

**61/12 – Frau Baum**  
**61/23 – Frau Fischer**

**Plan-Vorentwurf Jägerstraße / Festenbergstraße (FNP 200) –**  
(Gebiet zwischen der Jägerstraße, der Festenbergstraße, den S-Bahn-Gleisen und etwa der Cruthovener Straße)  
**Hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nachstehend erhalten Sie die Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Verbraucherschutz zu o.g. Bebauungsplanverfahren mit der Bitte, die Inhalte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

## **10 Schutzgutbetrachtung**

### **10.1 Mensch**

#### **10.1.1 Verkehrslärm**

Grundlage der Stellungnahme ist die „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 08/005 „Jägerstraße / Festenbergstraße“ der Stadt Düsseldorf“, Bericht-Nr. FB 7568-7 des Büros Peutz Consult GmbH mit Stand vom 25.01.2021, Druckdatum 04.04.2022.

Das Plangebiet wird insbesondere durch die Festenberg- und die Jägerstraße bzw. durch die am südlichen Rand des Plangebietes in Dammlage verlaufende S-Bahntrasse belastet.

Auf Höhe der geplanten Gebäude liegen die Beurteilungspegel entlang der Jäger- und der Festenbergstraße bei bis zu 60 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Die Lärmbelastung entspricht dem Lärmpegelbereich IV bzw. dem Beurteilungspegel (BP) 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. An den im Süden geplanten Gebäuden liegen die Beurteilungspegel durch den Einfluss des S-Bahn-Verkehrs und dem P & R-Parkplatz bei bis zu 62 dB(A) am Tag und bis zu 59 dB(A) in der Nacht.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von Gewerbegebiet (GE) in Wohnbaufläche (W) geändert werden.

Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden im parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 08/005 „Jägerstraße / Festenbergstraße“ erarbeitet und festgesetzt.

#### **10.1.2/3 Gewerbeemissionen, Freizeit- und Sportlärm**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zukünftig soll das Gebiete als Wohnbaufläche festgesetzt werden und so die Voraussetzungen für neuen Wohnraum schaffen. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Parkplatz, östlich ein islamischer Kulturverein und gewerbliche Nutzungen.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Bestand kleinteilige Gewerbenutzungen aus den Bereichen Handwerk, Produktion und Dienstleistung. Nördlich der Jägerstraße und der Festenbergstraße liegen Wohnnutzungen im Bestand.

Durch die Öffnung von Teilen des Gebietes für empfindliche Wohnnutzungen erhöht sich der Schutzanspruch gegenüber der bestehenden Gebietsausweisung. Durch das Nebeneinander unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen können Konflikte entstehen. Bei der Planung können diese durch gewerbliche Immissionen (Schall, Gerüche) der bestehenden Betriebe und der kulturellen Nutzung (Schall) hervorgerufen werden.

Beurteilungsgrundlage für Lärmimmissionen im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist die DIN 18005. Für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sind auch bei der Planung die einschlägigen Vorschriften mit ihren Immissionsrichtwerten zu beachten. 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. Als Entscheidungsgrundlage bei der Klärung der Frage, ob Geräusche von Freizeitanlagen auch kulturellen Anlagen als erhebliche Belästigungen anzusehen sind, hat das NRW-Umweltministerium den Freizeitlärmerrlass herausgegeben.

Zur Beurteilung der Situation wurde für das parallel laufende Bebauungsplanverfahren ein Schallgutachten (Peutz Consult GmbH Bericht FB 7568-7 vom 25.01.2021, Druck 04.04.2022) erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass an fast allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten werden können. Nur durch die gewerblichen Nutzungen wurden Überschreitungen prognostiziert. Die festgestellten möglichen Konflikte können im Bebauungsplan gelöst werden.

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen im Plangebiet wurde für das parallel laufende Bebauungsplanverfahren eine Prognose Ber. 21 0063 P durch die Firma ANECO erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (zukünftig auch die angepasste TA Luft) unterschritten werden und weitere gewerbliche Entwicklungen mit zusätzlichen Geruchsimmissionen möglich sind.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die geplante Änderung von einem Gewerbegebiet in eine Wohnbaufläche als unkritisch anzusehen.

#### **10.1.10 Besonnung**

Die Einhaltung der Empfehlungen zur Besonnungsqualität gemäß DIN 5034 in den wohngenutzten Anteilen des Plangebietes ist im Rahmen der B-Plan-Bearbeitung sicherzustellen. Hierzu sind zunächst ausreichende Abstandsflächen vorzusehen. Des Weiteren ist der Erhalt der Besonnungsverhältnisse in der unmittelbaren, ebenfalls wohngenutzten Umgebung auf Ebene B-Plan-Bearbeitung sicherzustellen.

### **10.3 Boden**

#### **10.3.1 Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes**

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich die Altablagerung mit der Katasternummer 194. Die Altablagerung ist bebaut. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse eines Bodenluftmessprogramms, der bekannten Verfüllmaterialien und der Entfernung zum Plangebiet sind Auswirkungen durch Gasmigration nicht zu besorgen.

### **10.3.2 Altablagerungen im Plangebiet**

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen.

### **10.3.3 Altstandorte im Plangebiet**

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern 6704, 6175, 6176 und 6299.

#### **AS 6704 (Jägerstraße 58)**

Das Grundstück war langjährig das Betriebsgrundstück der Firma WECO Optik zur Herstellung von Schleifgeräten für optische Linsen (Brillengläser). Im Rahmen einer Erstbewertung wurde das Gefährdungspotenzial aufgrund der Nutzung als mittel eingestuft. Im Vorfeld der geplanten Umnutzung zu Wohnzwecken wurden für das Grundstück Jägerstraße 58 durch den Eigentümer eine Nutzungsrecherche, Baugrund- und Altlastenuntersuchungen sowie Grundwasseruntersuchungen beauftragt. Hierbei konnten keine relevanten Boden-, Bodenluft- oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden. Der Umgang mit den auf dem Grundstück vorhandenen Auffüllungsmaterialien kann in Zusammenhang mit einem zukünftigen Bauantrag geregelt werden.

#### **AS 6176 (Festenbergstraße 7)**

Das Grundstück wurde für die Metallverarbeitung genutzt, darüber hinaus wurde für mehrere Jahre auch eine Galvanik betrieben. Im Rahmen einer Erstbewertung wurde das Gefährdungspotenzial aufgrund der Nutzung als mittel eingestuft. Im Vorfeld der geplanten Umnutzung zu Wohnzwecken wurden für das Grundstück Festenbergstraße 7 durch den Eigentümer eine Nutzungsrecherche, eine orientierende Ersterkundung mit Gefährdungsabschätzung sowie Grundwasseruntersuchungen beauftragt. Hierbei konnten unabhängig von den in der Vergangenheit dokumentierten abfallrechtlichen Missständen in der Betriebsführung des ehemaligen galvanischen Betriebes keine relevanten Boden-, Bodenluft- oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden. Der Umgang mit den dokumentierten Bausubstanzverunreinigungen sowie den auf dem Grundstück vorliegenden Auffüllungsmaterialien kann in Zusammenhang mit einem zukünftigen Bauantrag geregelt werden.

#### **AS 6175 (Festenbergstraße 9)**

Auf dem Grundstück befand sich seit 1953 eine Werkstatt für Apparatebau. Im Jahr 2012 erfolgte die Neubebauung mit einer Lagerhalle und Büros. Anschließend wurde das Grundstück durch verschiedene Logistik-Dienstleister genutzt. Das Grundstück ist vollständig mit einer Halle und einem Parkplatz versiegelt.

Grundwasseruntersuchungen im Abstrom des benachbarten Grundstücks Festenbergstraße 7 können aufgrund der Fließrichtung des Grundwassers auch auf das Grundstück Festenbergstraße 9 bezogen werden. In den im Abstrom liegenden Grundwassermessstellen an der Cruthovener Straße sowie auf dem Grundstück Jägerstraße 58 zeigten sich für alle untersuchten anorganischen und organischen Parameter keine auffälligen Gehalte.

## **AS 6299 (Festenbergstraße 23)**

Das Grundstück wurde aufgrund der bisherigen Nutzung als Lagerplatz für ein Bauunternehmen mit einem geringen Gefährdungspotenzial eingestuft. Aktuell ist das gesamte Grundstück nahezu vollständig mit einem Parkplatz versiegelt (Park & Ride Parkplatz für den S-Bahn-Haltepunkt Düsseldorf Eller-Mitte). Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Düsseldorf.

### **10.3.4 Vorsorgender Bodenschutz**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit ausgewiesenen schutzwürdigen Böden gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes (LBodSchG).

## **10.4 Wasser**

### **10.4.1 Grundwasser**

#### Grundwasserstände:

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand) liegen im Plangebiet bei 37,8 m über Normalnull (NN). Der höchste, dem Umweltamt bisher bekannte Grundwasserstand liegt bei ca. 39,2 m über NN (HHGW 1926). Ein typischer mittlerer Grundwasserstand (MGW 2014) liegt bei ca. 36,8 m ü NN.

Die mittlere Grundwassertemperatur liegt im Planbereich bei 14 °C (ermittelt im Rahmen von Grundwasserbeprobungen).

Die allgemeine Grundwassergüte ist als unauffällig zu bezeichnen.

Die Gehalte an Sulfat (SO<sub>4</sub>; im Mittel 140 mg/l), Ammonium (NH<sub>4</sub><sup>+</sup>; im Mittel 0,1 mg/l) und ein einmalig ermittelter Nitritgehalt mit 0,05 mg/l sind leicht erhöht. Die Nitratgehalte (NO<sub>3</sub>; im Mittel 10,2 mg/l) sind unauffällig. Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) sind sporadisch mit Gehalten bis zum max. 50 µg/l auffällig.

#### Grundwasserbeschaffenheit:

Die vorgesehene Änderung von Gewerbegebiet in Wohngebiet ist wasserwirtschaftlich günstig zu betrachten. Auch Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist die Reaktivierung der ehemaligen Gewerbeflächen positiv zu betrachten, da sie den Verbrauch von natürlichen Böden im Außenbereich schont und gleichzeitig eine Entsiegelung durch die Errichtung von Grünflächen anzunehmen ist.

### **10.4.2 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.

### **10.4.3 Oberflächengewässer**

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer.

#### **10.4.4 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Flehe. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) sind grundsätzlich zu beachten.

#### **10.4.5 Hochwasserbelange**

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Bereich, der bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) überflutet wird.

### **10.5 Luft**

#### **10.5.1 Lufthygiene**

Es liegen keine Erkenntnisse aus den aktuellen Berechnungen mittels IMMISluft, Bezugsjahr 2018 vor, dass das Plangebiet von Feinstaub- oder Stickstoffdioxid-Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV betroffen ist. Mit Umsetzung der vorgelegten Nutzungsänderung werden sich die lufthygienischen Verhältnisse nicht in einem Maße verschlechtern, dass Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub- oder Stickstoffdioxid zu befürchten sind.

### **10.6 Klima**

#### **10.6.2/3 Stadtklima /Klimaanpassung**

Das Plangebiet weist aktuell aufgrund einer Vielzahl gewerblicher Aufbauten sowie Lager- und Verkehrsflächen einen hohen Befestigungs- und Versiegelungsgrad auf. Nur nördlich des P&R-Parkplatzes befindet sich eine größere, mit ruderaler Gras- und Strauchvegetation bedeckte, unbefestigte Grünfläche. (Die im Eckbereich der Jägerstraße mit ausgeprägtem Baubestand besetzte „Grünfläche“ ist – anders als es das Luftbild suggeriert – nicht unbefestigt, sondern unter einer flachen Vegetationsschicht weitgehend befestigt und versiegelt / -> ehem. Parkplatznutzung.)

Gemäß den Planungshinweiskarten für die Tag- und Nachtsituation aus der Klimaanalyse für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2020) wird die Planfläche des FNP bis auf die genannte Grünfläche bioklimatisch dem Wirkungsraum (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zugeordnet, die Grünfläche dem Ausgleichsraum. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der nur geringen Anzahl verschattender Strukturen weist die Fläche aktuell sowohl tagsüber wie auch nachts eine überwiegend ungünstige bis sehr ungünstige bioklimatische Belastungssituation und damit eine hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Das Plangebiet ist aktuell in weiten Teilen ganztags als bioklimatisch hochbelasteter Siedlungsbereich anzusehen. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind daher zwingend notwendig und prioritär.

Entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zukünftiger thermischer Belastungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Bernau