

## **B e g r ü n d u n g**

**gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch  
Teil A - Städtebauliche Aspekte  
zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 032  
- Prinzenallee / Hansaallee -**

**Stadtbezirk 4      Stadtteil Heerdt**

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

Das ca. 12,0 ha große Plangebiet liegt im Westen des Düsseldorfer Stadtgebietes westlich des Rheins, im Stadtteil Heerdt, südwestlich der Grenze zu den Stadtteilen Lörick und Oberkassel. Im Westen umschließt der Heerdter Lohweg, im Norden die Hansallee und im Westen die Prinzenallee das Plangebiet. Im Süden begrenzt die ehemalige Bahntrasse der Deutschen Bahn AG zum ehemaligen Güterbahnhof Oberkassel das Plangebiet.

Der Teilbereich südlich der Hansallee, östlich des Heerdter Lohweges (Grundstück Sandvoss) wird heute teilweise gewerblich genutzt. Das nach Osten anschließende Grundstück ist weitgehend geräumt, hier befinden sich einige Vegetationsinseln. Entlang der Hansallee (Ecke Heerdter Lohweg) stehen einige ältere Wohngebäude mit einer Hofbebauung.

Im weiteren Verlauf der Hansaallee zum Prinzenpark hin befinden sich noch zwei Verwaltungsgebäude und eine aufgegebene Tankstelle. Im östlichen Plangebiet hat sich in den vergangenen Jahren der Büro- und Wohnpark "Prinzenallee" als attraktive Adresse zur Brüsseler Straße hin etabliert.

## 2. Planungsanlass

Nachdem im Jahre 1998 die Produktion der benachbarten Gatzweiler-Brauerei vollständig eingestellt wurde, ergaben sich für die Flächen im Plangebiet neue Nutzungsmöglichkeiten. Die Abhängigkeit von der Industrienutzung - Brauerei - mit ihren Abstandsvorgaben war aufgehoben. Wegen der Emissionen der Brauerei war bisher eine neue Wohnbebauung nur außerhalb eines 200 m Radius-Abstandes möglich.

Zur Revitalisierung und tragfähigen Neustrukturierung des Umfeldes der ehemaligen Gatzweiler-Brauerei wurde im Herbst 2002 ein städtebauliches Gutachterverfahren auslobt, in dem das „**erweiterte Wettbewerbsgebiet**“ auf Bereiche entlang der Prinzenallee und des Heerdter Lohweges bis zur Hansaallee ausgedehnt wurde. Zur intensiven Einbeziehung der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit stand ein Nachbarschaftskolloquium am Beginn des Verfahrens. Durch die Aufgabe der Industrienutzung - Brauerei - können nun die Ziele aus dem Rahmenplan Heerdter Teilbereich südlich Hansaallee - September 2000 - fortgeführt werden.

Der Rahmenplan sieht auf dem Gelände in der westlichen Plangebietshälfte Wohnbebauung vor. Damit wird die Wohnbebauung entlang der Hansaallee und des Heerdter Lohweges bis zu der bestehenden Wohnbebauung im Bereich des Prinzenparkes fortgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Zusammenhang für die Fläche des Prinzenparkes seiner heutigen Nutzung (Wohngebiet, Gewerbegebiet, Grünfläche) entsprechend angepasst.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung ist ein Gutachten zur Verkehrsentwicklung erstellt und zur Grundlage des Wettbewerbes herangezogen worden.

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

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan war das Plangebiet im Norden an der Hansaallee als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Vom Heerdter Lohweg, der als Hauptverkehrsstraße dargestellt war, erstreckte sich der überwiegende Teil des Plangebietes als Industriegebiet (GI) bis zur Prinzenallee. Westlich der Brüsseler Straße (B 7) war eine Grünfläche dargestellt.

#### **3.2 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet galten die Fluchtlinienpläne Nr. 5178/01, 5178/09 und 5178/28, die das Plangebiet als Großgewerbegebiet (E) ausweisen.

Parallel zur FNP-Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 5178/056 „Südlich Hansaallee“ aufgestellt. Dieser umfasst den mittleren Teilbereich der FNP-Änderung.

#### **3.3 Sonstige Bindungen und Festsetzungen**

##### **3.3.1 Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Lörick der Stadtwerke Düsseldorf AG.

##### **3.3.2 Bauschutzbereich des Flughafens**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698) ergebenden Beschränkungen.

Vorhaben bedürfen einer luftrechtlichen Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde des Landes, da der Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG betroffen ist.

##### **3.3.3 Richtfunkstrecken**

Durch das Plangebiet verlaufen im Nordosten Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom AG. Die Bauhöhenbeschränkungen sind einzuhalten.

#### 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP '99) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbe-  
reich“ (ASB) dargestellt. Für das gesamte Gebiet besteht Grundwasser- und Gewässer-  
schutz.

Eine landesplanerische Anfrage nach § 32 Abs. 1 LPIG ist am 19.09.1995 gestellt wor-  
den. Mit Schreiben vom 17.11.1995 wurden seitens der Bezirksregierung Düsseldorf  
keine landesplanerischen Bedenken erhoben.

Zielvorstellung war seinerzeit, im Plangebiet Wohnbauflächen (W) im Nordwesten und  
auf Grund der Emissionen der Gatzweiler-Brauerei Gewerbegebiete (GE) im Süden und  
Osten darzustellen.

Diese Ziele haben sich zu Gunsten von Wohnbauflächen geändert. Lediglich der büro-  
genutzte Prinzenpark wird als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Die Zustimmung der Bezirksregierung zu den geänderten Zielsetzungen erfolgte am  
10.12.2007 gem. § 32 (5) LPIG.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im „deichgeschützten Be-  
reich“ gem. § 5 (4 a) BauGB im Sinne des § 31 c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)  
befindet und dies im Flächennutzungsplan vermerkt werden solle.

Ausführungen dazu sind auf Seite 15, Punkt 4.4 c) der Begründung enthalten.

Eine Kennzeichnung der „deichgeschützten Bereiche“ erfolgt in einem späteren Flä-  
chennutzungsplan-Berichtigungsverfahren.

#### 5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planungsziele vor:

- Darstellung von Wohnbaufläche
- Darstellung von Gewerbegebiet
- Darstellung von „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen  
Hauptverkehrszüge“ (Prinzenallee)
- Kennzeichnung einer Kindertagesstätte
- Kennzeichnung eines Spielplatzes
- Darstellung einer Gehwegverbindung

## 5.1 Darstellung von Wohnbaufläche

Als übergeordnete Planung wurde für einen großräumigen Bereich, der durch die Brüsseler Straße und die Hansaallee, durch das Heerdt Dreieck und die westliche Stadtgrenze begrenzt ist, im Jahr 1998 der „Rahmenplan Heerd“ erarbeitet und 2000 fortgeschrieben. Ziel der Rahmenplanung ist eine Revitalisierung und Umnutzung von (z. T.) brachgefallenen Flächen. Für das Plangebiet und seine Umgebung wurde das Ziel der Entwicklung von Wohnbebauung mit der Rahmenplanung gefestigt.

Einen differenzierteren Rahmen für die weitere Entwicklung des Planungsziels Wohnen erbrachte ein 2002/2003 durchgeführtes Gutachterverfahren für das Gesamtareal zwischen Heerdt Dreieck, Hansaallee und Heerdt Lohweg, welches neben den Bebauungsplangebieten „Gatzweiler-Gelände“ und „Stadtwerke-Gelände, Heerdt Lohweg“ auch das Plangebiet und die westlich daran angrenzende Flächen bis zum Heerdt Lohweg umfasst. Dieses Verfahren wurde anlässlich der städtebaulichen Entwicklung des brachgefallenen Geländes der ehemaligen Gatzweiler-Brauerei ausgelobt. Die Brachfläche zwischen der Hansaallee und der Gleistrasse, ehemals „TRW-Ehrenreich“, war als „erweitertes Plangebiet“ Gegenstand des Verfahrens.

Im Jahr 2005 wurde für das erweiterte Plangebiet ein kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt, um auch hier über die Bearbeitungsstufen „Städtebau“ und „Architektur“ ein qualitativvolles, tragfähiges Konzept zu finden. Das Ergebnis des mehrstufigen Verfahrens liegt dem Entwurf des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zugrunde, der allerdings die unmittelbar östlich des Heerdt Lohweges angrenzenden Grundstücksflächen nicht miteinbezieht.

Die Flächennutzungsplanänderung greift die Zielsetzung der Entwicklung von Wohnbauflächen bis zum Heerdt Lohweg auf und geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Darstellung von Wohnbauflächen hinaus.

Westlich des Heerdt Lohwegs liegt der Dienstleistungsstandort Hansapark mit gewerblichen Nutzungen und Büros. Bei einem Heranrücken von Wohnbaufläche könnten ggf. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auftreten.

Es zeichnet sich ab, dass zur konfliktfreien Umsetzung der in der FNP-Änderung dargestellten Wohnbaufläche (W) am Heerdt Lohweg in einem folgenden Bebauungsverfahren entlang des Heerdt Lohweges als Schutz vor Immissionen ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen ist.

Dieses ist aufgrund seiner geringen Größe im Maßstab 1 : 20.000, den der Flächennutzungsplan für eine flächenhafte Darstellung vorsieht, und aufgrund des damit verbundenen Abstrahierungsgrades im FNP nicht darstellbar. Daher sieht der Flächennutzungsplan auch hier Wohnbaufläche vor.

Auch wenn im mittleren Bereich des Plangebietes ergänzende Nutzungen mit Büro- und Verwaltungsgebäuden vorgesehen sind, besteht das Hauptziel in der Entwicklung von Wohnbauflächen, weshalb der Flächennutzungsplan auch hier die Darstellung Wohnbaufläche trifft. Die wohngenutzte Fläche des Prinzenparks (Bestand) wird ebenfalls als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

## 5.2 Darstellung von Gewerbegebiet

Entlang der Brüsseler Straße (B 7) wird ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt, das die bürogenutzte Fläche des bestehenden Prinzenparks (Bestand) umfasst. Die Ansiedlung weiterer Gewerbegebiete entspricht nicht der Zielsetzung des Rahmenplanes Heerdt.

## 5.3 Verkehr

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über den Heerdt Lohweg, die Hansaallee und die Prinzenallee als hierfür geeignete Straßen erschlossen. Die Prinzenallee ist Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes Düsseldorf von 1999. Mit der Umsetzung des Verkehrskonzeptes Heerdt stellt die Prinzenallee die innerörtliche Verbindung zwischen der B 7 und dem Seestern im Norden sowie der Basisstraße dar. Damit verbunden ist ein prognostizierter Anstieg der Verkehrsbelastung von heute ca. 5 000 auf ca. 12 000 Kfz/16 h.

Im am 09.11.2006 beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan sind die Hansaallee, die Prinzenallee, der Heerdt Lohweg und die südlich des Plangebietes geplante „Basisstraße“ als Hauptverkehrsstraßen mit innerörtlicher Verbindungsfunktion eingestuft.

Eine Anbindung an die „Basisstraße“ ist zukünftig möglich. Die bestehende Wohnbebauung soll nicht durch Zusatzverkehr der neu geplanten Nutzungen belastet werden.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Stadtbahnlinie U 70, U 74 und U 76 wie auch die Buslinie 863 stadtteilbezogen, gesamtstädtisch und regional ausreichend durch den ÖPNV erschlossen.

#### Radverkehr

Das Plangebiet ist über die Hansallee und Prinzenallee in das Radbezirkswegenetz des Stadtbezirkes 4 eingebunden.

#### 5.4 Kennzeichnung einer Kindertagesstätte

Zur Deckung des Bedarfs ist im Wohngebiet eine Kindertagesstätte geplant, die hier durch ein Symbol gekennzeichnet ist. Detaillierte Festsetzungen trifft der Bebauungsplan.

#### 5.5 Kennzeichnung eines Spielplatzes

Durch die geplante Wohnnutzung steigt der Bedarf nach öffentlichen Spielflächen. Daher nimmt die Flächennutzungsplanänderung das Symbol „Spielplatz“ mit auf; detaillierte Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

#### 5.6 Darstellung einer Gehwegverbindung

Es wird eine Grünverbindung dargestellt, die in Nord-Süd-Richtung verläuft und Teil einer im Grünordnungsplan II-04 vorgesehenen, den Stadtteil querenden Achse ist.

**Teil B - Umweltbericht**  
**gemäß § 2a BauGB**  
**zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 032**  
**- Prinzenallee / Hansaallee -**

**Stadtbezirk 4    Stadtteil Heerdt**

**1. Zusammenfassung**

An der östlichen Plangebietsgrenze wirken Lärmimmissionen von der Brüsseler Straße ein, dadurch werden die für das dortige Gewerbegebiet heranzuziehenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 überschritten. In der Wohnbaufläche werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf allen drei Seiten in Straßennähe erheblich überschritten.

Von den Gewerbegebieten westlich und südlich des Plangebietes können Gewerbelärmimmissionen auf die Wohnbauflächen einwirken. Die unmittelbare Nachbarschaft der Wohnnutzung mit der Gewerbenutzung ist auf der Ebene der Bebauungsplanung auf ihre Immissionsverträglichkeit hin zu gestalten.

Im Freirauminformations-System (FIS) ist der Innenbereich des Prinzenparks als Vorrangfläche (Grünfläche im innerstädtischen Verdichtungsraum und mit besonderer Erholungseignung) gekennzeichnet.

Ferner ordnet das FIS der Stadt Düsseldorf dem Plangebiet auf Grund der Lage in der Wasserschutzzone III eine Vorbehaltsfunktion zu.

Mit der Umwidmung von Industrie- und Gewerbefläche in Wohnbau- und Grünfläche ist tendenziell ein geringerer Versiegelungsgrad - verbunden mit höherer Strukturvielfalt - zu erwarten; die der vorübergehenden Nutzungsaufgabe zu verdankende Ruderalvegetation geht allerdings verloren.



Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Altablagerungen aber mehrere Altstandorte. Für alle Bereiche sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt bzw. müssen in nachfolgenden Bebauungsplänen sichergestellt werden. Das Gebiet ist abwassertechnisch erschlossen und soll künftig im Trennsystem entwässert werden.

Durch die Umwidmung eines derzeit gewerblich bzw. überwiegend ehemals gewerblich genutzten Gebietes in Wohnbaufläche wird die Luftschadstoffbelastung durch industrielle Erzeuger verringert.

## **2. Beschreibung des Vorhabens**

Beschreibung der Änderung der Darstellungen des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Gebiet der 32. Flächennutzungsplan-Änderung in Düsseldorf-Heerdt besteht im Zentrum aus einer Brachfläche, im Osten aus einer Mischung aus Büropark und Wohnnutzung sowie im Westen aus Gewerbe- und Wohnnutzung. Die Fläche wurde bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt und wird jetzt als Wohnbaufläche und einem geringeren Anteil an Gewerbefläche dargestellt. Außerdem ist noch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeverbindung dargestellt. Mit dem Symbol „Kindertagesstätte“ wird bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans auf den entstehenden Bedarf an Betreuungsplätzen durch die neue Wohnbebauung reagiert.

Mit dem Symbol „Spielplatz“ wird hier ebenfalls dem entstehenden Bedarf Rechnung getragen.

### **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 „Grünordnungsplans für den Stadtbezirk 04“ im Abschnitt „Natur und Landschaft“ und die Einstufungen im Freiraum-Informationssystem im Abschnitt „FIS“ wieder gegeben.

### **4. Schutzgutbetrachtung**

Im folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben und werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

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

##### **a) Lärm**

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen von der Brüsseler Straße ein. An der östlichen Plangebietsgrenze werden 75 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts erreicht und damit die für das dortige Gewerbegebiet heranzuziehenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschritten.

Die Wohnbaufläche innerhalb des Plangebietes wird an seiner Nordgrenze von den Verkehrslärmimmissionen der Hansaallee mit 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, an der Westgrenze vom Heerdter Lohweg mit 70 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts und an der Südgrenze von der geplanten Basisstraße mit über 65 dB(A) tags und über 55 dB(A) nachts beaufschlagt. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf allen drei Seiten in Straßennähe erheblich überschritten. Dem ist auf der Ebene der Bebauungsplanung z.B. durch Anordnung der Baukörper und vor Lärm schützenden Grundrissen Rechnung zu tragen.

Von den Gewerbegebieten westlich und südlich des Plangebietes können Gewerbelärmimmissionen auf die Wohnbauflächen einwirken. Ob sie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten oder ob bei der Wohngebietsplanung Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen werden müssen, wird auf der Ebene der Bebauungsplanung geprüft.

Von der neu geplanten Wohnbaufläche selbst gehen nur geringe Emissionen aus, so dass weder für die umliegenden Gewerbegebiete noch für die nördlich der Hansaallee angrenzenden Wohnbauflächen wesentliche Beiträge zu den Lärmimmissionen zu erwarten sind. Das Gewerbegebiet ist von Wohnbauflächen (im Norden, Osten und Westen), Kerngebieten (im Osten und Süden) und Gewerbegebieten (im Norden) umgeben. Deren gegenseitige Verträglichkeit ist bereits in Baugenehmigungen bzw. Bebauungsplanverfahren geprüft und bestätigt worden.

Die im Plangebiet neu entstehende unmittelbare Nachbarschaft von Wohnnutzung und Gewerbenutzung ist auf der Ebene der Bebauungsplanung auf ihre Immissionsverträglichkeit hin zu gestalten.

b) Elektromagnetische Felder (EMF)

Quellen starker elektromagnetischer Felder sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Die notwendigen Trafostationen zur Nahversorgung sollten nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (Wohnungen, Kindergarten) angeordnet werden. Bei Berücksichtigung der Vorgaben der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über elektromagnetische Felder) und des Abstandserlasses NRW von 1998 sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu besorgen.

c) Kinderfreundlichkeit

Aus Sicht der Kinderfreundlichkeit bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Eine Wegeverbindung zur gefahrlosen Durchquerung des Plangebiets von der Hansaallee nach Süden ist in der neuen Darstellung des Flächennutzungsplans enthalten.

In unmittelbarer Nachbarschaft sind nördlich der Hansaallee die vorhandenen Kinderspielplätze „Ambossplatz“ und „Niederkasseler Lohweg“ sowie südwestlich des Plangebiets die öffentliche Grünanlage „Albertussee“ dargestellt.

Die öffentliche Spielflächenversorgung im nähen Umfeld ist lt. Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 04 (GOPII-04) durch den derzeit noch barrierefrei zu erreichenden Spielplatz „Neuwerker Straße“ südlich des Plangebiets als gut zu bezeichnen; die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Stadtwerke-Geländes, die geplante Basisstraße sowie die geplante Wohnbebauung im Plangebiet selbst machen jedoch hier die Ausweisung neuer öffentlicher Spielflächen erforderlich; diese werden durch ein Symbol gekennzeichnet.

d) Kriminalprävention

Aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Weitere Aspekte baulicher Kriminalprävention wie die Anzahl der Treppenhäuser, die Art der Bepflanzung und die Gestaltung der Tiefgaragen werden in den jeweiligen Bauantragsverfahren geregelt.

4.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

(inkl. Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde)

a) Freirauminformations-System (FIS)

Im östlichen Plangebiet ist der Innenbereich des Prinzenparks als Vorrangfläche der Charakteristik „Grünfläche im innerstädtischen Verdichtungsraum und mit besonderer Erholungseignung“ gekennzeichnet. Ferner ordnet das FIS der Stadt Düsseldorf dem Plangebiet auf Grund der Lage in der Wasserschutzzone III eine Vorbehaltsfunktion zu. Nach der Systematik des FIS können solche „Vorbehaltsflächen“ im Gegensatz zu sogenannten „Vorrangflächen“ grundsätzlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Hierbei sind jedoch bestimmte Auflagen und Bedingungen zu beachten, welche in den jeweiligen Fachabschnitten erläutert werden.

b) Untere Landschaftsbehörde (ULB)

Die Fläche der 32. FNP-Änderung gliedert sich von West nach Ost in 3 Nutzungszonen: eine hochversiegelte, überwiegend gewerblich genutzte Zone am Heerdter Lohweg, eine offene, überwiegend vegetationsfreie Gewerbebrache im Zentrum sowie ein neugeordneter Büro- und Wohnkomplex an der Prinzenallee. Im südlichen Bereich der Gewerbebrache hat sich eine teilweise bereits verbuschende Ruderalvegetation eingestellt.

Die Blockrandbebauung des Büro- und Wohnquartiers Prinzenpark ist durch intensiv gestaltete halböffentliche Freiflächen gegliedert.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Der Grünordnungsplan - GOP I - trifft für den FNP-Änderungsbereich keine Aussagen.

Laut Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 04 (GOPII-04) ist eine nord-südgerichtete Grünverbindung als Teil einer den gesamten Stadtbezirk querenden Achse vorzusehen. Diese ist durch eine entsprechende Plansignatur bereits berücksichtigt, eine qualitative Ausformulierung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu leisten.

Mit der Umwidmung von Industrie- und Gewerbefläche in Wohnbau- und Grünfläche ist tendenziell ein geringerer Versiegelungsgrad - verbunden mit höherer Strukturvielfalt - zu erwarten; die der vorübergehenden Nutzungsaufgabe zu verdankende Ruderalvegetation geht allerdings verloren.

#### 4.3 Boden

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

Die bisherige mögliche Ausnutzung der Flächen als Industrie-/ Gewerbegebiet entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8-1,0. Die potenziell für Versiegelungen zur Verfügung stehende Fläche nimmt daher für den Bereich der geplanten Wohnbauflächen ab. Die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannte Obergrenze der GRZ beträgt hier zukünftig 0,4. Für das Gewerbegebiet liegt die Obergrenze bei einem Wert von 0,8 was auch hier zu einer Reduktion der potenziell versiegelbaren Fläche führt. Der tatsächlich versiegelbare Flächenanteil wird in den entsprechenden Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

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

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Altablagerungen. Die Untersuchungsergebnisse aus dem Bodenluftmessprogramm zeigen keine relevanten Auffälligkeiten. Auswirkungen durch Gasmigration sind nicht zu besorgen.

c) Altablagerungen (AA) im Plangebiet

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Altablagerungen.

d) Altstandorte (AS) im Plangebiet

Im Gebiet der Flächennutzungsplanänderung befinden sich die Altstandorte mit den Kataster Nrn. AS 1014, AS 1015, AS 1016, AS 1017, AS 1018 und AS 1030. Das Gebiet lässt sich in Bezug auf die Altstandorte grundsätzlich in 3 Bereiche unterteilen. Zum Einen in den Bereich Bebauungsplan 5178/056 („Südlich Hansaallee“) und zum Anderen in den Bereich „Prinzenpark“ sowie noch die Restfläche (AS 1014).

Bebauungsplan 5178/056, „Südlich Hansaallee“

Für die Altstandorte mit den Kataster Nrn. AS 1015, AS 1016, AS 1017 und AS 1030 (Teilbereich) können die Altlastenbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende Nutzungsrecherchen und Gefährdungsabschätzungen überprüft und abschließend geregelt werden.

Altstandort 1014

Aktuell ist der Altstandort AS 1014 nicht mehr im Bebauungsplangebiet 5178/56, „Südlich Hansaallee“ enthalten. Die erforderliche Nutzungsrechereche und Gefährdungsabschätzung müssen daher im Rahmen eines separaten Bebauungsplanverfahrens beziehungsweise den Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

„Prinzenpark“

Bei den Altstandorten mit den Kataster Nrn. AS 1018 und AS 1030 (Teilbereich) wurden die notwendigen Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Freimachung und nachfolgenden Bebauung des Grundstücks umgesetzt.

Hierdurch sind für die oben genannten Bereiche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt bzw. können künftig sichergestellt werden.

#### 4.4 Wasser

##### a) Grundwasser

Entsprechend den dem Umweltamt vorliegenden Erkenntnissen liegen die höchsten gemessenen Grundwasserstände im Bereich der Flächennutzungsplanänderung bei ca. 30,0 m ü. NN (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand). Bei Hochwasserereignissen im Rhein treten darüber hinaus deutlich höhere Grundwasserstände durch Infiltration auf. So wurden bei den Hochwasserereignissen 1994 Grundwasserstände von ca. 30,5 m ü. NN, 2001 Grundwasserstände von ca. 30,75 m ü. NN gemessen und für das Jahrhunderthochwasser 1926 Grundwasserstände von ca. 33 bis 34 m ü. NN rekonstruiert. Bei einer minimalen Geländehöhe von ungefähr 34,1 m ü. NN ist im ungünstigsten Fall von äußerst geringen Grundwasserflurabständen, zeitweise deutlich kleiner als 1 Meter, auszugehen.

Die aktuellen Untersuchungen weisen für die Parameter chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) geringfügig erhöhte Gehalte auf.

##### b) Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist abwassertechnisch erschlossen. Im Zuge der Neuerschließung soll der überwiegende Teil der Wohnbauflächen künftig im Trennsystem entsorgt werden. Der Bereich „Prinzenpark“ ist aktuell schmutzwasserseitig über das Mischsystem erschlossen. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung über eine Kombination aus Rieselsträngen und Sickerschächten. Die entsprechenden Erlaubnisse laufen 2016 aus. Ob über diese Frist hinaus eine Verlängerung der erteilten Erlaubnisbescheide möglich ist, oder ob ein Anschluss an die dann vorhandene leistungsfähige Trennkanalisation erforderlich wird, ist zu gegebener Zeit zu prüfen.

##### c) Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe, allerdings liegt das Plangebiet in der innerstädtischen Rheinschleife. Das Plangebiet zählt daher gemäß § 31c Wasserhaushaltsgesetz zu den „überschwemmungsgefährdeten Gebieten“.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einem Versagen der öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen (Rheindeiche) die Fläche des Plangebietes überschwemmt werden könnte.

d) Wasserschutzzone

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Lörick. Die gültige Wasserschutzgebietsverordnung ist zu berücksichtigen.

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Die Flächennutzungsplanänderung gibt keinen Anlass zur Besorgnis von Überschreitungen der Grenzwerte gemäß § 22 Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), sofern im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans die geplante Gebäudekonstellation entlang der Hansaallee und der Basisstraße nicht zu einer Schluchtsituation führt.

Etwas hohe Verkehrsemissionen werden somit nicht entlang der o.g. Straßen konzentriert, wenn die Baustruktur eine ausreichende Durchlüftung des Areals ermöglicht.

Weitere Aussagen zu Maßnahmen bezüglich der Entlüftung von möglichen Tiefgaragen und dem Ausschluss der Verwendung von Brennstoffen können erst nach einer Konkretisierung durch die verbindliche Bauleitplanung gemacht werden.

b) Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist durch je zwei Stadtbahn- und Buslinien gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen, wenn man die Dichte des ÖPNV-Netzes in Düsseldorf zu Grunde legt. Eine Wegeverbindung durch das Plangebiet wird in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung schematisch dargestellt. Die Einbindung in das bestehende Fuß- und Radwegenetz ist im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans so zu sichern, dass auch die gute Durchquerbarkeit des Gebietes für die Allgemeinheit berücksichtigt wird.



c) Energieverwendung

Die Neuausweisung einer Wohnbaufläche wird voraussichtlich eine Erhöhung des Heizenergiebedarfs im Plangebiet zur Folge haben. Dieser erhöhte Energiebedarf könnte durch solare Wärmegewinne über Fensterflächen, durch die Installation besonders effizienter energetischer Anlagen und durch die Verwendung regenerativer Energieträger teilweise kompensiert werden.

4.6 Stadtklima

Ausgangssituation

Das Plangebiet gehört nach der Klimaaanalyse der Stadt Düsseldorf 1996 zum Lastraum von Gewerbe- und Industrieflächen.

Für diese Bereiche werden Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen empfohlen. Im Norden, jenseits der Hansaallee, grenzt ein locker und offen bebautes Wohngebiet an das Plangebiet, welches in seinem westlichen Teil durch eine gute Durchgrünung gekennzeichnet ist.

Planung

Im bisher rechtswirksamen FNP ist die betreffende Fläche im nördlichen Teil als Gewerbe- und im größeren südlichen Bereich als Industriegebiet ausgewiesen. Die tatsächliche aktuelle Nutzung weicht jedoch von diesen FNP-Darstellungen ab. Im westlichen Teil befinden sich gewerblich genutzte Lagerhallen, der zentrale Bereich ist derzeit eine unbebaute Brache und der östliche Bereich wird als Büro- und Wohnpark „Prinzenallee“ genutzt und soll auch weiterhin Bestand haben.

Gegenüber der Ausweisung im bisher rechtswirksamen FNP wird die Umwidmung des westlichen und des zentralen Bereichs in eine Wohnbaufläche eine stadtklimatische Aufwertung bedeuten.

Werden Teile der derzeit vegetationsbestandenen Flächen (im Süden) in diesem Bereich auch unter der späteren Realnutzung noch Bestand haben und kommen noch weitere begrünte Flächen hinzu, so kann der Planzustand auch gegenüber dem Ist-Zustand eine Aufwertung - zumindest hinsichtlich des thermischen Verhaltens der Flächen - darstellen.

Eine Grünflächenausweisung im Bereich der geplanten Gehwegverbindung, wie sie auch aus Gründen der Grünordnung bereits im GOPII-04 vorgesehen ist, wäre denkbar. Bei der qualitativen Ausformulierung im Rahmen des parallel laufenden B-Planverfahrens sind auch stadtklimatische Belange zu berücksichtigen.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Relevante Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Die vorhandenen Sachgüter im Bereich Prinzenpark, im Wesentlichen Gebäude, werden durch die vorgesehenen Ausweisungen überwiegend planungsrechtlich gesichert.

5. **Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Da im Vorfeld der Planung 2002 ein städtebauliches Gutachterverfahren und 2005 für den westlichen Teil des Plangebietes ein zweistufiges kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt wurde, wurden keine Alternativplanungen erarbeitet und daher auch nicht geprüft, so dass eine vergleichende Wertung nicht vorgenommen werden kann.

6. **(Nullvariante)**

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

Das Gebiet wird oder wurde gewerblich genutzt und ist deswegen durch einen hohen Anteil versiegelter Flächen und lokale nutzungs- und auffüllungsbedingte Bodenbelastungen gekennzeichnet. Bei Fortbestand der derzeitigen Nutzung bleiben die bestehenden nachteiligen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt bestenfalls unverändert; das nutzungsbedingte Gefährdungspotenzial würde sich wesentlich verringern und der Flächenanteil, der die natürlichen Bodenfunktionen erfüllt, nicht erhöhen.

Bei einer fortdauernden Nutzung durch Gewerbe- bzw. Industriebetriebe könnten die Immissionen (Luftschadstoffe, Schall, Erschütterungen) im Umfeld des Plangebietes höher ausfallen als bei der jetzt geplanten Neunutzung als Wohnbaufläche. Eine Zugänglichkeit für die Allgemeinheit und die Nutzung der Freifläche zu Spiel- und Erholungszwecken würde auch weiterhin nicht möglich sein.

Nur auf Brachflächen würde sich (Ruderal-) Vegetation entwickeln, die planungsrechtlich allerdings nicht gesichert wäre und somit jederzeit entfernt werden könnte.

#### 7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen werden gegebenenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens benannt, da durch die 32. Änderung des Flächennutzungsplans noch keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

#### 8. Weitere Angaben

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

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

Zum Beschluss des Rates  
der Landeshauptstadt  
Düsseldorf vom 17.04.2008

61/12- FNP 032  
Düsseldorf, 18.04.2008

Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
Im Auftrag



**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 6 (5) BauGB**  
**zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 032**  
**- Prinzenallee / Hansaallee -**

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 sind Stellungnahmen eingegangen, in denen Anregungen zur Planung vorgetragen wurden: Es bestehe eine Unterversorgung mit Jugendfreizeiteinrichtungen sowie mit Kindertagesstätten. Der Bedarf an öffentlichen Spielflächen steige durch die geplante Wohnnutzung an, so dass die Flächennutzungsplanänderung um ein Spielplatzsymbol ergänzt werden müsse.

Entlang des Heerdter Lohweges wird die Darstellung eines Gewerbestreifens anstelle der vorgesehenen Wohngebietsdarstellung gefordert.

Die Beteiligung hat zu folgender Änderung der Planung geführt: Kennzeichnung einer Kindertagesstätte und eines Spielplatzes.

Die Wohngebietsdarstellung wurde beibehalten, da das Ziel des Rahmenplanes Heerd hier die Entwicklung von Wohnbebauung ist, die die Flächennutzungsplanänderung umsetzt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden. Es wurde nochmals angeregt, einen Gewerbestreifen entlang des Heerdter Lohweges darzustellen. Es wurde kritisiert, dass die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens des Plangebietes auf die Umgebung sowie ein fehlendes Gesamtverkehrskonzept für die linksrheinischen Ortsteile zu unzumutbaren Belastungen der Anwohner führe. Der Grundsatzbeschluss für das Verkehrskonzept Heerd / Oberkassel wurde vom Rat der Stadt am 15.07.2004 gefasst.

Die Beteiligung hat zu keiner weiteren Änderung der Planung geführt.

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