

19/3
Umweltamt

61/12 – Frau Nitz
61/23 – Frau Staack

Stadtverordnetenversammlung des Amtes 19.03.2018 Nr. 25146					
0	1	2	3	4	5
Eing. 21. MRZ. 2018					
Federführung/ 61/					
Bearbeitung					
Frau/ <u>Nitz</u>					

e-Nitz

FNP-Änderung Nr. 187 – Neusser Straße / Lahnweg

(Gebiet etwa zwischen Lahnweg / Neusser Straße / Stichstraße Völklinger Straße und Völklinger Straße)

- Stand vom 04.12.2017 -

Beteiligung gemäß § 4 Abs.2 i. V. m. § 245c BauGB

Nachstehend erhalten Sie die Stellungnahme des Umweltamtes zu o. g. Flächennutzungsplan - Änderung. Es wird gebeten, die Stellungnahme in den entsprechenden Umweltbericht zu übernehmen. Änderungen und Ergänzungen sind farblich (rot) markiert.

Anmerkung: Der „grau“ hinterlegte Text wurde nicht durch Amt 19 eingefügt.

4. Schutzgutbetrachtung

4.1 Auswirkungen auf den Menschen

a) Lärm

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt insbesondere der Verkehrslärm der Völklinger Straße im Westen mit Tunnelmündung des Rhein-Ufer-Tunnels und der Straßen- und Straßenbahn-Verkehrslärm der Neusser Straße mit den Straßenbahnlinien 706, 707 und 709 im Osten ein. Ca. 450 m Entfernung südlich verlaufen zwei DB-Strecken zum Düsseldorfer Hauptbahnhof.

Die Beurteilungspegel liegen an der Völklinger Straße bei bis zu 75 dB(A) am Tag und bis zu 68 dB(A) in der Nacht. Die Lärmbelastung entspricht hier dem Lärmpegelbereich VI entsprechend prognostiziertem Beurteilungspegel ≥ 73 dB(A).

Eine Gesundheitsgefährdung kann bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden.

Im Osten liegen die Belastungen der Neusser Straße gemäß schalltechnischer Untersuchung des Büro Peutz Consult (Bericht Nr. F 7972-2 mit Stand vom 25.09.2017) im prognostiziertem Beurteilungspegel von ≥ 68 dB(A) (entsprechend Lärmpegelbereich V) mit Beurteilungspegeln von bis zu 72 dB(A) am Tag und 66 dB(A) in der Nacht.

Die bisherige Kerngebietsausweisung (MK) sollte in der 4.1-Beteiligung zur Flächennutzungsplanänderung noch in ein Gewerbegebiet unmittelbar an der Völklinger Straße und in eine Wohnbaufläche für den östlichen Teil des Plangebietes umgewandelt werden. Nun soll der komplette Bereich als gemischte Baufläche (im Bebauungsplan MU-Gebiet) ausgewiesen werden.

Dies wird für den Bereich an der Völklinger Straße aus Sicht des Verkehrslärms kritisch gesehen. Um sicherzustellen, dass dieser Teilbereich auch zukünftig für Wohnen ausgeschlossen bleibt, sollte hier weiterhin an der Gewerbegebietsausweisung festgehalten werden.

Gewerbelärm

Beurteilungsgrundlage für Lärmimmissionen im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist die DIN 18005. Gemäß der DIN 18005 werden die Geräuschimmissionen im

Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm berechnet.

Das Plangebiet, ein ehemaliger Bürostandort im MK Gebiet, befindet sich in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen in MK Gebieten. Ziel der Planung ist es, das brachliegende Grundstück in eine gemischte Baufläche für Wohnen und Arbeiten (Büro, Dienstleistung, Wohnen und möglicherweise Hotel) zu ändern.

Zur Ermittlung und Bewertung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Geräuschemissionen, wurde zur parallelen Bebauungsplanaufstellung 03/014 eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult Bericht F 7972-2 vom 25.09.2017 Vorabzug) durchgeführt. Die auf die Planung einwirkenden relevanten gewerblichen Lärmquellen sind geplante und bestehende Tiefgaragenzufahrten, Anlieferverkehre und eine RLT-Anlage auf einem nördlich gelegenen Bürogebäude.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass am Tage die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten und zum Teil erheblich unterschritten werden. Nachts werden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in Teilen des Plangebietes prognostiziert. Der Gutachter zeigt Schallschutzmöglichkeiten auf, die einen bestehenden Konflikt auf Bebauungsplanebene lösen können.

4.3 Boden

b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Katasternummern 49, 53 und 159. **Aufgrund der Ergebnisse des Bodenluftmessprogramms sind davon auf das Plangebiet ausgehende Beeinträchtigungen nicht zu besorgen.**

c) Altablagerungen im Plangebiet

Ein kleiner Teil der Altablagerung mit der Katasternummer 288 befindet sich im Plangebiet.

Im Rahmen des Bodenluftmessprogramms (90/91) wurden in der Nähe des Plangebietes Auffüllungsmächtigkeiten > 4 m erfaßt. Die Auffüllung besteht in diesem Bereich aus Boden mit Bauschuttresten, Ziegeln, Betonresten und Schotter. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Auffüllung bei der Errichtung der „Wabe“ im Jahr 1967 ausgekoffert wurde.

Notwendige Maßnahmen (Bodenauftrag, Untersuchungen etc.) können in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch Aufnahme von Nebenbestimmungen rechtsverbindlich geregelt werden.

Hierdurch werden die Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Berücksichtigung der Umweltbelange sichergestellt.

d) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern 5950, ~~9561~~, 9571, 9575, 9577, ~~9578~~ und 9691.

Altstandort 9577

Die Registrierung des Altstandortes ergab sich u.a. aufgrund folgender Nutzungen: ~~als~~ Dampfhoebelwerk und KFZ- Werkstätten.

Für Teilbereiche liegen ältere Gutachten vor. Aufbauend auf diesen Gutachten ~~ist wurden~~ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von einem Fachgutachter eine Nutzungsrecherche und darauf aufbauend ~~eine~~ Gefährdungsabschätzungen durchgeführt ~~zuführen~~.

Es wurden Auffüllungen bis 6,1 m Tiefe aus Boden mit Schlacke, Asche, Bauschutt, Ziegelbruch und untergeordnet Glas erfasst. Teilweise liegen reine Schlacke-/ Asche- oder Bauschuttlagen vor. Eine zukünftig sensible Nutzung (Wohnen, KiTa, Außenfläche) ist aufgrund der vorliegenden Auffüllungsmaterialien und insbesondere der festgestellten Schwermetall-Gehalte nicht ohne weitere Maßnahmen möglich. Daher sind im Rahmen der

Neubebauung gesonderte Betrachtungen der vorliegenden Auffüllungsmaterialien insbesondere in zukünftig unversiegelten Bereichen erforderlich.

Entsprechende Maßnahmen, die im Rahmen einer Neunutzung der Flächen erforderlich werden, werden in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß BauGB sichergestellt. Es ist mit erhöhten Aufwendungen (Entsorgung belasteten Auffüllungsmaterials, Fachgutachter, zusätzlicher Aushub von belasteten Böden und Bodenauftrag) zu rechnen. Daher erfolgt eine Kennzeichnung des Altstandortes 9577 nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan. ~~Die vorliegenden Informationen lassen erkennen, dass auf der Ebene der nachfolgenden Verfahren die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden kann (entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, Regelungen im Baugenehmigungsverfahren)~~

Altstandorte ~~9561, 9578, 9691~~

Die Registrierung ~~des~~ Altstandortes ergab sich u.a. aufgrund folgender ~~Nutzung: en als Stanz- und Emaillierwerk. Maschinen und Walzfabrik, Schrotthandel und Oberflächenbehandlung.~~

~~Für die Altstandorte 9561 und 9578 liegen keine Gutachten vor.~~ Für den Altstandort 9691 liegen Gutachten vor, die jedoch nicht die Fläche des B-Planbereiches betreffen. ~~Da nur ein kleiner Bereich in das Plangebiet ragt und davon auszugehen ist, das mögliche Verunreinigungen im Rahmen der Bebauung durch die sogenannte „Siemens Wabe“ entfernt wurden, sind keine weiteren Untersuchungen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erforderlich.~~

~~Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind von einem Fachgutachter Nutzungsrecherchen und Gefährdungsabschätzungen durchzuführen. Die vorliegenden Informationen lassen erkennen, dass auf der Ebene der nachfolgenden Verfahren die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden kann (entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, Regelungen im Baugenehmigungsverfahren)~~

Altstandorte 5950, 9571, 9575

Im Rahmen der Bebauung mit einem Bürogebäude (im Jahr 1996), wurden erforderliche Untersuchungen (Nutzungsrecherche/Gefährdungsabschätzung) durchgeführt. Aufgrund dieser Untersuchungen der durchgeführten Baumaßnahme und der aktuellen Nutzung sind keine weiteren ~~Betrachtungen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Gutachten~~ erforderlich.

Bei den Altstandorten mit den Katasternummern 5950, 9571, 9575 und 9691 können notwendige Maßnahmen (Untersuchungen, Bodenauftrag etc.) in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch Aufnahme von Nebenbestimmungen rechtsverbindlich geregelt werden.

Hierdurch werden die Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Berücksichtigung der Umweltbelange sichergestellt.

4.4 Wasser

a) Grundwasser

Grundwasserstände:

Der höchste ermittelte Grundwasserstand lag bei 32,5 m ü NN (HHGW₁₉₂₆) und der höchste gemessene Grundwasserstand bei ca. 31,50 - 32,00 m ü NN (HHGW₁₉₈₈). Der minimale Grundwasserflurabstand ¹⁹⁴⁵⁻²⁰⁰⁷ liegt im größten Teil des ~~B-Plangebietes~~ der Flächennutzungsplanänderung bei 3- 5 m, ~~im nordwestlichen Bereich, ansonsten bei > 5 m.~~

Grundwasserbeschaffenheit:

Östlich angrenzend an das Plangebiet und der Neusser Straße besteht eine großflächige Grundwasserverunreinigung mit Chrom, vorliegend als Chrom6+ sowie mit perfluorierten Tensiden (PFT). Die Verunreinigung hat die Bezeichnung Bilk / Unterbilk.

Sofern für die Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen oder sonstige Grundwasserentnahmen geplant werden, bedarf es der vorherigen Abstimmung mit dem Umweltamt – Untere Umweltschutzbehörde-, um die wasserrechtliche Erlaubnisfähigkeit prüfen zu können, da eine Verlagerung von Schadstoffen auszuschließen und eine Beeinträchtigung der Wirksamkeit der laufenden Sanierungsmaßnahmen unzulässig ist. Je nach Umfang der Grundwasserhaltung ist mit deutlichen Mehraufwendungen zu rechnen.

Es ist sicherzustellen, dass ein Tiefeneingriff von Bauwerken in das Grundwasser nicht zu einer nachhaltigen Verschlechterung der wasserwirtschaftlichen Situation (z.B. durch Sperrbauwerke) führt.

Im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstellen werden im Rahmen des laufenden Grundwassermonitorings beprobt. Diese Messstellen sind bei Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten bzw. bei Zerstörung auf Kosten des Verursachers wiederherzustellen. Der uneingeschränkte Zugang zu den Messstellen ist jederzeit sicherzustellen. In Abstimmung mit dem Umweltamt besteht die Möglichkeit, die Messstellen zu versetzen.

b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz ~~in-Verbindung mit § 55 WHG~~ keine Anwendung.

Sämtliches Schmutz- und gesammeltes Niederschlagswasser ist an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

c) Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

d) Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

e) Hochwasserbelange

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

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten die Fläche des Bebauungsplanes bei einem extremen Hochwasserereignis am Rhein überflutet wird.

~~Dieser Hinweis dient der Information über mögliche Hochwassergefahren und vor zu erwartendem Hochwasser der Betroffenen in diesem Gebiet (§ 79 Abs. 2 WHG).~~

Auf der Basis der vorgenannten Informationen kann die individuelle Gefahrenlage bewertet und vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung im Rahmen der Eigenverantwortung der Betroffenen in diesem Gebiet geplant werden (§ 5 Abs. 2 WHG).

Es wird darauf hingewiesen, dass das Wasserhaushaltsgesetz hinsichtlich der Regelungen zum Hochwasserschutz geändert wurde und die Änderungen ab dem 05.01.2018 in Kraft treten. Hieraus ergeben sich erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz u.a. auch bei der Ausweisung neuer Baugebiete und der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (§§ 78b und 78c WHG).

6. Nullvariante

Im Kerngebiet liegen bis zu 6,1 m mächtige Auffüllungen vor. Ohne die geplante Umsetzung würden diese vollständig verbleiben und damit ein Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter Boden und Grundwasser darstellen. Im Rahmen der vorhabenbezogenen Erstellung von Tiefgaragen, würden die Auffüllungen weitreichenden ausgehoben.

7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Sollten bei den Erdarbeiten zukünftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, so können diese, falls erforderlich, saniert und über ein spezielles Monitoring (z.B. gutachterliche Begleitung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) überwacht werden.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4c Baugesetzbuch können für das Schutzgut Wasser im Rahmen der regelmäßigen Grundwasserüberwachung (Grundwasserstände und Grundwassergüte) in diesem Gebiet überprüft werden.

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Kein Änderungsbedarf.

4.6 Klima

b) Stadtklima

Ausgangssituation

Die Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) ordnet das bisher als Kerngebiet dargestellte Plangebiet dem Lastraum der sehr hoch verdichteten Innenstadtbereiche zu. Hierbei handelt es sich um einen ausgeprägten klimatischen Lastraum. Dies macht sich in erhöhten Lufttemperaturen, insbesondere in den Sommermonaten sowie in verschlechterten Belüftungsverhältnissen bemerkbar. Derzeit ist das Plangebiet durch ein 4-geschossiges Bürogebäude und einen Parkplatz mit Baumbestand bebaut.

Planung

Mit der Änderung der Flächennutzungsplanung soll ~~ein kleinerer Teil am westlichen Rand des Plangebietes als Gewerbegebiet und der östliche, größere Teil des Plangebietes als Wohngebiet~~ das gesamte Plangebiet als gemischte Bauflächen anstelle von Kerngebiet dargestellt werden. ~~Die Diese neue Darstellung des überwiegenden Flächenanteils des Plangebietes als Wohngebiet anstelle von Kerngebiet~~ eröffnet insbesondere in begrenztem Maß die Möglichkeit, den Versiegelungsgrad zu verringern und den Vegetationsanteil zu erhöhen. Hierdurch kann einer erhöhten thermischen und bioklimatischen Belastung durch die geplante bauliche Verdichtung entgegengewirkt werden. Im dazugehörigen Bebauungsplanverfahren sind darüber hinaus weitere Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation festzulegen.

c) Klimaanpassung

Infolge des Klimawandels sind geänderten Bedingungen, insbesondere

- häufigere und länger andauernde Hitzeperioden mit höheren Temperaturen und
- häufigere und intensivere Starkregenereignisse

zu berücksichtigen. Durch diese Klimaveränderungen werden insbesondere innerstädtische Gebiete mit hoher Bebauungsdichte und hohem Versiegelungsgrad zusätzlich durch Hitze und Starkregen belastet.

Durch die Darstellung von **Wohngebiet-gemischten Bauflächen** anstelle von Kerngebiet ist **insbesondere in begrenztem Maß** die Möglichkeit gegeben, mehr begrünte Flächen im Plangebiet zu schaffen, die zur Kühlung, zur Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung und damit zur Klimaanpassung beitragen können. Weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung sind im dazugehörigen Bebauungsplanverfahren festzulegen.



Neumann