

61/12 – Herr Tomberg
61/23 – Frau Fischer

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/005 – Jägerstraße / Festenbergstraße

(Gebiet zwischen der Jägerstraße, der Festenbergstraße, entlang den S-Bahn Gleisen bis zum Haltepunkt „Eller-Mitte“ und etwa der Gumbertstraße)

**Hier: Ermittlung planerischer Grundlagen,
Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Nachstehend erhalten Sie die Stellungnahme des Umweltamtes zu o.g. Bebauungsplanverfahren mit der Bitte, die Inhalte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen bzw. in den Umweltbericht zum Bebauungsplan zu übernehmen.

Bedarf an öffentlichen Depotcontainern für Altpapier, Altglas und Altkleider sowie Stellplätze für Abfallsammelbehälter an den Wohneinheiten, evtl. Bereitstellungsfläche

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt der Containerstandort Jägerstraße / Festenbergstraße mit 3 Glas-, 2 Papier- und einem Altkleidercontainer, der sich nach vorliegender Planung zu nah an der zukünftigen neuen Wohnbebauung befindet und ersetzt werden muss.

Ein oberirdischer Alternativstandort ist in der näheren Umgebung nicht verfügbar. Als Ersatz für diese bestehende Station und zusätzlich für die neue Wohnbebauung muss daher eine Containerstation mit drei unterirdischen 5 m³-Sammelbehältern für Papier und drei unterirdischen 3 m³-Sammelbehältern für Weiß-, Braun- und Grünglas sowie einem oberirdischen Sammelbehälter für Alttextilien eingerichtet werden. Für den Standort ist im B-Plan eine entsprechende Fläche zu kennzeichnen

Nähere technische Einzelheiten und Planungskriterien sind den jeweils aktuellen technischen Rahmenbedingungen zur Planung und zum Bau von Unterfluranlagen und den Ausschreibungstexten für unterirdische Sammelbehälter zu entnehmen.

Im Hinblick auf zukünftige Baugenehmigungsverfahren ist außerdem zu berücksichtigen, dass Stellplätze für Abfallsammelbehälter für Restmüll (graue Tonne), Leichtverpackungen (gelbe Tonne), Altpapier (blaue Tonne) und Biomüll (braune Tonne) an den Wohneinheiten eingeplant werden.

Sollten Stellplätze für Abfallsammelbehälter durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht anfahrbar sein, ist im Außenbereich eine genügend große Fläche zur Bereitstellung der Abfallsammelbehälter einzuplanen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Abfallfraktionen zum Teil am gleichen Werktag abgeholt werden. Der Bereitstellungsplatz darf nicht mehr als 20 m von der Anfahrtstelle der Entsorgungsfahrzeuge entfernt sein.

4. Schutzgutbetrachtung

4.1 Mensch

a) Verkehrslärm

Grundlage der Stellungnahme ist die „Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Festenbergssiedlung“ an der Jägerstraße in Düsseldorf - Eller“ des Büros Peutz Consult GmbH, Bericht-Nr. FA 7568-1.1 mit Stand vom 20.06.2017. Das hier vorliegende Gutachten betrachtet bislang nicht die westliche Fläche des B-Plan-Entwurfs (WB und GE-Ausweisung).

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 neu geplanten Gebäude liegen die verkehrsbedingten Beurteilungspegel entlang der Jäger- und der Festenbergstraße bei bis zu 65 dB(A) am Tag und 58 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 57 dB(A) in der Nacht.

Für das weitere Verfahren ist eine Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens auf das erweiterte Plangebiet erforderlich. Zudem sind Aussagen über die planinduzierten Verkehre im Umfeld zu treffen. Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen sind gemäß dem Düsseldorfer Maßnahmenkatalog im Gutachten zu benennen.

b) Gewerbeemissionen

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan zum großen Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im nordwestlichen Bereich ist ein WB Gebiet festgesetzt.

Die Planung sieht vor, das WB Gebiet als solches zu erhalten. Das bestehende Gewerbegebiet wird bis ca. auf die Hälfte, den westlichen Bereich, der heute noch gewerblich genutzt wird, verkleinert. Hier befinden sich Betriebe aus dem Bereich Handwerk, Produktion sowie Dienstleistung und Großhandel im Bestand.

Im östlichen Teil des bestehenden Gewerbegebietes war die Firma WECO ansässig. Die vorhandenen Büro-, Produktions- und Lagerräume stehen seit Jahren leer. Neben dem brachliegenden Betriebsgelände befindet sich ein islamischer Kulturverein und untergeordnet gewerbliche Nutzungen. Dieser Bereich soll zukünftig als WA Gebiet ausgewiesen werden und so die Voraussetzungen für neuen Wohnraum schaffen. Die gewerblichen Nutzungen sollen als Fremdkörper festgesetzt werden. Im südlichen Teil des Plangebietes liegt ein öffentlicher Parkplatz.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen im Bestand.

Durch die Öffnung von Teilen des Gebietes für empfindliche Wohnnutzungen (WA Gebiet) erhöht sich der Schutzanspruch gegenüber der bestehenden Gebietsausweisung. Durch das Nebeneinander unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen können Konflikte entstehen. Bei der Planung können diese durch gewerbliche Schallimmissionen hervorgerufen werden.

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.

Im Vorfeld des Verfahrens wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH Bericht FB 7568-1.1 vom 20.06.2017) durchgeführt. Der Gutachter ging noch von der Festsetzung eines urbanen Gebiets mit dem entsprechenden Schutzanspruch aus. Es lag ihm auch noch keine Planung der Baufelder vor, daher wurde eine freie Schallausbreitung zu

Grunde gelegt. Dem Gutachten ist dennoch zu entnehmen, dass zwischen der gewerblichen Nutzung im Bestand und der geplanten Wohnnutzung ein Konflikt zu besorgen ist.

Zur Beurteilung der Situation ist ein aktuelles Schallgutachten notwendig. Erst dann kann sicher beurteilt werden, ob die Immissionsrichtwerte gem. der DIN 18005 an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden, oder Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden müssen.

g) Besonnung

Zur Beurteilung der Besonnungssituation im Plangebiet ist ein Verschattungsgutachten zu erstellen.

Für Bereiche, die für eine Wohnnutzung vorgesehen und nach DIN 5034 nicht ausreichend besonnt sind, ist darzustellen, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit architektonischen Maßnahmen gewährleistet werden können.

4.3 Boden

a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld östlich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung mit der Kataster-Nr. 194. Die Altablagerung ist seit den 1960er Jahren mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut („Siedlungsgebiet Oelser Straße / Trebnitzer Straße“).

Im Rahmen von Baumaßnahmen wurden mehrere RKS auf der Altablagerung bis in Tiefen von maximal 5 m niedergebracht. Es wurden 0,9 bis 5 m mächtige Auffüllungen aus feinsandigem Schluff mit mineralischen Beimengungen von Aschen, Schlacken, Bauschutt und Schamottsteinen erbohrt. Darunter folgte gewachsener Boden aus schluffigen Fein- bis Mittelsanden sowie Lehm. Chemische Bodenuntersuchungen ergaben lokal erhöhte Gehalte an Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen kann eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch die Altablagerung ausgeschlossen werden.

b) Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich keine Altablagerung.

c) Altstandorte im Plangebiet

Das Plangebiet wurde bislang auf unterschiedlichste Weise überwiegend gewerblich genutzt. Demzufolge wurden die hier liegenden Grundstücke nahezu vollständig als Altstandorte im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes eingestuft. Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Kataster-Nrn. 6021, 6023, 6025, 6081, 6175, 6176, 6295, 6296, 6297, 6298, 6299, 6408 und 6704, für die im Folgenden die vorliegenden Erkenntnisse sowie die daraus resultierenden Maßnahmen dargestellt werden:

c1) Grundstücke, für die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umnutzung zu einem Wohnquartier erfolgen wird:

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.

Fazit für die Grundstücke, für die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umnutzung zu einem Wohnquartier erfolgen wird:

Aufgrund der vorliegenden Gutachten und der darin dokumentierten Untersuchungsergebnisse für Boden, Grundwasser und Bausubstanz sind auf den beiden Grundstücken, für die eine Umnutzung zu Wohnzwecken beabsichtigt ist, keine weiteren Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

c2) Grundstücke, auf denen die gewerbliche Nutzung auch zukünftig weiter bestehen bleiben wird:

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.

Aufgrund des durch die Nutzung als Lagerplatz bedingten geringen Gefährdungspotenzials und der aktuellen Nutzung als Parkplatz sind hier im weiteren Bebauungsplanverfahren keine Boden- oder Grundwasseruntersuchungen erforderlich. Bei einer zukünftigen Umnutzung in diesem Bereich werden im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens entsprechende Untersuchungen durchgeführt.

AS 6295, Cruthovener Straße 10

Das Grundstück wurde für den Betrieb einer Stahlbaufirma und einer Tischlerei / Schreinerei genutzt. Das Gefährdungspotenzial wurde aufgrund der Nutzungen als gering eingestuft. Im Rahmen einer Hausaktenrecherche für das Grundstück konnte die Stahlbaufirma nicht nachgewiesen werden. Aktuell wird das Grundstück durch eine Bau- und Möbelschreinerei gewerblich genutzt.

Grundwasseruntersuchungen in zwei Grundwassermessstellen im Abstrom des Grundstücks an der Cruthovener Straße zeigten im Jahr 1996 für den Parameter Chlorierte

Kohlenwasserstoffe (CKW) einen Gehalt von 1,8 bzw. 6 µg/l. Alle nachfolgenden Grundwasseruntersuchungen waren seinerzeit unauffällig. Ein Handlungsbedarf ließ sich aus den ermittelten niedrigen CKW-Gehalten nicht ableiten. Eine Überprüfung der aktuellen Grundwassersituation wird seitens des Umweltamtes als erforderlich angesehen.

Aufgrund des durch die Nutzung als Tischlerei/Schreinerei bedingten geringen Gefährdungspotenzials sind hier im weiteren Bebauungsplanverfahren keine Bodenuntersuchungen erforderlich.

AS 6296, Cruthovener Straße 12

Das Grundstück wurde für den Betrieb einer Zimmerei genutzt. Das Gefährdungspotenzial wurde aufgrund der Nutzung als gering eingestuft. Aktuell wird das Grundstück durch eine Medienfirma genutzt. Grundwasseruntersuchungen im direkten Abstrom des Grundstücks an der Cruthovener Straße zeigten im Jahr 1996 für den Parameter Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) einen Gehalt von 1,8 µg/l. Alle nachfolgenden Grundwasseruntersuchungen waren seinerzeit unauffällig. Ein Handlungsbedarf ließ sich aus den ermittelten niedrigen CKW-Gehalten nicht ableiten. Eine Überprüfung der aktuellen Grundwassersituation wird seitens des Umweltamtes als erforderlich angesehen.

Aufgrund des durch die Nutzung als Zimmerei bedingten geringen Gefährdungspotenzials sind hier im weiteren Bebauungsplanverfahren keine Bodenuntersuchungen erforderlich.

AS 6298, Cruthovener Straße 9

Auf dem Grundstück wurden eine Essigfabrik, ein Maschinenhandel und der Bau von Transformatoren und Schaltschränken betrieben. Das Gefährdungspotenzial wurde aufgrund der Nutzungen als gering eingestuft. Aktuell wird das Grundstück für die Entwicklung und Produktion von Regelventilen und elektronischen Steuergeräten genutzt. Darüber hinaus steht auf dem Grundstück noch ein Mehrfamilienwohnhaus, das zeitweise auch zu Büro Zwecken genutzt wurde.

Grundwasseruntersuchungen in zwei Messstellen im Abstrom des südlichen Grundstücksteils zeigten im Jahr 1996 für den Parameter Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) einen Gehalt von 939 µg/l bzw. 1206 µg/l. Nachfolgende Grundwasseruntersuchungen waren damals jedoch unauffällig. Die Herkunft dieser hohen CKW-Gehalte konnte nicht ermittelt werden. Eine Überprüfung der aktuellen Grundwassersituation wird seitens des Umweltamtes jedoch als erforderlich angesehen.

Aufgrund des durch die Nutzung bedingten geringen Gefährdungspotenzials sind hier im weiteren Bebauungsplanverfahren keine Bodenuntersuchungen erforderlich.

AS 6408, Cruthovener Straße 8

Das Grundstück wurde für den Betrieb eines Tanklagers für einen Mineralölhandel genutzt. Das Gefährdungspotenzial wurde aufgrund der Nutzung als mittel eingestuft. Das Tanklager wurde im Jahr 2000 aufgegeben und in diesem Zuge eine umfassende Sanierung des Grundstücks durchgeführt. Aufbauend auf einer historischen Recherche und einer Gefährdungsabschätzung wurden sämtliche Tanks, Behälter und tanktechnische Einrichtungen (Zapfsäulen, Abscheider) entfernt und die festgestellten Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) durch Bodenaushub saniert. Bautechnisch bedingt musste eine oberflächennahe Restbelastung mit MKW unter versiegelter Oberfläche verbleiben. Eine sanierungsbegleitende Überwachung und Untersuchung des Grundwassers zeigte keine Einträge von MKW in das Grundwasser. Im Zuge des geplanten Verkaufs des Grundstücks wurde im Jahr 2015 durch erneute Untersuchungen von Boden- und Bodenluftproben der Sanierungserfolg bestätigt.

Grundwasseruntersuchungen im direkten Abstrom des Grundstücks an der Cruthovener Straße zeigten 1996 für den Parameter Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) einen Gehalt von 6 µg/l. Alle nachfolgenden Grundwasseruntersuchungen waren damals unauffällig. Ein Handlungsbedarf ließ sich aus den ermittelten niedrigen CKW-Gehalten nicht ableiten.

Aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind im weiteren Bebauungsplanverfahren keine Maßnahmen erforderlich.

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 für einen Fachbetrieb der Schädlingsbekämpfung („Kammerjäger“). Anschließend wurde das Grundstück durch verschiedene Logistik-Dienstleister genutzt. Auch aktuell ist hier ein Kurierdienst ansässig. Das Grundstück ist vollständig versiegelt mit einer Halle und einem Parkplatz.

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.

Aufgrund der aktuellen gewerblichen Nutzung des Grundstücks sind hier im weiteren Bebauungsplanverfahren keine Maßnahmen erforderlich.

AS 6021, Jägerstraße 26-28

Auf dem Grundstück wurden in der Vergangenheit eine Druckerei und eine Straßen- / Tiefbaufirma betrieben. Die ursprünglich erfasste Nutzung durch einen Großhandel mit chemisch-technischen Erzeugnissen in den 1980er Jahren konnte nicht nachgewiesen werden. Die aktuelle Bebauung mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern, 7 Garagen und einem Lagergebäude wurde 1966 errichtet. Aktuell wird das Grundstück neben der bestehenden Wohnbebauung im hinteren Teil durch eine städtische Einrichtung genutzt, die im Rahmen der Ausbildung für Jugendliche Dienste im Lager- und Transportbereich und der Holzbearbeitung anbietet.

Grundwasseruntersuchungen liegen hier nicht vor, da sich im nahen Abstrom des Grundstücks keine geeigneten Messstellen befinden.

Die Einstufung als Altstandort mit einem mittleren Gefährdungspotenzial erfolgte aufgrund einer Nutzung, die jedoch nicht bestätigt werden konnte. Aufgrund des damit eher geringeren Gefährdungspotenzials und der aktuellen Mischnutzung aus Wohnen und Kleingewerbe sind hier im weiteren Bebauungsplanverfahren keine Bodenuntersuchungen erforderlich. Eine Überprüfung der Grundwassersituation wird seitens des Umweltamtes jedoch als erforderlich angesehen. Hierzu ist die Errichtung einer entsprechenden Grundwassermessstelle notwendig.

AS 6023, Jägerstraße 34

Auf dem Grundstück waren in der Vergangenheit ein Brennstoffhandel sowie seit 1958 eine Lampenschirmfabrik (Herstellung von Beleuchtungskörpern) ansässig. Aktuell wird das Gebäude auf dem hinteren Teil des Grundstücks nach Schließung der Lampenschirmfabrik durch ein Architekturbüro genutzt. An der Jägerstraße steht seit 1972 ein Mehrfamilienhaus mit einer schmalen Durchfahrt auf den hinteren Grundstücksteil. Das Gefährdungspotenzial wurde aufgrund der Nutzungen als insgesamt mittel eingestuft.

Grundwasseruntersuchungen liegen hier nicht vor, da sich im nahen Abstrom des Grundstücks keine geeigneten Messstellen befinden.

Aufgrund der aktuellen Mischnutzung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung sind hier im weiteren Bebauungsplanverfahren keine Bodenuntersuchungen erforderlich. Eine Überprüfung der Grundwassersituation wird seitens des Umweltamtes jedoch als erforderlich angesehen. Hierzu ist die Errichtung einer entsprechenden Grundwassermessstelle notwendig.

AS 6081, Cruthovener Straße 16

Das Grundstück wurde bisher durch eine Metallbaufirma, eine Schlosserei, einen Stahlhandel und eine Dachdeckerei genutzt. Aktuell wird ein Bürogebäude direkt an der Straße weiterhin in dieser Funktion u.a. durch ein Marktforschungsinstitut genutzt. Auf den Lagerflächen im hinteren Teil des Grundstücks ist eine Firma für Dachdeckerbedarf ansässig. Das Gefährdungspotenzial wurde aufgrund der Nutzungen als mittel eingestuft.

Grundwasseruntersuchungen im direkten Abstrom des Grundstücks zeigten im Jahr 2006 für den Parameter Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) einen Gehalt von 41,7 µg/l. Alle nachfolgenden Grundwasseruntersuchungen auf CKW waren seinerzeit unauffällig. Untersuchungen auf den Parameter Chrom waren ebenfalls unauffällig.

Aufgrund der aktuellen gewerblichen Nutzung sind hier im weiteren Bebauungsplanverfahren keine Bodenuntersuchungen erforderlich. Eine Überprüfung der Grundwassersituation wird seitens des Umweltamtes jedoch als erforderlich angesehen.

AS 6297, Cruthovener Straße 13

Das Grundstück wurde ab 1954 von einer Maschinenbaufirma und später von einer Spedition und einer Dreherei genutzt. Aktuell wird das Grundstück bereits seit vielen Jahren für die Herstellung und Veredelung von Walzenkernen für die Druckindustrie genutzt. Das Gefährdungspotenzial wurde aufgrund der Nutzungen als mittel eingestuft. Im Rahmen der medienübergreifenden Umweltinspektion des Umweltamtes konnten bei den Betriebsabläufen und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen keine Mängel festgestellt werden. Grundwasseruntersuchungen im direkten Abstrom des Grundstücks zeigten in zwei Messstellen in den Jahren 1996 und 1997 deutlich erhöhte Gehalte für den Parameter Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) von maximal 161 µg/l. Im gleichen Zeitraum wurden im direkten Grundwasserzustrom des Grundstücks keine Auffälligkeiten für CKW ermittelt. Alle nachfolgenden Grundwasseruntersuchungen waren jedoch seinerzeit unauffällig. Die Herkunft dieser Grundwasserbelastungen wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht aufgeklärt.

Aufgrund der aktuellen gewerblichen Nutzung und der regelmäßigen Umweltinspektionen sind hier im weiteren Bebauungsplanverfahren keine Untersuchungen erforderlich. Eine Überprüfung der Grundwassersituation wird seitens des Umweltamtes jedoch als erforderlich angesehen.

AS 6025, Jägerstraße 40a

Auf dem Grundstück erfolgten in der Vergangenheit vielfältige Nutzungen: Handel mit Brennstoffen, Spedition, Schlosserei, Tankstelle, Herstellung von Elektrogeräten, Lack- und Firnisfabrik, Maschinenbau, Chemische Fabrik. Das Gefährdungspotenzial wurde aufgrund der Chemischen Fabrik als hoch eingestuft. Der Altstandort umfasst die heutigen Adressen Cruthovener Straße 6, Jägerstraße 46 und Jägerstraße 52 bis 56. Für den Grundstücksteil Jägerstraße 52 bis 56 wurde im Jahr 1991 eine Industriegeschichtliche Recherche durchgeführt. Anlass war der Hinweis von Anwohnern, dass auf dem Gelände Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) gelagert werden, die ggf. für eine CKW-Grundwasserverunreinigung im weiteren Grundwasserabstrom verantwortlich hätten sein können. Es zeigte sich jedoch, dass auf dem Grundstück keine chemischen Prozesse oder

Produktionen von Chemikalien stattgefunden haben. Es wurden lediglich Chemikalien in Pulverform gelagert. Die Lagerung von Lösemitteln hat nicht stattgefunden. Aufgrund der Aktenrecherche, der Auswertung von Grundwasseranalysen und von Zeitzeugenbefragungen konnte ausgeschlossen werden, dass die im weiteren Abstrom vorliegenden Grundwasserverunreinigungen mit CKW ihre Ursache auf dem Grundstück Jägerstraße 52-56 hatten.

Aktuell wird das Grundstück durch verschiedene gewerbliche Betriebe genutzt: eine Auto-Werkstatt, ein Getränkefachmarkt im Bereich einer ehemaligen Tankstelle, eine Baufirma aus dem Bereich Haussanierungen und ein Tiefbauunternehmen.

Grundwasseruntersuchungen in zwei Messstellen im Grundwasserabstrom des Grundstücks an der Cruthovener Straße zeigten im Jahr 1996 für den Parameter Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) Gehalte von 6 µg/l bzw. 15,9 µg/l. In allen nachfolgenden Grundwasseruntersuchungen wurden geringere bzw. keine CKW-Gehalte mehr ermittelt. Andere untersuchte Parameter (Schwermetalle, PAK, SO₄) waren unauffällig.

Aufgrund der aktuellen gewerblichen Nutzung und der vorliegenden Erkenntnisse sind hier im weiteren Bebauungsplanverfahren keine Untersuchungen erforderlich. Eine Überprüfung der Grundwassersituation wird seitens des Umweltamtes jedoch als erforderlich angesehen.

Fazit für die Grundstücke, auf denen die gewerbliche Nutzung auch zukünftig weiter bestehen bleiben wird:

Im Plangebiet und dem nahen und weiten Umfeld stehen eine vergleichsweise große Anzahl von Grundwassermessstellen zur Verfügung, die teilweise bereits vor 20 Jahren in Zusammenhang mit der Erkundung einer flächigen Grundwasserverunreinigung mit Chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) errichtet und auch über viele Jahre beprobt wurden. Durch diesen günstigen Umstand liegen bereits zu diesem Stadium des Bebauungsplanverfahrens viele Erkenntnisse über die Grundwassersituation im Plangebiet vor.

Dennoch ist mit den vorhandenen Grundwassermessstellen keine für jeden Altstandort abschließende Beurteilung der Grundwassersituation möglich. Aus Sicht des Umweltamtes sind daher im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens die Vervollständigung des vorhandenen Messstellennetzes um zwei weitere Messstellen sowie umfangreiche Grundwasseruntersuchungen unter Berücksichtigung aller relevanten Schadstoffparameter durchzuführen.

Für die betroffenen Grundstücke liegen aus verschiedenen Quellen Informationen über ehemalige und aktuelle Nutzungen, Schadensfälle und die Grundwassersituation im Plangebiet vor. Gleichwohl liegen nur für wenige Grundstücke klassische Nutzungsrecherchen in Form eines Gutachtens vor (AS 6025, 6175, 6408, 6704). Vor dem Hintergrund der durch das Umweltamt anlässlich des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Akten- und Informationsrecherchen wird durch die Beauftragung von weiteren Nutzungsrecherchen nicht mit einem deutlichen Erkenntnisgewinn gerechnet, da hierfür i.d.R. die gleichen Quellen ausgewertet werden. Da keine Hinweise auf bebauungsplanrelevante Bodenbelastungen vorliegen, werden entsprechende Untersuchungen dann im Einzelfall im Rahmen von zukünftigen Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

c3) Grundstücke, für die keine Einstufung als Altstandort erfolgt ist und auf denen die gewerbliche Nutzung auch zukünftig weiter bestehen bleiben wird:

Jägerstraße 24: nach den vorliegenden Erkenntnissen wurde das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken und untergeordnet kleingewerblich (Verwaltung Haustechnik) genutzt. Lager-, Produktions- oder Bürogebäude sind nicht vorhanden.

Jägerstraße 32: auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus an der Straße mit dahinter liegenden Gartenflächen. Eine gewerbliche Nutzung des rückwärtigen Grundstücksteils ist nicht erkennbar, eine Zufahrt zu diesem Teil ist nicht vorhanden.

Jägerstraße 38: auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus an der Jägerstraße. Auf dem übrigen Teil des Grundstücks befinden sich zahlreiche Garagen, die jeweils einzeln von der Cruthovener Straße aus angefahren werden können.

Festenbergstraße 11: in dem Büro- und Lagergebäude auf dem Grundstück befinden sich seit ca. 2003 eine Moschee und ein türkischer Kulturverein. Davor war hier ein Großhandel für Leder- und Lederprodukte ansässig.

Cruthovener Straße 14: das Grundstück wird durch einen Röhrenhandel genutzt, der auch mechanische Bearbeitungen von Rohren durchführt. Es befinden sich hier zwei große Hallen, die die gesamte Grundstücksfläche einnehmen. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist diese Nutzung kontinuierlich erfolgt, so dass formal die Anforderungen zur Ausweisung des Grundstücks als Altstandort nicht vorliegen. Grundwasseruntersuchungen im direkten Abstrom des Grundstücks an der Cruthovener Straße zeigten 1996 einmalig für den Parameter Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) einen Gehalt von 15 µg/l. Alle nachfolgenden Grundwasseruntersuchungen waren damals hinsichtlich des Parameters CKW und aller weiteren untersuchten Parameter unauffällig. Ein Handlungsbedarf ließ sich aus den ermittelten niedrigen CKW-Gehalten nicht ableiten.

Fazit für die Grundstücke, für die keine Einstufung als Altstandort erfolgt ist und auf denen die gewerbliche Nutzung auch zukünftig weiter bestehen bleiben wird:

Im Bereich der überwiegend zu Wohnzwecken bzw. kleingewerblich genutzten Grundstücken sind hier keine Boden- oder Grundwasseruntersuchungen erforderlich. Da keine Hinweise auf bebauungsplanrelevante Bodenbelastungen vorliegen, werden entsprechende Untersuchungen dann im Einzelfall im Rahmen von zukünftigen Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

d) Bodenaushub

Bodenmaterialien, die bei den geplanten Baumaßnahmen ausgehoben werden, unterliegen den abfallrechtlichen Regelungen. Ausgenommen davon ist natürliches Bodenmaterial ohne Fremdbeimengungen, das in seinem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem es ausgehoben wurde, zu Bauzwecken wiederverwertet werden soll (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 und § 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) i. V. m. § 2 Nr. 1 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)). Weitere abfallrechtliche Anforderungen werden in den entsprechenden Bauantragsverfahren verbindlich geregelt.

e) Abbruchmaterialien

Der Umgang mit mineralischen Gemischen aus Rückbau- oder Abbruchmaßnahmen im Plangebiet unterliegt den abfallrechtlichen Regelungen. Im Fall der Lagerung, Behandlung, Aufbereitung oder des Einbaus dieser Gemische sind immissionsschutz-, abfall- und wasserrechtliche Anforderungen zu beachten, die in eigenständigen Verfahren, z. B. einer wasserrechtlichen Erlaubnis, verbindlich geregelt werden.

f) Vorsorgender Bodenschutz

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

4.4 Wasser

a) Grundwasser

Grundwasserstände

Entsprechend den dem Umweltamt vorliegenden Erkenntnissen liegen die höchsten gemessenen Grundwasserstände (HGW1988) für das Plangebiet bei 37,8 m ü. NN. Die höchsten ermittelten Grundwasserstände (HHGW1926) liegen bei ca. 39,2 m ü. NN. Eine systematische Auswertung der von 1945 bis 2007 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt einen minimalen Grundwasserflurabstand von 2 bis 5 m. Bei einer Geländehöhe von ca. 39,90 bis 41 m ü. NN können die Grundwasserstände demnach Werte von ca. 39 m ü. NN erreichen.

Grundwasserbeschaffenheit

Die allgemeine Grundwassergüte ist als unauffällig zu bezeichnen. Die Gehalte an Sulfat, Ammonium, Nitrat sind unauffällig. Nachdem in den Jahren 1996 und 1997 lokal auffällige Gehalte an Chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) im Plangebiet ermittelt wurden, liegen die CKW-Gehalte in den vergangenen 10 Jahren im Mittel bei 1,5 µg/l.

Grundwassertemperatur

Die mittlere Grundwassertemperatur liegt im Planbereich bei 14 °C.

b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Im Plangebiet und im Umfeld liegt eine öffentliche Kanalisation in Form einer Trennkanalisation vor. Die abwassertechnische Erschließung ist somit sicher gestellt.

Auch zukünftig sind Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt zu sammeln und einzuleiten. Den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach Niederschlagswasser direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, wird somit entsprochen.

c) Oberflächengewässer

Im Plangebiet liegt kein Oberflächengewässer.

d) Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Flehe.

e) Hochwasserbelange

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

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten (HQ_{extrem}).

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Entsprechend der Erkenntnisse aus den aktuellen Berechnungen (Bezugsjahr 2017) mittels IMMISluft sind die das Plangebiet umgebenden und direkt begrenzenden Straßen nicht von Feinstaub (PM_{2,5} und PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV betroffen. Ursächlich anzusehen ist die geringe Verkehrsbelastung gepaart mit den vergleichsweise guten Durchlüftungsverhältnissen. Auch liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Fläche des Plangebietes von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV betroffen ist.

Mit Umsetzung der vorgelegten Planung wird sich diese Situation nicht maßgeblich ändern. Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV für Feinstaub (PM_{2,5} und PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) werden auch weiterhin auszuschließen sein. Die Fertigung eines lufthygienischen Ausbreitungsgutachtens wird nicht empfohlen.

Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass die erforderlichen Stellplätze für die insgesamt 250 bis 300 zu errichtenden Wohneinheiten in zwei Tiefgaragen untergebracht werden sollen. Folgende Schutzvorkehrungen für ebenerdige oder in Bodennähe befindliche Lüftungsschächte sind textlich festzusetzen:

- Der Abstand zwischen Lüftungsschächten sowie den Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen zu Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten) muss mindestens 5 m betragen.
- Um die Lüftungsschächte ist ein nicht betretbarer Bereich von mindestens 1 m Breite zu gestalten (z.B. mit Hilfe einer dichten, geeigneten Bepflanzung).
- Sitzgelegenheiten (z.B. Bänke) auf Lüftungsöffnungen sind auszuschließen.

4.6 Klima

b) Stadtklima

Ausgangssituation

Die Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) ordnet das Plangebiet dem Lastraum der „Gewerbe- und Industrieflächen“ zu.

Dieser klimatische Lastraum ist durch hohe Versiegelungsgrade und einen geringen Anteil an Vegetation gekennzeichnet. Zu den stadtklimatischen Auswirkungen dieses ausgeprägten Lastraums zählen in der Regel eine hohe thermische Belastung und schlechte Belüftungsverhältnisse.

Planung

Im Bebauungsplanverfahren ist vorgesehen, bisherige GE-Flächen zwischen der Cruthovener Straße und der Festenbergstraße zukünftig als Wohnbauflächen auszuweisen und neue Flächen für Wohnnutzungen zu mobilisieren. Die angrenzenden GE-Gebiete beidseits der Cruthovener Straße und südlich der Jägerstraße sowie an der Festenbergstraße sollen erhalten bleiben.

Die im Planverfahren vorgesehene Änderung von GE-Flächen in WA-Flächen bietet einerseits die Möglichkeit, den Versiegelungsgrad zu verringern und den Anteil an begrünbaren Flächen zu erhöhen. Andererseits kann durch ein zukünftig höheres Bauvolumen die thermische Belastung im Plangebiet zunehmen.

Damit durch die Flächennutzungsänderung die thermische und bioklimatische Belastung im Plangebiet nicht erhöht wird, ist es wichtig, klimatisch positive Elemente im Plangebiet (gute Durchlüftung, Begrünung von Freiflächen und Gebäuden) zu stärken.

Die Planungshinweiskarte empfiehlt für den Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen hierüber hinaus unter anderem

- das Freihalten von Belüftungsbahnen,
- die Anlage von Fassadenbegrünung,
- die Verringerung der Wärmeabstrahlung der Oberflächen, z.B. durch Beschattung versiegelter Flächen,
- die Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten
- die Schaffung neuer Freiflächen und
- die Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen.

Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen.

c) Klimaanpassung

Infolge des Klimawandels sind geänderte 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.

Die Belastungskarten „Hitze“, die im Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2017) erstellt wurden, zeigen, dass auch im Plangebiet zukünftig von einer höheren thermischen Belastung auszugehen ist.

Um dieser zusätzlichen thermischen Belastung durch den Klimawandel entgegenzuwirken, sind Maßnahmen, die zur Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet beitragen (siehe Stadtklima), besonders wichtig und tragen zur Klimaanpassung bei. Darüber hinaus sollte auch die Wärmabstrahlung von Oberflächen verringert werden, z.B. durch Beschattung versiegelter Flächen oder durch die Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten.

Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung die Klimaanpassung. Dies können z.B. Dachbegrünungen und Grünflächen mit entsprechendem Speicherpotenzial sein.

Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Neumann