterung der lufthygienischen Situation führt.

#### 4.6 Stadtklima

##### Ausgangssituation

Das Plangebiet gehört laut Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf 1995 zu einem mäßigen Lastraum von überwiegend locker und offen bebauten Wohngebieten. Im Süden und Osten grenzt es an einen städtischen Grünzug mit bio- und immissionsklimatischer Bedeutung, der im Westen aus Park- und Grünanlagen und im Süden aus einer Kleingartenanlagen besteht. Für diese Bereiche empfiehlt die Klimaanalyse den Erhalt und den Ausbau dieser klimatisch günstigen Strukturen. Noch weiter östlich folgt der Stadtwald Düsseldorf, ein größerer zusammenhängender klimatischer Ausgleichsraum, der als Frischluftproduktionsgebiet fungiert.

Über den klimatisch wichtigen Übergangsbereich, der sich entlang der Waldgrenze zwischen der ehemaligen Reizensteinkaserne und dem Wald entlang zieht, wird frische und unbelastete Kaltluft in die Stadtteile Mörsenbroich und Düsseltal herantransportiert. Aufgrund seiner Nähe zum Übergangs- und Frischluftdurchzugsgebiet profitiert davon auch und gerade das Plangebiet, welches als klimatisch sehr begünstigt betrachtet werden kann.

Für den mäßigen Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete, zu dem auch das Plangebiet selbst gehört, empfiehlt die Klimaanalyse, die günstigen Baustrukturen zu erhalten und kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen zu verwirklichen.

Da das Gelände der ehemaligen Reizensteinkaserne verhältnismäßig gering versiegelt ist, erscheint eine gewisse bauliche Verdichtung hin zu einem Wohngebiet aus lokal-klimatischer Sicht unter bestimmten Voraussetzungen durchaus als vertretbar.

##### Planung

Im Bebauungsplan wird durch eine insgesamt gute Durchgrünung eine deutliche Schwächung der bestehenden günstigen klimatischen Verhältnisse verhindert.

Insbesondere im Süden gewährleisten besonders offene und lockere Baustrukturen eine gute Durchgrünung und einen Nord-Süd-gerichteten Luftaustausch mit der im Süden angrenzenden Grünfläche der Kleingartenanlagen.

#### 4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan sind keine relevanten Kulturgüter betroffen. Die im Gebiet vorhandenen Sachgüter (im wesentlichen Gebäude) werden im Bebauungsplan teilweise überplant, teilweise bietet sich jedoch auch eine Nachnutzung einzelner Baukörper an.

### 5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

In einem Werkstattverfahren wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe für die Gestaltung der geplanten wohnbaulichen Nutzung vorgestellt und geprüft. Die Darstellung als Wohnbaufläche war dabei jedoch als gegeben vorausgesetzt worden, so dass eine Alternative zu dieser Ausweisung nicht diskutiert oder untersucht wurde.

### 6. Nullvariante

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Gelände der Reitzensteinkaserne ist derzeit lediglich im südlichen Bereich baulich genutzt und weist hier einen entsprechenden Versiegelungsgrad auf.

Ansonsten prägen offene, teilweise sehr artenreichen Rasenflächen, die durch asphaltierte Erschließungsstraßen sowie Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen gegliedert sind, das Bild. Bemerkenswert ist ein geschlossener Gehölzbestand im Norden sowie eine gestaltbildende Baumreihe im Osten des Gebiets entlang der Lenastraße. Bei Nichtdurchführung der Planung würden diese Biotopstrukturen mit ihren günstigen Rahmenbedingungen für Flora und Fauna aller Wahrscheinlichkeit nach in dieser Art erhalten bleiben.

Die Fortführung der bisherigen Nutzung, u. a. mit Übungs-, Sport- und Hubschrauberbetrieb, dürfte dabei höhere Lärmbelastigungen mit sich bringen als die wohnbauliche Nutzung.

Die Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf würde auch grundsätzlich die Zulässigkeit großflächiger Sportanlagen begründen.

Auch wenn bei einer Genehmigung entsprechender Anlagen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der nächst gelegenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft gewährleistet werden müsste, dürfte eine solche Nutzung dort zu höheren Immissionen führen als die nun geplante Wohnnutzung mit dem Einzelsymbol für eine Sporthalle.

Aufgrund der langjährigen Nutzung als Kasernengelände können lokale nutzungsbedingte Bodenbelastungen (im Bereich der Tankstelle, Heizöltank und ehem. Chemikaliensammelstelle) nicht ausgeschlossen werden. Bei Fortbestand der derzeitigen Nutzung bleiben die evtl. bestehenden nachteiligen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt bestenfalls unverändert.

Durch die Flächennutzungsplanänderung mit dem Ziel der Wohnbebauung wird das nutzungsbedingte Gefährdungspotenzial wesentlich verringert.

Allerdings werden durch die geplante Bebauung die natürlichen, grundwasserschützenden Deckschichten verringert, unterirdische Abwasserleitungen verlegt, eventuell Heizöltanks eingebaut und der Versiegelungsgrad erhöht. Zusätzlich ist von einem höheren Verkehrsaufkommen und einer höheren Nutzungsintensität im Gebiet auszugehen.

Damit wird der Flächenanteil des Bodens, der für natürliche Bodenfunktionen zur Verfügung steht, verringert, das wasserwirtschaftliche Mengenregime verändert und das Risiko von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser erhöht.

Durch die geplante Bebauung werden jedoch eventuell vorhandene bautechnisch und nutzungsbedingte Bodenbelastungen ausgehoben, dadurch wird das potenzielle, momentane Schadstoffpotenzial verringert.

Aus lufthygienischer Sicht stellt sich die derzeitige Situation als unauffällig dar. Dieser Zustand würde sich unter Beibehaltung der vorhandenen Nutzung auch auf absehbare Zeit nicht ändern.

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

Überwachungsmaßnahmen werden gegebenenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens benannt, da durch die 127. Änderung des Flächennutzungsplans noch keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst wurden.



8. Weitere Angaben falls erforderlich (gem. § 2a BauGB)

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

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

Zum Beschluss des Rates  
der Landeshauptstadt  
Düsseldorf vom 18.10.2007

61/12- FNP 127

Düsseldorf, 19.10.2007

Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
im Auftrag



**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 6 (5) BauGB**  
**zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 127**  
**- Gartenstadt Reitzenstein -**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen haben zu keiner Änderung der Planungsziele geführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Es wurden Bedenken gegen die Kennzeichnung einer Kindertagesstätte vorgetragen, da im Umkreis ausreichende Einrichtungen vorhanden seien.

Die Stadt Düsseldorf Düsseldorf sieht den Bedarf für eine zusätzliche Einrichtung als gegeben und stellt dies im Flächennutzungsplan entsprechend dar. Daher hat die Beteiligung zu keiner Änderung der Planung geführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden. Es wurden keine relevanten Stellungnahmen vorgetragen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht in Betracht gekommen, da die wesentlichen Planungsziele durch das vorauslaufende Werkstattverfahren bereits ermittelt wurden.