

61/12 – Frau Nitz
61/23 – Frau Fischer

Plan – Vorentwurf – Heerdterhof-Garten (FNP 186)

(Gebiet im Westen entlang der Schiessstraße, im Norden entlang der Nordseite der ehemaligen Güterbahnstrecke Neuss / Düsseldorf-Oberkassel, im Osten entlang des Heerdter Lohwegs und im Süden entlang der Südseite des Parkplatzes und des Bürokomplexes „Am Albertussee“ und des Bürokomplexes „Albertusbogen“)

Hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Nachstehend erhalten Sie die Stellungnahme des Umweltamtes zu o. g. Flächennutzungsplan - Änderung. Es wird gebeten, die Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen bzw. in den entsprechenden Umweltbericht zu übernehmen.

10. Schutzgutbetrachtung

10.1 Mensch

a) Verkehrslärm

Das Plangebiet wird vorrangig durch die Brüsseler Straße im Süden, die Schiessstraße im Westen, den Heerdter Lohweg im Osten und geringfügig durch die Erschließungsstraße Am Albertussee belastet. Die Beurteilungspegel liegen nördlich des Albertussees am südlichen Plangebietsrand und parallel zur Brüsseler Straße bei bis zu 63 dB(A) am Tag und bis zu 56 dB(A) in der Nacht. Die Lärmbelastung entspricht dem Lärmpegelbereich IV. Trotz der relativ gemäßigten Beurteilungspegel wird hier ein deutlich wahrnehmbares Dauerrauschen für die zukünftigen Bewohner zu hören sein. An der Schiessstraße werden Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) am Tag und bis zu 55 dB(A) in der Nacht erreicht.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) / 45 dB(A) tags / nachts werden somit im Einflussbereich der Brüsseler Straße um bis zu 8 dB(A) am Tag und 11 dB(A) in der Nacht überschritten.

Entlang des Heerdter Lohwegs werden straßennah im Bereich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes Werte von bis zu 65 dB(A) bzw. 57 dB(A) für tags / nachts erreicht. Die Lärmbelastung entspricht ebenfalls dem Lärmpegelbereich IV.

Für das parallel laufende Bebauungsplanverfahren Nr. 04/020 „Heerdterhof-Garten“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm werden im Bebauungsplan festgesetzt.

b),c) Gewerbeemissionen, Freizeit- und Sportlärm

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zukünftig soll ein Großteil des Gebietes als Wohnbaufläche festgesetzt werden und so die Voraussetzungen für neuen Wohnraum schaffen. Angrenzend zum Plangebiet befinden sich im Bestand nördlich und östlich gewerbliche Nutzungen.

Durch das Nebeneinander unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen können Konflikte entstehen. Bei der Planung können diese durch gewerbliche Immissionen (Schall und Gerüche) verursacht werden.

Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren wurde die immissionsschutzrechtliche Situation untersucht. Zur Ermittlung und Bewertung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Geräuschimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Gutachter zeigte bestehende Konflikte und Lösungsmöglichkeiten auf. Ebenfalls wurde eine Geruchsmissionsprognose für eine Kfz-Lackieranlage in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierte Geruchsbelastung unter dem Immissionsrichtwert gemäß GIRL für Wohngebiete liegt und damit kein Konflikt entsteht.

Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren können die bestehen Konflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen und der geplanten schutzbedürftigen Nutzung gelöst werden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die geplante Änderung von einem Gewerbegebiet in eine Wohnbaufläche als unkritisch anzusehen.

10.3 Boden

a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes liegen die Altablagerungen mit den Katasternummern 45, 47, 48, 98, 135, 146, 260 und 280.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse aus dem Bodenluftmessprogramm 1991 sind Auswirkungen auf das Plangebiet durch Gasmigration von diesen Altablagerungen nicht zu besorgen.

b) Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung mit der Kataster-Nr. 13.

Bei der Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige, bis zu 13 m tiefe Auskiesung bis in das Grundwasser. Der nicht verfüllte Bereich der Auskiesung stellt den heutigen Albertussee dar, der südlich außerhalb des Plangebietes liegt. Die Verfüllung der Flächen erfolgte zwischen Ende der 1950-er Jahre bis 1976 vor allem mit Produktionsabfällen einer ehemaligen Betonsteinproduktion im heutigen Plangebiet, aber auch mit Aschen und Schlacken sowie teerhaltigen Substanzen. Aus den vorliegenden Untersuchungen zeigten sich vor allem polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Kohlenwasserstoffe (KW) und untergeordnet Schwermetalle als auffällig. Von den PAK-haltigen Auffüllungen geht eine Grundwasserverunreinigung aus, die seit 1994 überwacht wird.

Im Bereich der bestehenden Bebauung Am Albertussee 1 (Verwaltungsgebäude) wurden Teile der Auffüllungen im Zuge der Errichtung des Gebäudes bautechnisch bedingt teilweise ausgehoben.

Im Bereich der im Plangebiet geplanten Wohnbebauung werden große Teile der Altablagerung bautechnisch bedingt für die Errichtung einer Tiefgarage entfernt. Davon ist aufgrund der hier vorliegenden großen Auffüllungsmächtigkeiten jedoch nur ein Teil der Auffüllungsmaterialien betroffen.

Eine vollständige Entfernung der vorliegenden Auffüllungsmaterialien im Bereich der geplanten Neubebauung bis weit unterhalb des Grundwasserspiegels wurde als unverhältnismäßig verworfen. Da von diesen Materialien aufgrund der festgestellten Schadstoffgehalte jedoch weiterhin eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ausgeht, werden praktische und rechtliche Vorkehrungen getroffen, um langfristig den Schutz des Grundwassers sicher zu stellen:

Die im Bereich unterhalb der Neubebauung verbleibenden Auffüllungsmaterialien werden durch eine wasserdichte Umschließung mit einer Dichtwand gemäß §2 Abs. 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) gesichert. Die Umsetzung dieser Sicherungsmaßnahme vor der Errichtung der geplanten Bebauung wird auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Investor für die Wohnbebauung rechtlich gesichert. Dies ist Voraussetzung für die Rechtskraft des nachfolgenden Bebauungsplans und die Erteilung von Baugenehmigungen.

Aufgrund der vollständigen Überbauung des Plangebietes sind im Bereich der geplanten Wohnbebauung andere Gefährdungspfade (Boden-Mensch, Boden-Pflanze) nicht mehr relevant.

c) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet liegt der Altstandort mit der Kataster-Nr. 1001. Dieser wurde aufgrund der ca. 100-jährigen gewerblichen Nutzung (u.a. durch eine Zementwarenfabrik) und des damit verbundenen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen im Kataster der Altstandorte und Altablagerungen erfasst.

Der Altstandort und die Altablagerung überschneiden sich in großen Teilen.

10.4 Wasser

a) Grundwasser

Der höchste dem Umweltamt bekannte Grundwasserstand (HHGW 1926) lag in diesem Bereich bei 33,0 m ü. NHN. Der höchste periodisch wiederkehrende Grundwasserstand (HGW 1988) wurde mit ca. 29,7 m ü. NHN in dem Messpegel 00347 an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes gemessen.

Die in den umliegenden Messstellen festgestellten Grundwasserstände lassen mit einer Schwankungsbreite von bis zu 3,5 m einen deutlichen Einfluss des Rheinpegels auf das Gebiet erkennen.

Aufgrund der Altablagerung 13 (Verfüllung der ehemaligen Auskiesung) werden die bestehenden Messstellen im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung regelmäßig überwacht und beprobt.

Die Grundwassersituation lässt aufgrund der nachgewiesenen PAK einen Einfluss der Altablagerung und des Altstandortes erkennen.

Da ein Grundwasser-Monitoring weiterhin erforderlich ist, werden im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Maßnahmen vorgesehen, um die entsprechenden Messstellen zu erhalten und deren Zugänglichkeit sicherzustellen.

b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird nicht erstmals bebaut und befestigt und ist bereits abwassertechnisch über eine Trennkanalisation erschlossen. Die Grundsätze des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung finden somit keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen gesichert.

c) Oberflächengewässer

Südlich außerhalb des Plangebietes liegt der Albertussee.

d) Wasserschutzgebiete

Derzeit erfolgt für das Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Lörick eine neue Ausweisung. Das im Zuge der Neuausweisung berücksichtigte Förderregime entspricht bereits den heutigen Förderbedingungen, so dass das Plangebiet bereits heute im Einflussbereich der Wasserförderung des Wasserwerkes Lörick liegt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird das Plangebiet wahrscheinlich in der zukünftigen Wasserschutzzone III liegen.

e) Hochwasserbelange

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht in einem durch Verordnung vorläufig gesicherten oder festgesetzten oder zur Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebiet.

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung benötigt werden. Durch Rechtsverordnung werden innerhalb von Risikogebieten mindestens die Gebiete festgesetzt, bei denen statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) zu erwarten ist (§ 76 Abs. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen in einem Hochwasserfall (hier Rheindeich) würde die Planfläche jedoch überflutet werden.

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

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

10.5 Luft

a) Lufthygiene

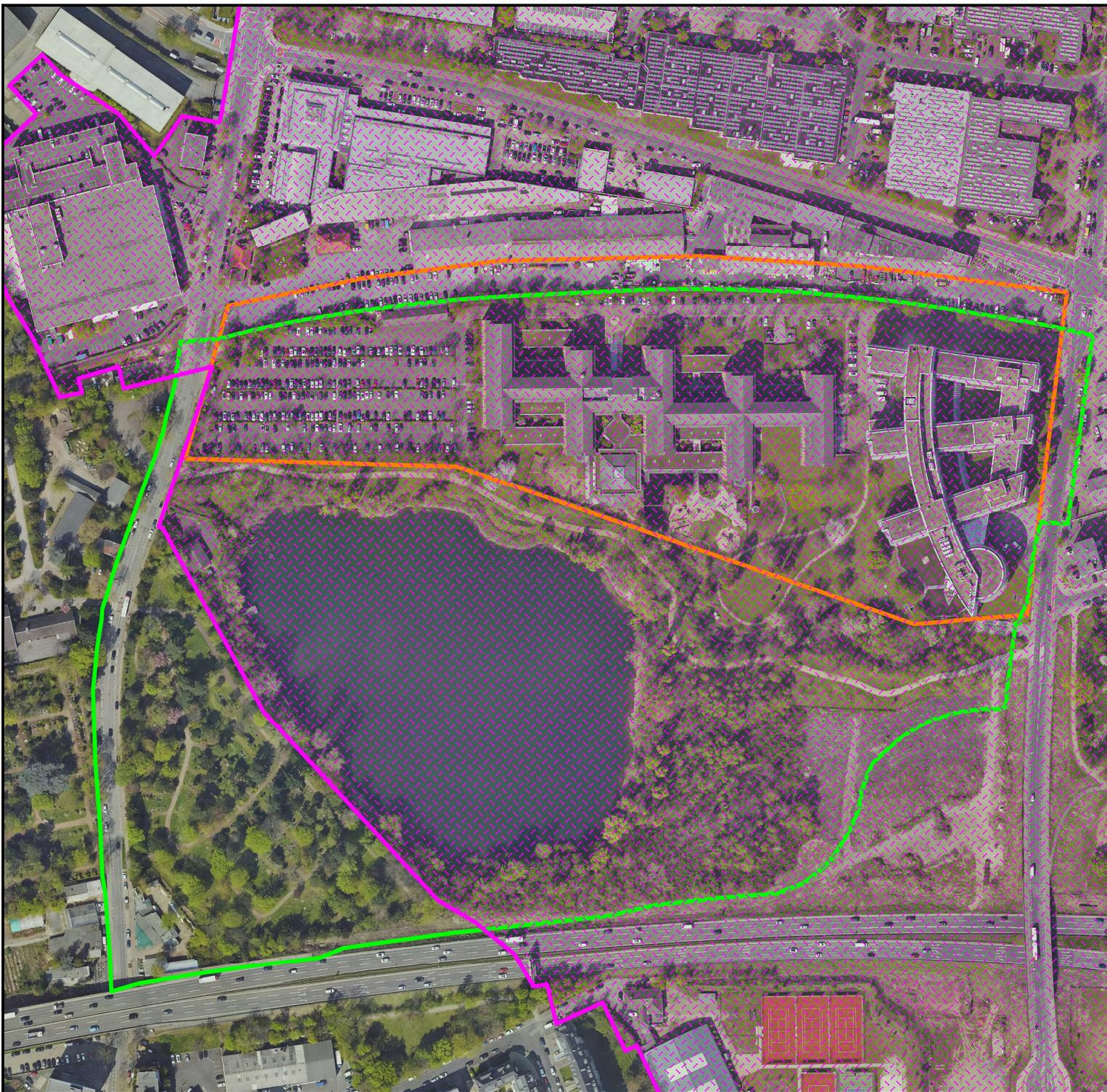
kein Änderungsbedarf

10.6 Klima

b),c) Stadtklima, Klimaanpassung

kein Änderungsbedarf

Neumann



Lage des B-Plans 04/020 und des FNP 186 sowie der zukünftigen WSZ III des Wasserschutzgebietes Lörrick nach aktueller Planung

Abgrenzung der WSZ III des
Wasserschutzgebietes Lörrick
(Abgrenzungsvorschlag der
Stadtwerke Düsseldorf vom
06.07.2020)



B-Plan 04_020



FNP 186



Meter

Scale 1:3.000

Erstellt am 17.07.2020