



Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Staatliches Umweltamt, Postfach 11 11 20, 40511 Düsseldorf

Oberbürgermeister
der Stadt Düsseldorf
-Planungsamt-
-Umweltamt 19/3-

40200 Düsseldorf

Schanzenstraße 90
40549 Düsseldorf
Telefon: (0211) 5778-0
Telefax: (0211) 5778-134
E-Mail: ralf.ohk@stua-d.nrw.de

Auskunft erteilt: Herr Ohk
Durchwahl: 5778-237

Ihr Zeichen und Tag

Mein Zeichen
24.0.02.1-192/06

Düsseldorf,
14. August 2006

Bebauungsplan Vorentwurf Nr. 5178/44 –ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel-
Bezug: Ihre Schreiben vom 4.07.2006, Az.: 61/12-B-5178/044, und 4.07.2006,
Az.: 19/3-vZ

Mit den o.g. Schreiben übersandten Sie mir den **Bebauungsplan Vorentwurf Nr. 5178/44 –ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel-** mit der Bitte um Stellungnahme.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen nehme ich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung.

1. Wasserwirtschaft:

1.1. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich hydrogeologisch betrachtet im Bereich der Niederterrasse/Untere Mittelterrasse (NT/UMT) des Rheins. Unter einer Deckschicht aus Braunerde/Gley-Braunerde folgen 14 bis 18 m Mittel- und Grobkies mit Grobsand und Feinkies. Der HGW ist mit ca. 33,70 müNN festzustellen. Aufgrund der Nähe zum Rhein unterliegt der Grundwasserstand einem starken Rheineinfluss mit entsprechend möglichen Grundwasserstandsschwankungen. Dies ist bei den Planungen zu berücksichtigen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mögliche Auswirkungen durch die Planung auf das Grundwasser, z.B. durch den Eingriff der Tiefgaragen in den Grundwasserkörper oder einen möglichen Einfluss der Baumaterialien im Grundwasserbereich, insbesondere im Teil des Plangebietes, der in der Wasserschutzzone III der Wassergewinnung Lörick liegt, werden nicht beschrieben. Die Lage des Plangebietes z.T. innerhalb der Wasserschutzzone und die Studie der ahu aus dem Jahr 2000 „Rahmenkonzept für eine wasserwirtschaftliche verträgliche Entwicklung im Einzugsgebiet der Wassergewinnung Lörick“ wird in der Begründung und dem Kapitel 4, Abwägung nicht

berücksichtigt. Auf Seite 20 des Umweltberichtes findet sich der Hinweis, dass „die Vorgaben der Wasserstudie Lörick“ zu berücksichtigen seien. Welche Vorgaben dies sind und ob diese mit dem Bebauungskonzept eingehalten werden können, wird nicht ausgeführt. Ob das der Studie zugrunde liegende Konzept noch dem heutigen Bebauungskonzept entspricht, kann nicht nachvollzogen werden. Ich rege daher an, die der Studie zugrunde liegende Konzeption mit der heute geplanten abzugleichen und die Studie nicht nur im Umweltbericht zu erwähnen, sondern auch in der Begründung und in der Abwägung gerecht zu berücksichtigen.

Die Studie der ahU kommt auf Seite 92 für den Bereich Oberkasseler Bahnhof zu folgendem Ergebnis:

„Mit den geplanten Siedlungsvorhaben (hier: im Bereich Bahnhof Oberkassel/Anm. des Uz.) sind zusätzliche Eingriffe in den Untergrund verbunden. Allerdings sind die zukünftigen Eingriffe mit den vorhandenen Eingriffen in den Untergrund überwiegend vergleichbar.“

Sollte das heutige Bebauungskonzept insofern mit den Grundlagen der Studie übereinstimmen oder vergleichbar sein, bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes in dem Einzugsgebiet der Wassergewinnung Lörick unter Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung und der allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich rege an, die Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone im Plan zu kennzeichnen und einen entsprechenden textlichen Hinweis in die Planurkunde zu übernehmen.

1.2. Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Oberflächengewässer sind nach den hier vorliegenden Erkenntnissen nicht betroffen.

1.3. Abwasser

1.3.1. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Abs. 1 LWG besteht die Verpflichtung bei erstmals seit dem 1.01.1996 bebauten, befestigten oder an das Kanalnetz angeschlossenen Flächen das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnah einzuleiten. Für das Plangebiet ist die Niederschlagswasserableitung mittels Trennsystem vorgesehen. Damit wird dem § 51 a LWG entsprochen. Für das in der Vorzugsvariante geplante Regenrückhaltebecken rege ich eine entsprechende Festsetzung der vorgesehenen Fläche als Abwasseranlage gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB an.

1.3.2. Kläranlage und Mischwasserbehandlung

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Düsseldorf Nord. Ich gehe davon aus, dass mit der vorgesehenen Entwicklung des Plangebietes ein zusätzlicher Schmutzwasseranfall verbunden sein wird.

Sollten diese Wassermengen bisher noch nicht durch die Prognosen für die Kläranlage und die Abwasseranlagen im Netz erfasst sein, müssen die entsprechenden Nachweise erbracht werden, dass die Abwasseranlagen weiterhin den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Erläuternde Ausführungen zur Kläranlage Düsseldorf-Nord sind in der Begründung nicht enthalten.

2. Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen in der jetzigen Form Bedenken gegen die Umsetzung des Bebauungsplans.

2.1. Gemäß der Festsetzung 1.2 sollen in den WA-Gebieten 1 und 7 bis 10 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zugelassen werden.

Bei den im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten nicht störenden und nur ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen machen die richtige Ein- und Zuordnung im folgenden Baugenehmigungsverfahren seit jeher Schwierigkeiten. In Verbindung mit dem gleichzeitig heranzuziehenden Gebietscharakter und der Störanfälligkeit, bzw. Schutzwürdigkeit des Gebietes ist auf Dauer eine schleichende Umwandlung des festgesetzten WA in Richtung eines mischgenutzten Gebietes bei Festsetzung der eigentlich ausschließlich ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Nutzungen als allgemein zulässig nur schwer zu verhindern. Störungen der Gebietsruhe durch gewerbliche Tätigkeiten sind durch die o.g. allgemein zulässigen Betriebe vorhersehbar.

Ich rege daher an, die in den WA Gebieten in den Festsetzungen als allgemein zulässig erklärten „nicht störende Betriebe“, wie in der BauNVO vorgesehen, nur als ausnahmsweise zulässig festzusetzen.

2.2. Die Umsetzung der bedingten Festsetzung, dass eine Bebauung in den WA Gebieten 6 und 9 bis 12 erst dann zulässig ist, wenn der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) zum Tagzeitraum eingehalten werden kann, wird aus hiesiger Sicht ebenfalls als bedenklich angesehen.

Es ist ebenso erforderlich, dass durch die gewerblichen Tätigkeiten der Nachtwert der TA Lärm von 40 dB(A) eingehalten wird.

Des Weiteren ist aus der Festsetzung und der Begründung nicht ersichtlich, ob bisher eine Überschreitung vorliegt und woher diese stammt; erst recht aber nicht, ob und zu welchem Zeitpunkt es absehbar ist, dass die Immissionsrichtwerte tatsächlich eingehalten werden können und ob der Grundstückseigentümer der eingeschränkten, zu bebauenden WA-Flächen auf diesen Zeitpunkt, wenn auch nur begrenzt, Einfluss nehmen kann. Ansonsten kommt dieser bedingten Festsetzung der Charakter einer faktischen Bausperre gleich.

Dies sind aber aus immissionsschutzrechtlicher Sicht maßgebliche Kriterien für solcherart bedingte Festsetzungen, die zurzeit m.E. hier nicht erfüllt werden.

Ich rege daher an, in Abstimmung mit den betroffenen Unternehmen einen konkreten Plan zur Umsiedlung der vorhandenen Betriebe zu erstellen oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abzuschließen und diesen zur Grundlage des Bebauungsplans zu machen.

- 2.3. In der Festsetzung Nr. 1.2 wird weiterhin für einen Teilbereich des Bebauungsplanes zum Greifweg (WA 11, schraffierter Bereich), eine Ausnahme von der bedingten Festsetzung zugelassen, wenn für diesen Bereich keine Aufenthaltsräume mit zu öffnenden Fenstern an der Südfassade liegen. Aus der Formulierung der Festsetzung und der Begründung geht hervor, dass dieses die Nutzungsform Wohnen dieses Baufensters vor gewerblichem Lärm aus dem südlich angrenzenden GE geschützt werden soll. Diese steht nicht im Zusammenhang mit der nördlichen gewerblichen Nutzung, wie dies der Zusammenhang der Festsetzung 1.2 suggeriert.

Unklar ist, wieso nicht auch die weiteren nach Süden ausgerichteten Fassaden der Wohnnutzungen durch Ausschluss von Aufenthaltsräumen gemäß der DIN 4109 in den WA 11 und 12 vor gewerblichen Immissionen geschützt werden.

Nach den Erkenntnissen aus dem Bebauungsplanverfahren „südlich Schanzenstraße“ ist zu erwarten, dass der südliche Bereich des WA 11 und 12 und eventuell auch der Bereich des MK 7 zum Tages- und zum Nachtzeitraum (nachts durch die Spedition Vossen) mit gewerblichen Immissionen belastet werden, die gesunde Wohnverhältnisse u.U. nicht ermöglichen.

Bei dem vorliegenden Vorentwurf handelt es sich um eine heranrückende Wohnbebauung, die immissionsschutzrechtliche Konflikte verursacht, welche mit planungsrechtlichen Mitteln zu lösen sind. Der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) ist nicht gewahrt. Es können Abwehransprüche der bestandsgeschützten Betriebe gegen den Veranlasser der Planung entstehen.

Die im Plangebiet auftretenden Immissionen und die geplanten Nutzungen sind aus Sicht des Staatlichen Umweltamtes Düsseldorf Anlass für eine umfassende immissionsschutztechnische Begutachtung auf Grundlage der TA Lärm 1998, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. In dem Umweltbericht wird auf einen ersten Entwurf eines bereits beauftragten Gutachters verwiesen. Erst nach Vorlage dieses Gutachtens kann eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme erfolgen.

Im Auftrag



(Onk)