

B e g r ü n d u n g

Teil A - Städtebauliche Aspekte zum Bebauungsplan - Entwurf Nr. 5373/049 - Östlich Aachener Straße -

Stadtbezirk 3 Stadtteil Bilk

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt südlich des Südrings (B 326) / Münchener Straße (L 293) an der Aachener Straße und erstreckt sich in östlicher Richtung bis zur Ubierstraße. Im Süden wird es durch die Ulenbergstraße begrenzt. Das Gelände ist annähernd eben. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 4,3 ha.

Die Bebauung des Gebietes mit gewerblich genutzten Gebäuden weist eine sehr heterogene Struktur auf. An der Aachener Straße und in Teilen an der Ubierstraße befinden sich einige drei- bis fünfgeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude. Im rückwärtigen Bereich stellt sich die Bebauung als ein- bis zweigeschossig dar. Im Plangebiet befinden sich Büronutzungen, ein Fahrradhändler, eine Karosseriewerkstatt, ein Gebrauchtwarenhändler, ein Holzhandel, ein Gabelstaplerverkauf und -verleih sowie ein Lebensmitteldiscounter mit 800 m² Verkaufsfläche (VF) und ein Vollsortimenter mit 1.000 m² Verkaufsfläche. Im Nordosten befindet sich ein dreigeschossiges Hotel und im Süden Ecke Ulenberg/Ubierstraße liegt das Vereinshaus des Schützenvereins (St. Sebastianus Schützenverein Düsseldorf-Bilk e.V. 1475).

Westlich der Aachener Straße schließt Wohnbebauung in dichter Blockstruktur an das Plangebiet an. An der Ecke Südring / Aachener Straße befindet sich ein Pflegeheim. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Freifläche, die als Kirmesfestwiese genutzt wird und südöstlich die Freizeitanlage Ulenbergstraße. Südlich des Gebietes liegt der Aachener Platz.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Aachener Straße (westlicher Bereich des Plangebietes) und die Ulenbergstraße (südlicher Bereich) sowie die Ubierstraße (östlicher Bereich), die in einem Wendehammer endet.

Da das Gebiet nicht erstmals bebaut wird, ist die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser bereits vorhanden und sichergestellt. Fernwärmeleitungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Klärwerkes Düsseldorf-Süd. Die Straßen, die das Plangebiet erschließen, sind kanalisiert. Die Entwässerung erfolgt im Mischverfahren. Das Niederschlagswasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Stadtbahnlinie 712 (Haltepunkte „Aachener Platz“ und „Südring“) und die Buslinie 723 (Haltestellen „Ubierstraße“ und „Aachener Platz“) sowie die Buslinie 726 (Haltestelle „Aachener Platz“) und die Nachtexpresslinie NE8 gewährleistet. Die Haltestelle „Südring“ befindet sich unmittelbar nordwestlich des Plangebietes, die Haltestelle „Ubierstraße“ grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet. Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 150 m. Die Haltestelle „Aachener Platz“ befindet sich südwestlich des Plangebietes, die mittlere Gehwegentfernung beträgt 250 m. Die Haltestelle „Südring“ wird im Rahmen der Ausbaumaßnahme Zulaufstrecke Wehrhahn verlängert und auf die Bedürfnisse mobilitätsbehinderter Menschen in den nächsten Jahren angepasst.

Alle Flächen befinden sich im Privateigentum.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf (1992) stellt die Flächen im Plangebiet als Gewerbegebiet dar.

Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

Der seit 1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5373/35 setzt in diesem Bereich zwischen Aachener Straße / Ecke Südring und Ubierstraße / Ecke Ulenbergstraße als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) und in einem Teilbereich Kerngebiet (MK) fest. Bestandteil des Bebauungsplanes ist die seinerzeit gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968).

Das Gewerbegebiet ist folgendermaßen gegliedert: Innerhalb der zwingend drei- bis viergeschossig überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Aachener Straße und der Ubierstraße/ Ulenbergstraße sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig sowie ausnahmsweise Betriebswohnungen. Innerhalb der höchstens zweigeschossig überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Bereichen sind ausschließlich Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen allgemein zulässig.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Planungsanlass

Anlass der Planung ist das Erfordernis der städtebaulichen Neuordnung des Geländes eines ehemaligen Baumarktes an der Ecke Aachener Straße / Südring und der Steuerungsbedarf von Einzelhandelsnutzungen im gesamten Plangebiet. Nach derzeit gültigem Planungsrecht, das für diesen Bereich die Baunutzungsverordnung von 1968 zur Grundlage hat, sind großflächige Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet uneingeschränkt zulässig, soweit sie nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen.

Da weiterhin Ansiedlungsdruck für weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe zu befürchten ist, soll neues Planungsrecht geschaffen werden, um die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet neu zu ordnen und Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels zu treffen.

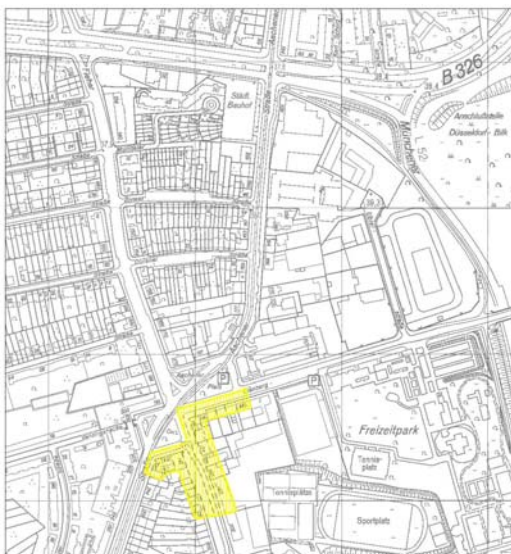
Generelle Ziele

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Bestandteil des Bebauungsplanes werden zu lassen, die großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten grundsätzlich stärker einschränkt.

Darüber hinaus ist es Ziel der Planung, den Einzelhandel zu steuern und damit die Ziele des Rahmenplans Einzelhandel der Stadt Düsseldorf (2007) im Bebauungsplan zu sichern. Der bestehende und der geplante Einzelhandel sollen in seiner Nahversorgungsfunktion gesichert und gestärkt werden.

Nach Prüfung der Einzelhandelssituation im Rahmen der Untersuchungen zur Fortschreibung und Weiterentwicklung des Rahmenplans Einzelhandel ist geplant, das Nachbarschaftszentrum Aachener Platz (N-Zentrum) entlang der Aachener Straße bis zum Südring zu erweitern und zum kleinen Stadtteilzentrum (D-Zentrum) heraufzustufen.

Geplante Änderung des Rahmenplan Einzelhandel



Bisherige Darstellung N-Zentrum



Geplante Darstellung D-Zentrum

Durch die geplante Realisierung des großflächigen Lebensmitteldiscounters Ecke Aachener Straße und Südring entsteht dort ein Magnet, der in Zusammenhang mit den begleitenden Erdgeschossnutzungen (Bäckerei und Café) die bisherige Lauflage des Zentrums ändern wird. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass der Fahrradhandel, der nach der Aufgabe des Baumarktes als befristete Zwischennutzung genehmigt wurde, im 1. Obergeschoss neue Verkaufsräume beziehen kann. In der Aachener Straße 158 – 160 soll das sogenannte Medical Center realisiert werden, das eine Kombination aus Ärztehaus und Tagesklinik darstellt und im Erdgeschoss zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (Apotheke und Sanitätshaus) sowie Gastronomie vorsieht. Durch die Bündelung von Praxen in Zusammenhang mit den Einzelhandelsbetrieben wird die Kundenfrequenz in diesem Abschnitt der Aachener Straße zusätzlich erhöht.

Während der bisherige Schwerpunkt des Zentrums am Aachener Platz, der sich südlich des Plangebietes befindet, lag, hat sich nun durch den geplanten Lebensmitteldiscounter, durch den bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounter in zweiter Reihe und einen großflächigen Supermarkt ein neues Versorgungsband entlang der östlichen Seite der Aachener Straße gebildet. Dieses übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile Bilk, Flehe und Volmerswerth.

Inbesondere die Stadtteile Volmerswerth und Flehe, die laut Nahversorgungskonzept unterversorgt sind, werden durch das Zentrum Aachener Platz mitversorgt, weil dieses sowohl durch den öffentlichen Personennahverkehr als auch über die Aachener Straße und Fleher Straße gut von Volmerswerth und Flehe aus zu erreichen ist. Daher soll der Abschnitt der Aachener Straße, der vom Aachener Platz bis zum Südring reicht, in den zentralen Versorgungsbereich des Zentrums aufgenommen werden.

Durch den Zuwachs an Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel hat sich gleichzeitig auch die Bedeutung des Zentrums erhöht. Während es bisher in erster Linie die Nachbarschaft versorgt hat, wird es in Zukunft die Funktion eines kleinen Stadtteilzentrums übernehmen. Durch die vorhandenen und geplanten Lebensmittelbetriebe wird die komplette Nahversorgung sicher gestellt. Neben einem großflächigen Vollversorger und zukünftig zwei Lebensmitteldiscountern, sind unter anderem eine Apotheke, eine Drogerie, zwei Bäckereien, ein Blumengeschäft sowie ein Zeitschriftenladen bereits vorhanden.

Ergänzt wird dieses Angebot durch zahlreiche Dienstleistungen wie beispielsweise eine Sparkasse, ein Versicherungsbüro, eine Reinigung, einige Frisöre, ein Bestattungsinstitut, einige Gaststätten und Arztpraxen. Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel verfügt das Zentrum über ein tiefes Angebotsspektrum. Da die Angebotsvielfalt insbesondere im Bereich der Güter für den aperiodischen Bedarf stark eingeschränkt ist, kann das Zentrum bisher keine zentrenrelevante Grundversorgung übernehmen und muss als kleines Stadtteilzentrum bewertet werden.

Parallel zur Bebauungsplanung ist daher die Fortschreibung des Rahmenplans Einzelhandel erforderlich, der die Änderung der Abgrenzung des Zentrums und die Heraufstufung innerhalb der Zentrenhierarchie vorsieht. Auch wenn ein Gewerbegebiet im Allgemeinen nicht die passende Gebietskategorie ist, um einen zentralen Versorgungsbereich zu steuern, so bietet sich diese Gebietsausweisung im vorliegenden Fall dennoch an. Zum einen gilt es die vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu sichern und zum anderen ist das Gewerbeband in ein zum Teil dicht bebautes Wohnumfeld eingebunden, so dass die Grundstücke entlang der Aachener Straße städtebaulich integriert und gut durch den ÖPNV erschlossen sind. Da es sich um eine gewachsene gewerblich geprägte Nutzungsstruktur handelt, die bereits heute eine Versorgungsfunktion übernimmt und die unmittelbar an ausgedehnte Wohngebiete angrenzt, soll auch zukünftig an der Gewerbegebietsausweisung festgehalten werden. Die vorliegende Planung vollzieht somit die bereits eingetretene Einzelhandelsentwicklung nach und lenkt diese in zentrenverträgliche Bahnen.

Ein weiteres Ziel ist, Flächen für klassische Handwerks- und Gewerbebetriebe offen zu halten und die Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, die bisher nur in erster Reihe entlang der Aachener Straße und der Ubierstraße zulässig waren, in allen Bereichen des Plangebietes zu ermöglichen.

Zur Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit der benachbarten Wohnnutzung westlich und südwestlich des Plangebietes sollen die Gewerbegebiete gegliedert werden.

Bestehende Nutzungen im Gebiet wie Anlagen für kulturelle Zwecke (z.B. Schützenvereinshaus) sollen gesichert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll weitgehend aus dem bisher gültigen Planungsrecht übernommen werden. In geringem Umfang werden die Baugrenzen an die Bestandssituation angepasst und insbesondere zur Integration der Neuplanung auf dem ehemaligen Baumarktgrundstück geändert.

4. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplans

4.1. Baugebiete

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungskonzept sieht vor allem eine Neuordnung der Art der baulichen Nutzung und Regelungen zum Einzelhandel vor. Entlang der Aachener Straße wird eingeschränktes Gewerbegebiet, entlang der Ubierstraße Gewerbegebiet und an der Ecke Aachener Straße / Südring Sondergebiet - Einzelhandel und Büro - festgesetzt. Somit übernehmen das eingeschränkte Gewerbegebiet und das Sondergebiet eine Pufferfunktion zwischen Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet an der Ubierstraße.

Gewerbegebiet (GE)

Die Festsetzung als Gewerbegebiet entlang der Ubierstraße sichert sowohl den Bestand als auch zukünftige Erweiterungen oder Neuansiedlungen von gewerblichen Nutzungen.

Daher sind entlang der Ubierstraße Gewerbebetriebe aller Art ebenso wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Gewerbegebiet generell zulässig. Um die Verträglichkeit der Gewerbebetriebe mit den in der Nähe liegenden Wohnbereichen sicherzustellen, werden Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse 1 bis 6 des Anhangs 1 des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW (MUNLV) von 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad im Gewerbegebiet von vornherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass im rückwärtigen Bereich des Plangebietes entlang der Ubierstraße Flächen für ein klassisches Gewerbegebiet mit produzierenden und verarbeitendem Gewerbe sowie Dienstleistungsnutzungen vorgehalten werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Düsseldorfer Liste (Nr. 3 bis 7) sind nur ausnahmsweise zulässig. Der Ausnahmetatbestand liegt in der verkehrlichen Erschließung begründet. Der Standort ist für großen Publikumsverkehr nicht geeignet, daher können nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die weniger verkehrsintensiv bzw. verkehrserzeugend sind. Östlich der Ubierstraße findet jeden Samstag ein großer Trödelmarkt statt, der Besucher aus dem gesamten Stadtgebiet anzieht. Entlang der Ubierstraße kommt es an diesen Markttagen regelmäßig zu Engpässen, wenn die Kunden des Trödelmarktes entweder zu Fuß oder mit dem Auto den Markt aufsuchen oder verlassen, die Händler Waren an- oder abliefern und andere Verkehrsteilnehmer die übrigen Grundstücke der Ubierstraße anfahren. Daher sind verkehrsintensive Nutzungen im Gewerbegebiet nicht gebietsverträglich.

Der vorhandene Holzgroßhandel sowie der Großhandel mit Gabelstaplern (beides Ubierstraße 16) werden von der Einzelhandelssteuerung nicht erfasst, weil Großhandel sich nicht an Endverbraucher wendet und daher nicht unter den Begriff Einzelhandel fällt. Da die Sortimente der beiden Großhändler als nicht zentrenrelevant gemäß Düsseldorfer Liste eingestuft werden, wäre auch der Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise planungsrechtlich zulässig. Der Gebrauchtgüterhändler (Ubierstraße 18) vertreibt zum überwiegenden Teil ebenfalls nicht zentrenrelevante Sortimente (Möbel und Elektrogroßgeräte). Es wird auch in Zukunft darauf zu achten sein, dass der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig sein wird.

Der Ausnahmetatbestand bezieht sich gleichermaßen auf die Zulässigkeit von Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben. Diese Betriebe und Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie verträglichen Verkehr erzeugen und sich in das architektonische Konzept einfügen.

Ausnahmsweise können Betriebswohnungen entsprechend der Festsetzung zugelassen werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes werden für Betriebswohnungen notwendige Maßnahmen zum passiven Lärmschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

Um die angestrebte Entwicklung des Gebietes zu einem klassischen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort zu ermöglichen, wird die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Anlagen für sportliche Zwecke eingeschränkt, indem sie nur ausnahmsweise zulässig sind. Verkehrsintensive bzw. verkehrserzeugende Nutzungen sollen entlang der Ubierstraße nicht angesiedelt werden, um eine Verschlechterung der bestehenden Verkehrssituation insbesondere an Trödelmarkttagen zu vermeiden. Das bestehende Schützenvereinshaus ist durch seine Lage an der Ecke Ubierstraße / Ulenbergstraße (gute fußläufige Erreichbarkeit) und seine temporäre Nutzung gebietsverträglich. Das Schützenvereinshaus ist als Anlage für kulturelle Zwecke im Gewerbegebiet zulässig und wird in seinem Bestand gesichert.

Mit dem Ausschluss von Anlagen und Betrieben der Abstandsklasse 1 bis 6 des Anhangs 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad wird gewährleistet, dass sich unverträgliche Nutzungen im Gewerbegebiet nicht ansiedeln und somit die Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen im Umfeld von vornherein gegeben ist.

Tankstellen werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen, da der Standort für diese verkehrserzeugende Nutzung an der Ubierstraße ungünstig ist und sich das architektonische Konzept einer geschlossenen Bebauung mit einer Tankstellennutzung nicht vereinbaren lässt.

Im Gewerbegebiet wird Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet an der Ubierstraße liegt außerhalb des Nahversorgungszentrums am Aachener Platz und des zukünftigen D-Zentrums entlang der Aachener Straße, daher werden hier Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen. Um einen erweiterten Bestandsschutz zu erwirken, wird der bestehende Lebensmitteldiscounter an der Ubierstraße über eine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert und eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m² (laut Baugenehmigung vom 03.05.2007, Az. 21-BA-1966/06 sowie Einzelhandelsvollerhebung durch BBE Retail Experts Köln 2009) auf 1.000 m² ermöglicht. Nach Aufgabe des Lebensmittelbetriebes, auf dessen bauliche Anlage sich der erweiterte Bestandsschutz bezieht, wird die Festsetzung gegenstandslos.

Es gelten dann die Festsetzungen im Gewerbegebiet uneingeschränkt, das bedeutet, dass auch im Bereich der Fremdkörperfestsetzung der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste ausgeschlossen ist. Die Erweiterung um 200 qm Verkaufsfläche sowie die Änderung (nicht aber die Erneuerung und die Nutzungsänderung) des vorhandenen genehmigten Lebensmittelbetriebes ist auf Grund der Fremdkörperfestsetzung zulässig. Im vorliegenden Fall ist die Fremdkörperfestsetzung städtebaulich erforderlich, weil die Erweiterungsabsichten des Betriebes bekannt sind und diese zukünftig sonst planungsrechtlich unzulässig wären. Der vorhandene Betrieb, der zwar auf Grund seiner Lage in zweiter Reihe und der fehlenden städtebaulichen Integration nicht zur Aufwertung des Zentrums beiträgt, leistet damit dennoch einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung. Daher wird dem Betrieb als Entwicklungsmöglichkeit die Erweiterung um 200 qm Verkaufsfläche eingeräumt. Auch die Änderung der baulichen Anlage (z.B. durch An- oder Umbauten) ist durch die Fremdkörperfestsetzung abgesichert. Die notwendigen Stellplätze, die zum Betrieb der baulichen Anlage erforderlich sind, können innerhalb der Teilfläche (TF1), auf die sich die Fremdkörperfestsetzung bezieht, realisiert werden.

Da das Gebäude erst 2002 (Erweiterung 2007) errichtet wurde, ist mittelfristig nicht mit einem Neubau zu rechnen. Falls das Gebäude abgängig sein sollte, kommt eine Neuerrichtung aus den angeführten städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Daher ist diese nicht Bestandteil der Fremdkörperfestsetzung.

Um sowohl die Belange des Grundstückseigentümers als auch das öffentliche Interesse an der Weiterentwicklung des Zentrums in Einklang zu bringen, hätte auch die Möglichkeit bestanden, zentrenrelevanten Einzelhandel - wie im Plankonzept im Gewerbegebiet vorgesehen – auszuschließen und grundstücksbezogen Lebensmittel-einzelhandel wiederum zulässig zu machen. Diese Alternative wurde allerdings nicht weiterverfolgt, weil dem Betrieb dann keine Erweiterungsmöglichkeit über die Großflächigkeit hinaus hätte eingeräumt werden können. Daher ist die Fremdkörperfestsetzung unter Abwägung aller Belange die beste Variante.

Die Ausweitung der Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel auf den Bereich entlang der Ubierrstraße ist unter anderem wegen der nicht leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung kein städtebauliches Ziel. Das Gewerbegebiet entlang der Ubierrstraße ist in erster Linie der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen vorbehalten.

Zentrenrelevanter Einzelhandel wird in diesem Bereich ausgeschlossen, um den Schutz, den Erhalt der Attraktivität und die nachhaltige Entwicklung des Zentrums nicht zu gefährden. Für die Funktionsfähigkeit des Zentrums ist von entscheidender Bedeutung, dass sich die zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe zum öffentlichen Straßenraum der Aachener Straße orientieren. Dort befindet sich die Lauflage und durch die kurzen Wegedistanzen werden Kopplungskäufe möglich. Betriebe, die keine Magnetfunktion übernehmen können, sind auf diese Synergieeffekte angewiesen.

Nach Aufgabe der Nutzung besteht für den Grundstückseigentümer die planungsrechtliche Möglichkeit durch einen Neubau entlang der Aachener Straße im westlichen Grundstücksbereich weiterhin eine zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung zu betreiben. Durch die Fremdkörperfestsetzung mit Erweiterungs- und Änderungsmöglichkeit und die Entwicklungsoptionen im westlichen Grundstücksbereich ist dem Interesse des Grundstückseigentümers an einer langfristigen Fortführung der vorhandenen Nutzung und an dem Erhalt des Grundstückswertes im ausreichenden Maße Rechnung getragen worden.

Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Einrichtungen und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen, um eine städtebauliche Fehlentwicklung (Trading-Down-Effekt) zu verhindern.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Entlang der Aachener Straße wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO in einem Mischgebiet zulässig wären und die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weiterhin sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im gesamten Gewerbegebiet zulässig.

Der Rahmenplan Einzelhandel, der 2007 vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen wurde, soll fortgeschrieben werden.

Als Ergebnis der Untersuchungen zur Fortschreibung des Rahmenplanes Einzelhandel soll das bisherige Nachbarschaftszentrum Aachener Platz (N-Zentrum) zu einem D-Gebiet (kleines Stadtteilzentrum) vom Aachener Platz entlang der Aachener Straße bis zum Südring zur Nahversorgung der Bevölkerung der Stadtteile Bilk, Flehe und Volmerswerth erweitert werden. Dieses Ziel soll im Bebauungsplan gesichert werden; daher sind im eingeschränkten Gewerbegebiet entlang der Aachener Straße Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig.

Es befindet sich ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von rund 1.000 qm im südlichen Abschnitt des Gewerbegebietes. Die Geschoßfläche liegt bei rund 2.800 qm und überschreitet damit die Vermutungsgrenze, die gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung bei 1.200 qm liegt. Diese Überschreitung lässt sich durch die räumliche Organisation des Betriebes erklären. Während der Verkaufsraum sich im Erdgeschoß befindet, werden weitere Betriebsflächen im Keller- und im 1. Obergeschoss genutzt. Durch das Treppenhaus und die Flurbereiche entsteht ein weitaus höherer Flächenverbrauch als bei einem ebenerdigen organisierten Betrieb.

Es handelt sich dabei um einen Supermarkt, der auf Grund seines umfassenden Sortimentes auch als Vollsortimenter bezeichnet werden kann. Dieser Vollsortimenter ist ein Nahversorgungsbetrieb, weil die nahversorgungsrelevanten Sortimente weit mehr als 90 % der Fläche beanspruchen. Es sind darüber hinaus Bereiche für frische Produkte wie beispielsweise Fleisch, Wurst und Käse vorhanden, deren Präsentation in Thekenform mehr Raum beansprucht als dies beispielsweise bei einem Discounter der Fall ist. Außerdem übernimmt der Supermarkt für die Stadtteile Bilk, Flehe und Volmerswerth eine wichtige Versorgungsfunktion, weil es sich um den einzigen Vollsortimenter südlich des Südringes und westlich der Münchener Straße handelt. Die übrigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind als Discounter einzustufen und decken ein schmaleres Warenspektrum ab. Mit Hilfe des Einzelhandelserlasses NRW und des Berichts der Arbeitsgemeinschaft „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ lässt sich anhand der Relation von Umsatzprognose zu der vorhandenen Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich die Nahversorgungsrelevanz des Betriebes ermitteln. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sind dann gegeben, wenn durch seine Kaufkraftbindung die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet wird.

Eine derartige Gefährdung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen, wenn der neue Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Nach Auffassung der in der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vertretenen Einzelhandelsunternehmen ist dies der Fall, wenn – von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen – der voraussichtliche Gesamtumsatz des geplanten Supermarktes 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt. Dabei kann der Nahbereich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs – vor allem mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln – i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 – 1.000 m“ (Einzelhandelserlass NRW, Seite 21 ff.). Im vorliegenden Fall liegt die Kaufkraftabschöpfung des Betriebes im Einzugsbereich von 700 m weit unter der Schwelle von 35 % und erfüllt die Kriterien des Einzelhandelserlasses an eine verträgliche Nahversorgung.

Sowohl die betriebliche Organisation des Lebensmittelbetriebes mit seiner Sortimentstiefe und -breite als auch die städtebaulichen Merkmale der Umgebung und die Ankerfunktion des Betriebes im Zentrum sprechen dafür, dass hier eine atypische Fallgestaltung vorliegt und dass von dem Einzelhandelsbetrieb trotz seiner Großflächigkeit und der Überschreitung der Regelvermutungsgrenze von 1.200 qm Geschossfläche keine negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausgehen. Somit ist dieser im eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässig. Durch die Regelungen des Bebauungsplanes entstehen dem bestehenden Betrieb insofern keine Nutzungseinschränkungen. Sollte der Einzelhandelsbetrieb Erweiterungsabsichten verfolgen, die zurzeit auf Grund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht absehbar sind, so ist durch ein Einzelhandelsgutachten nachzuweisen, dass auch von einer Erweiterung ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausgehen werden. Nur unter dieser Voraussetzung wäre eine Erweiterung des bestehenden Betriebes planungsrechtlich zulässig.

Die bisher vorhandenen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet werden durch die Festsetzungen gesichert. Der vorhandenen Karosseriewerkstatt und KFZ-Service Betrieb (Fahrzeugtechnik Thömmes) , Aachener Straße 170, Gemarkung Unterbilk, Flur 18, Flurstück 413, wird dabei ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO zugestanden. Erneuerungen vorhandener Anlagen sind allgemein zulässig. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass keine wesentlichen Störungen im Baugebiet verursacht werden. Durch die bestehende Genehmigungslage ist bereits heute sichergestellt, dass die Richtwerte nach TA-Lärm für Mischgebiete tags 60 dB (A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden, dass Karosseriereparatur- und Lackiervorarbeiten sowie eventuelle Motorenprobeläufe auf dem Freigelände vor der Werkstatt nicht zulässig sind und dass die bei der Oberflächenbearbeitung entstehenden Luftverunreinigungen an der Entstehungsstelle systembedingt vollständig erfasst und nur entstaubt ins Freie geleitet werden dürfen. Eine Verträglichkeit des Betriebes im eingeschränkten Gewerbegebiet ist somit bereits heute sichergestellt. Dennoch wird ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden, um die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes, der als Betriebstyp Karosseriewerkstatt generell als störend eingestuft wird, zu sichern.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Die im Plangebiet vorhandenen Betriebswohnungen werden durch diese Festsetzungen gesichert und weitere Betriebswohnungen ermöglicht. Der Ausnahmetatbestand unterstützt die Zielsetzung einer untergeordneten Bedeutung von Wohnnutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet, welches vor allem als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort fungieren soll. Zum Schutz der Betriebswohnungen vor lärmbedingten Umwelteinwirkungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen.

Um die angestrebte Entwicklung des Gebietes zu einem Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Bürostandort zu ermöglichen, wird die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Anlagen für sportliche Zwecke eingeschränkt.

Soweit die Nutzungen eine zentrale Versorgungssituation der Bevölkerung unterstützen und nicht zu flächenintensiv sind, können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

Lagerhäuser können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie städtebaulich und architektonisch in das Erscheinungsbild eines Dienstleistungs- und Bürostandortes integriert werden.

Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie der angestrebten städtebaulichen Qualität des Plangebietes entlang der Aachener Straße nicht entsprechen.

Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Einrichtungen und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten sind im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen, um eine städtebauliche Fehlentwicklung (Trading-Down-Effekt) zu verhindern.

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel und Büronutzung (SO)

Das Gelände des ehemaligen Baumarktes an der Ecke Aachener Straße / Südring wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Büronutzung festgesetzt. Das Sondergebiet dient vornehmlich zur Unterbringung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss sowie Büro- und Dienstleistungsbetrieben.

Damit kann die Zielsetzung entlang der Aachener Straße bis zum Südring einen zentralen Versorgungsbereich (kleines Stadtteilzentrum (D-Zentrum)) zu entwickeln, unterstützt werden und somit auch großflächiger Einzelhandel als Magnet am Ende des neuen Versorgungsbandes integriert werden. In der Zentrenhierarchie, die im Rahmenplan Einzelhandel festgelegt wird, übernimmt das kleine Stadtteilzentrum als wichtigste Aufgabe die Sicherstellung der Nahversorgung. Dabei soll im Idealfall das gesamte Nahversorgungsspektrum abgedeckt werden. Daher sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe im Sondergebiet allgemein zulässig. Darüber hinaus können laut Rahmenplan Einzelhandel auch einzelne zentrenrelevante Angebote im kleinen Stadtteilzentrum angeboten werden.

Diesem städtebaulichen Ziel trägt die Festsetzung, die die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen, nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben regelt, Rechnung. So kann der heute auf dem Grundstück vorhandene Fahrradhandel, der für die Stadtteile Bilk, Volmerswerth und Flehe eine Versorgungslücke in diesem Sortimentsbereich schließt, langfristig an diesem Standort bleiben und den Branchenmix des Zentrums in verträglichem Rahmen erweitern. Eine Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit auf zentrenrelevante Sortimente ist nicht sinnvoll, weil auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zur Belebung des Zentrums beitragen können. Bis vor einigen Jahren wurde das Grundstück von einem Baumarkt genutzt, so dass auch die Wiederansiedlung beispielsweise eines Eisenwarenbetriebes ausnahmsweise ermöglicht werden soll.

Das architektonische Konzept sieht entlang der Aachener Straße eine viergeschossige Eckbebauung vor, die als städtebauliche Begrenzung den Straßenraum optisch fasst. Ein Café und ein Lebensmitteldiscounter werden im Erdgeschoss angesiedelt. Der Lebensmitteldiscounter erstreckt sich in den rückwärtigen Bereich des Sondergebietes, in dem auch die Stellplätze angesiedelt werden. Im ersten Obergeschoss des viergeschossigen Gebäudes soll ein Fahrradhändler, in den darüberliegenden Geschossen Büro- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden.

Um das Plankonzept zu ermöglichen und die Versorgung für die südlichen Stadtteile Volmerswerth und Flehe sicherstellen zu können, sind im Sondergebiet großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit max. 1000 m² Verkaufsfläche (VF), Büronutzung und Dienstleistungsbetriebe mit Ausnahme von Bordellen und bordellartigen Einrichtungen zulässig. Dabei werden die großflächigen Lebensmittelbetriebe auf das Erdgeschoss beschränkt. Die frequenzstärkste Nutzung muss somit ebenerdig angeordnet werden und trägt damit zur Stärkung der Auflage im Zentrum bei. Außerdem wird durch die vertikale Gliederung des Sondergebietes, das über ein relativ hohes bauliches Nutzungsmaß verfügt, sicher gestellt, dass das Potenzial an zulässiger neuer Fläche für Einzelhandel im Einklang mit der Versorgungsfunktion des kleinen Stadtteilzentrums Aachener Straße steht. Lebensmittelbetriebe werden dabei jeweils auf eine Verkaufsfläche von höchstens 1.000 qm beschränkt.

Dabei handelt es sich um eine Betriebsgröße, die die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet und die in der Regel auch die Vermutungsgrenze von 1.200 qm Geschossfläche übersteigt und von der daher Auswirkung gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu erwarten sind. Durch die Beschränkung der Verkaufsfläche pro Lebensmittelbetrieb auf 1.000 qm wird gewährleistet, dass diese Auswirkungen allerdings auf den Einzugsbereich des Zentrums beschränkt werden. Durch die verkehrsgünstige Lage des Zentrums an der Aachener Straße, als wichtiger Erschließungsstraße der südlichen Bereiche von Bilk, Flehe und Volmerswerth sowie der vorhandenen ÖPNV-Infrastruktur kann von einer Verbesserung der Versorgung ausgegangen werden. Eine Beeinträchtigung anderer Zentren wie beispielsweise das nahe gelegene große Stadtteilzentrum Aachener Straße / Suitbertusstraße kann durch diese Steuerung voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Räume für freie Berufe sind im Sondergebiet zulässig. Damit wird die Ansiedlung von freiberuflich Tätigen und solchen Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ermöglicht.

Sonstige weitere, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind – wie bereits dargestellt - zur weiteren Stärkung des D-Zentrums ausnahmsweise zulässig. Damit wird auch die Ansiedlung eines Fahrradhandels in neuen Räumlichkeiten ermöglicht, der als Zwischennutzung zurzeit auf dem Grundstück bereits besteht.

Um gastronomische Nutzungen anzusiedeln, die zu einer weiteren Belebung des D-Zentrums beitragen, sind Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung soll im Wesentlichen aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen werden.

Dies gilt sowohl für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als auch für die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 entlang der Aachener Straße und einer GFZ von 1,6 entlang der Ubierstraße, die sich gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht ändern. Dies sichert die bisherige bauliche Dichte des Plangebietes und wird bei Neuan siedlungen somit beibehalten.

Die Zielsetzung des Konzeptes zur Zahl der Vollgeschosse ist wie bisher eine vier bis fünfgeschossige durchgehende städtebauliche Raumkante entlang der Aachener Straße und eine dreigeschossige Raumkante entlang der Ubierstraße. Im Sondergebiet wird an der Kreuzung Aachener Straße / Südring eine viergeschossige Bebauung festgesetzt. Damit wird die Höhe der Eckbebauung als städtebauliche Raumkante und Pendant zur gegenüberliegenden Bebauung gesichert.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet entlang der Aachener Straße werden durchgehend vier Geschosse festgesetzt. Damit wird eine Schließung der bisherigen „Lücke“ in der Bebauung in Höhe des Grundstückes Aachener Straße 160 ermöglicht und die Bestandsbebauung auf dem Grundstück Aachener Straße 172 gesichert. Eine weitere Differenzierung der Geschosse wie es das bisherige Baurecht vorsieht, wird zugunsten einer höheren Flexibilität zukünftig nicht mehr als erforderlich angesehen. Entlang der Ubierstraße wird eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke aller Plangebiete wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, die wie im bisherigen Baurecht eine große Flexibilität für unterschiedliche funktionale Anforderungen an gewerbliche Bebauung zulässt.

Um eine weitgehende geschlossene Raumkante zum Straßenraum und gleichzeitig eine abschirmende Schutzbebauung gegen Lärm in ausreichender Höhe zu den gegenüberliegenden Wohngebieten, was aus lufthygienischer Sicht günstig ist, zu erhalten werden die Vollgeschosse im Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet entlang der Aachener Straße als zwingend festgesetzt.

4.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im bisherigen Planungsrecht durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Das bisherige Konzept der überbaubaren Grundstücksflächen wird in großen Teilen übernommen.

Um größere Freiheit bei den funktionalen Anforderungen der zulässigen gewerblichen Nutzungen zu erlangen, werden die Baulinien in allen Baugebieten durch Baugrenzen ersetzt.

Das Konzept der geplanten Bebauung des Grundstückes Aachener Straße 126 am Südring wird im Bebauungsplan integriert und die Baugrenzen entsprechend angepasst. Eine Anpassung der Baugrenzen an die Ist-Situation auf dem Grundstück Aachener Straße 172 (Flurstück 498) wird ebenfalls vorgenommen.

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht wird die Bebauungstiefe der geschlossenen Randbebauung in allen Baugebieten von 12 m auf 17 m erweitert, um zeitgemäße funktionelle Büro- und Dienstleistungsgebäude unterbringen zu können.

Bauweise

Für alle Baugebiete wird wie im bisherigen Baurecht eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Raumkante ermöglicht neben der gewünschten städtebaulichen Fassung des Straßenraumes gleichzeitig einen Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung aus lärmtechnischer und lufthygienischer Sicht.

4.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von allen umgebenden Straßen, insbesondere von der Aachener Straße, dem Südring und der Münchener Straße sowie geringfügig von der Ulenberg- und der Ubierstraße ein. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Gewerbegebiete und das entsprechend zu bewertende Sondergebiet werden an den Plangebietsrändern überwiegend überschritten, im Inneren des Plangebietes jedoch eingehalten. Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung sind erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert und durch Maßnahmen umgesetzt werden.

Die Nachbarschaft zwischen vorhandener gewerblicher Nutzung und Einzelhandel im Plangebiet einerseits und der reinen Wohnnutzung und dem Altenpflegeheim westlich der Aachener Straße andererseits erfordert bereits heute die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, so dass kein neuer Lärmkonflikt entstehen dürfte.

Bedeutsame planbedingte Erhöhungen des Verkehrs im Umfeld des Bebauungsplanes sind zukünftig aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Gewerbelärm

Das Plangebiet ist bisher in einem rechtsgültigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei entlang der Aachener Straße bisher nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Die Nachbarschaft zwischen vorhandener gewerblicher Nutzung und Einzelhandel im Plangebiet einerseits und der reinen Wohnnutzung und dem Altenpflegeheim westlich der Aachener Straße andererseits erfordert bereits heute die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Diese Immissionssituation bleibt durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit dem Störgrad eines Mischgebietes entlang der Aachener Straße unverändert. Immissionsschutzkonflikte dürften daher nicht bestehen bzw. müssten schon heute gelöst sein.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel im Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet ist zu berücksichtigen, dass eine Nutzung einschließlich des zugehörigen Kunden- und Anlieferverkehrs höchstens bis 22.00 Uhr möglich erscheint, da eine Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung zur Nachtzeit nicht gegeben sein dürfte. Regelungen können durch Auflagen im Rahmen des dem Bebauungsplan nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

Im GE-Gebiet werden Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VI des Anhang 1 des Abstandserlass NRW des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) von 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad entsprechend ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss wird gewährleistet, dass sich unverträgliche Nutzungen im Gewerbegebiet nicht ansiedeln und somit die Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen im Umfeld von vornherein gegeben ist.

Tiefgaragenentlüftung

Zur Vermeidung erhöhter Luftimmissionen und zusätzlicher Feinstaubbelastungen durch Kfz-Verkehr im Plangebiet sind die Tiefgaragen über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften.

Anderweitige Lüftungsanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn über ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass die umliegenden Nutzungen nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung beeinträchtigt werden.

4.3 Flächen für Bepflanzung

Um eine Verbesserung der Durchgrünung des Plangebietes, der kleinklimatischen Situation und eine Entsiegelung von Flächen zu erreichen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Bepflanzung und Durchgrünung des Plangebietes getroffen. Dies gilt zunächst nicht für bestehende und bebaute Grundstücke, sondern für zukünftige Neuansiedlungen.

Der Bebauungsplan setzt textlich fest, dass 20% der Baugrundstücke als Vegetationsfläche anzulegen sind, um eine Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten. Um genügend Spielraum für individuelle Entwicklungen zu lassen, werden hierfür keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen. Die Freiraumplanung der einzelnen Grundstücke wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.

Stellplatzbegrünung

Die Pflanzfestsetzungen für hochstämmige Bäume und die Sicherung der Versickerungsfähigkeit durch z.B. Rasenpflaster oder ähnliches auf oberirdischen Stellplatzanlagen besitzen positive klimatische Ausgleichsfunktionen und unterstützen die städtebaulich-gestalterischen Wirkungen der Freiräume.

Dachbegrünung

Auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis einschließlich maximal 15° Dachneigung der neu zu errichtenden Gebäude ist mindestens eine extensive Dachbegrünung anzulegen, um Überwärmungstendenzen im Plangebiet vorzubeugen.

Ausnahmen von der Dachbegrünung sind zulässig, wenn Teile von Dachflächen für Belichtungszwecke, technische Aufbauten oder Stellplatzanlagen benötigt werden. Diese Ausnahme gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen, da diese mit einer Dachbegrünung kombiniert werden können.

Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragendecken oder unterirdische Gebäudeteile sind, sofern sie nicht durch Gebäude überbaut sind, ebenfalls zu begrünen. Die Vegetationsfläche soll mindestens eine Höhe von 80 cm Substratschicht aufweisen. Bei Baumstandorten ist die Substratschicht auf mindestens 120 cm zuzüglich einer Drainschicht zu erhöhen. Die Festsetzung unterstützt die Durchgrünung des Plangebietes.

Die erforderliche Ausführung der Begrünung baulicher Anlagen soll gemäß der aktuellen FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen aus dem Jahr 2008 (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) erfolgen.

4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Gestaltung baulicher Anlagen

Werbeanlagen

Durch seine Lage an den wichtigen Verkehrsverbindungen (Südring und Aachener Straße) ist die Sichtbarkeit des Plangebietes von vielen Seiten gegeben. Stadtbildbeeinträchtigende Werbeanlagen werden daher durch eine örtliche Bauvorschrift beschränkt. Im SO und im GEe sind Werbeanlagen nur bis maximal zur Oberkante Brüstungshöhe des 1. OG zulässig. Im GE sind Werbeanlagen bis maximal zur Höhe der Gebäudeoberkante zulässig. In allen Baugebieten darf die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an einem Gebäude 0,3 m² je lfd. m Frontlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Um das Aufstellen von Plakatwänden und Werbepylonen im Plangebiet zu verhindern, sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Störende Anlagen wie Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen, Projektoren und Monitore aller Art, angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt und die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und Kombinationen solcher Anlagen werden von vornherein ausgeschlossen.

4.5 Kennzeichnungen und Hinweise

Die aufgenommenen Hinweise zu Kampfmitteln, Niederschlagswasserbeseitigung, Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Artenschutz und Altablagerungen dienen dem Schutz der Allgemeinheit sowie der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet.

5. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB sind nicht erforderlich.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich

7. Kosten für die Gemeinde

Es entstehen keine Kosten für die Gemeinde.

Teil B - Umweltbericht
zum Bebauungsplan - Entwurf Nr. 5373/049
- Östlich Aachener Straße -

Stadtbezirk 3 Stadtteil Bilk

1. Zusammenfassung

Mit Ausnahme sehr geringer Grünflächenanteile ist das Gebiet durch gewerbliche Nutzungen geprägt und die Freiflächen sind überwiegend stark versiegelt. Die nicht durch bauliche Anlagen bedeckten Flächen sind mit Erschließungs-, Stellplatz- und Lagerflächen belegt. Die Flachdächer der höheren Gebäude und die Hallen sind nicht begrünt. Wegen des hohen Versiegelungsgrades und der intensiven Nutzung besitzen die Flächen keinen bzw. nur einen sehr geringen Biotopwert.

Da mit dem Bauleitplan nicht erstmalig Baurecht geschaffen wird und Eingriffe aufgrund der baurechtlichen Beurteilung bisher schon zulässig waren, besteht keine Verpflichtung, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Im Bebauungsplan werden aber textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, um den Grünflächenanteil zu erhöhen und die negativen Auswirkungen der Versiegelung zu vermindern und hinsichtlich seiner lokal- und mikroklimatischen Situation zu optimieren.

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von allen umgebenden Straßen, insbesondere von der Aachener Straße, dem Südring und der Münchener Straße sowie geringfügig von der Ulenberg- und der Ubierstraße ein. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Gewerbegebiete und das entsprechend zu bewertende Sondergebiet werden an den Plangebietsrändern überwiegend überschritten, im Inneren des Plangebietes jedoch eingehalten. Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung sind erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen.

Die Nachbarschaft zwischen vorhandener gewerblicher Nutzung und Einzelhandel im Plangebiet einerseits und der reinen Wohnnutzung und dem Altenpflegeheim westlich der Aachener Straße andererseits erfordert bereits heute die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, so dass kein neuer Lärmkonflikt entstehen dürfte.

Die für eine endgültige Beurteilung der Altlastensituation erforderlichen Untersuchungen liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Da sich das komplette Plangebiet im Bereich der Altablagerung mit der Kataster-Nr.: 64 befindet, ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

Entsprechend der vorgelegten Planung darf davon ausgegangen werden, dass zukünftig nicht mit einer bedeutenden, sondern nur mit einer maßvollen Verkehrszunahme zu rechnen ist. Grenzwertüberschreitungen entlang der Aachener Straße für die Luftschadstoffe Feinstaub und Stickstoffdioxid gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung erscheinen daher auch künftig eher im Bereich des Unwahrscheinlichen zu liegen.

2. Beschreibung des Vorhabens

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben sowie des Plangebietes und seiner Umgebung

Das ca. 4,3 Hektar große Plangebiet im Stadtteil Bilk ist durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Im näheren Umfeld befinden sich Wohnnutzungen, ein Festplatz sowie ein Freizeitpark.

Zukünftig werden hier ein Sondergebiet (Einzelhandel und Büro) sowie zwei Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ausgewiesen, von denen in einem nur Betriebe angesiedelt werden können, die von den Emissionen her auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

3. Ziele von Umweltfachplanungen im Gebiet

Fachlich relevante Planungen gibt es auf den Gebieten Freiraum, Stadtklima und Luftreinhaltung.

Die Einstufungen im Freirauminformations-System sind im Abschnitt „FIS“ und die Aussagen der „Klimaanalyse Düsseldorf“ sind im Abschnitt „Stadtklima“ wieder gegeben.

Der Luftreinhalteplan Düsseldorf umfasst das gesamte Stadtgebiet. In ihm sind zahlreiche Maßnahmen beschrieben, die geeignet sind, die Luftqualität insbesondere im hoch verdichteten Innenbereich der Stadt zu verbessern. Die Maßnahmen betreffen überwiegend nicht die Bauleitplanung.

4. Schutzgutbetrachtungen

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben und werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

4.1 Auswirkungen auf den Menschen

a) Lärm

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von allen umgebenden Straßen, insbesondere von der Aachener Straße, dem Südring und der Münchener Straße sowie geringfügig von der Ulenberg- und der Ubierstraße ein.

Die Beurteilungspegel am nördlichen Plangebietsrand im Kreuzungsbereich Südring und Aachener Straße betragen bis zu 75 / 65 dB(A) tags / nachts und bis zu 69 / 61 dB(A) tags / nachts entlang der Aachener Straße. Am nordöstlichen Plangebietsrand, im Bereich der bestehenden Bebauung, liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 67 dB(A) tags und bei bis zu 60 dB(A) nachts. An der Ulenbergstraße werden Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) am Tag und bis zu 59 dB(A) in der Nacht und an der Ubierstraße 63 dB(A) bzw. 54 dB(A) für tags / nachts erreicht. Im Inneren des Plangebietes liegen die Beurteilungspegel tagsüber bei bis zu 59 dB(A) und nachts bei bis zu 51 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) werden entlang des Südrings, der Aachener Straße, der Ulenbergstraße sowie im Nordosten im Einflussbereich der Münchner Straße sowohl tags wie auch nachts überschritten, im Inneren des Plangebietes jedoch eingehalten.

Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung sind erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen. Gemäß den Angaben der städtischen Straßenverkehrslärmkarte mit Stand 2007 sind an den unmittelbar zur Aachener Straße und zur Ulenbergstraße bzw. im Kreuzungsbereich zum Südring gelegenen Fassaden erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz bis zu Lärmpegelbereich V bzw. VI und eine mechanische Belüftung von Büro- und Aufenthaltsräumen erforderlich. Für den nordöstlichen Teil des Plangebietes ergeben sich Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich IV.

Bedeutsame planbedingte Erhöhungen des Verkehrs im Umfeld des Bebauungsplans sind zukünftig aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Gewerbelärm

Das Plangebiet ist bisher in einem rechtsgültigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei entlang der Aachener Straße bislang nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind.

Die Nachbarschaft zwischen vorhandener gewerblicher Nutzung und Einzelhandel im Plangebiet einerseits und der reinen Wohnnutzung und dem Altenpflegeheim westlich der Aachener Straße andererseits erfordert bereits heute die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Diese Immissionssituation bleibt durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit dem Störgrad eines Mischgebietes entlang der Aachener Straße unverändert. Immissionsschutzkonflikte dürften daher nicht bestehen bzw. müssten schon heute gelöst sein.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel im Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet ist zu berücksichtigen, dass eine Nutzung einschließlich des zugehörigen Kunden- und Anlieferverkehrs höchstens bis 22.00 Uhr möglich erscheint, da eine Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung zur Nachtzeit nicht gegeben sein dürfte.

Im GE-Gebiet werden Anlagen der Abstandsklassen I-VI entsprechend Abstandserlass NRW von 2007 ausgeschlossen. Unter diesen Voraussetzungen ist die Festsetzung von Emissionskontingenten nicht erforderlich.

b) Elektromagnetische Felder (EMF)

Quellen starker elektromagnetischer Felder sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Werden Trafostationen zur Nahversorgung notwendig, so sollten diese nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (Wohnungen) angeordnet werden. Insbesondere ist auch eine Anordnung in Kellerräumen von Wohngebäuden zu vermeiden.

Bei Berücksichtigung der Vorgaben der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über elektromagnetische Felder), des Abstandserlasses NRW von 2007 sowie den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004) sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu besorgen. Eine über diese Vorgaben hinausgehende Minimierung von Strahlenbelastungen ist aus gesundheitlicher Sicht jedoch empfehlenswert.

c) Kinderfreundlichkeit

Aufgrund der Art der geplanten Nutzungen sind keine Anmerkungen aus kinder- und jugendrechtlicher Sicht zu machen.

d) Städtebauliche Kriminalprävention

Seitens der Projektgruppe "Städtebauliche Kriminalprävention" gab es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Anordnung der Baufelder und der öffentlichen Räume im vorliegenden Bebauungsplan.

Weitere Aspekte baulicher Kriminalprävention wie die Art der Bepflanzung und die Gestaltung der Tiefgaragen werden in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

4.2 Natur und Freiraum

a) Freirauminformations-System (FIS)

Das Freirauminformations-System Düsseldorf ordnet dem Plangebiet keine Freiraumfunktion zu. Nach der Systematik des FIS können solche Flächen grundsätzlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

Planerische Vorgaben

Im Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 3 (Stadt Düsseldorf, Gartenamt, 12/1996) wird in der Entwicklungskarte für das Plangebiet keine grünordnerische Maßnahme benannt. Am nördlichen Rand verläuft außerhalb des Plangebietes eine von Bäumen gesäumte Geh- und Radwegverbindung, die in Richtung Süden den Ulenbergpark und eine Kleingartenanlage erschließt und am Rheinufer endet.

In der Fachkarte „Arten- und Biotopschutz – Bewertung“ wird das Plangebiet der Wertstufe 1 (sehr geringer Biotopwert) mit hohem Entwicklungspotential zugeordnet.

Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Geschützte Biotope gem. § 62 Landschaftsgesetz NW bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vorhanden. Auswirkungen auf die lokale Population von streng oder besonders streng geschützten Tierarten sind nicht zu erwarten. Ein faunistisches oder floristisches Fachgutachten ist nicht erforderlich.

Rechtliche Vorgaben

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei jeder Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes ist zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Darstellungen oder Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinn vorbereitet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5373/049 führt bei der späteren Umsetzung nicht zu erheblichen Eingriffen im Sinne der Definition des § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Flächen des Plangebietes besitzen zu ca. 95 % keinen oder nur einen sehr geringen Biotopwert. Die Verluste von kleineren Gehölzflächen und Bäumen werden durch Pflanzgebote und im Rahmen der Baumschutzsatzung durch Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Da mit dem Bauleitplan nicht erstmalig Baurecht geschaffen wird und Eingriffe aufgrund der baurechtlichen Beurteilung bisher schon zulässig waren, besteht außerdem keine Verpflichtung, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Für die Bauleitplanung von Bedeutung sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten mit den Modifizierungen durch § 44 Abs. 5 BNatSchG, mit denen die europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz umgesetzt wurden (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bestehen folgende generelle Zugriffsverbote:

Nr. 1 Tötungsverbot

Nr. 2 Störungsverbot

Nr. 3 Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Nr. 4 Schutz von Pflanzen

Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG wird der Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dahingehend eingeschränkt, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 nicht greifen, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in einer Ersteinschätzung geprüft, ob die Umsetzung des Plans zwangsläufig an artenschutzrechtlichen Hindernissen im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG scheitern muss.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Gewerbegebiet, das heute überwiegend von gewerblichen Nutzungen und Einzelhandel mit starker Flächenversiegelung geprägt ist. Die Nutzung des Gebietes wird sich aus Sicht des Artenschutzes durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht ändern, durch Grünfestsetzungen ist mittel- bis langfristig eher eine Verbesserung zu erwarten.

Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung wurde anhand der in den Messtischblättern Neuss und Düsseldorf nachgewiesenen planungsrelevanten Arten, die potentiell auf der Fläche vorkommen könnten, durchgeführt.

Aufgrund der Ausstattung der Fläche können Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien, Reptilien, Schmetterlingen und Libellen ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist nicht mit Vorkommen der überwiegenden Mehrzahl an Vogel- und Fledermausarten zu rechnen.

Es ist möglich, dass sich in und an den Gebäuden im Gebiet Fledermausquartiere und Brutplätze des Mauerseglers befinden. Dies ist beim Abbruch von Gebäuden zu untersuchen. Dazu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen der Baugebiete durch die Versiegelung und Nutzung, der aktuellen Habitatausstattung und den vorhandenen Daten über das vorkommende Artenspektrum kann auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden.

Baumschutzsatzung

Unter die Baumschutzsatzung fallen alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm, bzw. 50 cm bei mehrstämmigen Bäumen, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden. Ausgenommen sind nur Obstbäume. Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes beschränkt sich auf wenige Standorte in Randbereichen und auf Restflächen der Gewerbegrundstücke. Mögliche Baumverluste können durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung ausgeglichen werden. Dazu dienen auch die Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den nicht überbauten Grundstücksflächen und zur Stellplatzbegrünung.

Bestand

Auf eine Kartierung der Vegetations- und Nutzungsstrukturen des Plangebietes wird verzichtet. Mit Ausnahme sehr geringer Grünflächenanteile ist das Gebiet durch gewerbliche Nutzungen geprägt und die Freiflächen sind überwiegend stark versiegelt. Die nicht durch bauliche Anlagen bedeckten Flächen sind mit Erschließungs-, Stellplatz- und Lagerflächen belegt. Die Flachdächer der höheren Gebäude und die Hallen sind nicht begrünt.

Wegen des hohen Versiegelungsgrades und der intensiven Nutzung besitzen die Flächen keinen bzw. nur einen sehr geringen Biotopwert.

Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen (Aachener Straße und Ubierstraße) haben einen teilweise lückigen, überwiegend jungen Straßenbaumbestand.

Im Norden grenzt unmittelbar ein Grünweg mit baumbestandenen Verkehrsgrünflächen an und nordöstlich befindet sich zwischen den Fahrbahnen der Münchener Straße ein großes Offenland- und Gehölzbiotop. Südlich der Ulenbergstraße liegt der Freizeitpark mit wertvollen Gehölz- und Baumstrukturen und östlich der Ubierstraße befindet sich der baumlose und versiegelte Festplatz.

Konfliktbeschreibung und grünordnerische Maßnahmen

Arten- und Biotopschutz

Bestand / Konflikte:

Das Plangebiet besitzt insgesamt keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Es sind keine Biotop- oder Vegetationsstrukturen mit besonderem Wert für Flora und Fauna vorhanden. Negative Auswirkungen auf die lokale Population planungsrelevanter Tierarten sind nicht zu erwarten. Wenn innerhalb des Plangebietes Gebäude abgerissen werden, könnten Sommerquartiere von Fledermäusen oder Nester des Mauerseglers durch den Abbruch betroffen sein.

Maßnahmen im B-Plan:

Da kein konkreter Verdacht auf das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten im Plangebiet besteht, wird in den Bebauungsplan keine Festsetzung sondern folgender Hinweis aufgenommen:

Im Rahmen von Abbruchgenehmigungen sind die Gebäude, insbesondere die Flachdächer mit Attiken, auf Sommerquartiere von Fledermäusen und Nester des Mauerseglers zu untersuchen. Bei Nachweis von Quartieren ist die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen, um Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

Durch textliche Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Begrünung der baulichen Anlagen wird sich der Grünflächenanteil im Plangebiet mittel- bis langfristig erhöhen. Dies wird sich auch positiv auf den Artenschutz auswirken. Die Umsetzung ist allerdings nur in Verbindung mit Baugenehmigungsverfahren für Neubau oder Nutzungsänderungen möglich.

Begrünung

Bestand / Konflikte:

Der Anteil an begrünten Grundstücksflächen im Plangebiet ist sehr gering.

Die starke Versiegelung wirkt sich negativ auf ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld aus, wie in Punkt 4.6 – Stadtklima beschrieben.

Maßnahmen im B-Plan:

Im Bebauungsplan werden folgende textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, um den Grünflächenanteil zu erhöhen und die negativen Auswirkungen der Versiegelung zu vermindern:

- Begrünung von mindestens 20 % jeden Baugrundstückes und Pflanzung von Bäumen
- je 8 oberirdische Stellplätze ist zusätzlich ein Baum zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen
- Stellplätze müssen über einen 10 %igen Grünanteil verfügen
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen
- Tiefgaragendecken sind mit 80 cm, bei Baumpflanzungen bis 120 cm stark mit Bodensubstrat zu überdecken und intensiv zu bepflanzen.

Freiraum / Erholung

Bestand / Konflikte:

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Freiraumversorgung und Erholung der Allgemeinheit. Es handelt sich ausschließlich um private Grundstücksflächen. Öffentliche Verkehrsflächen oder Grünflächen sind nicht Teil des Plangebietes.

Maßnahmen im B-Plan:

Die im Grünordnungsrahmenplan dargestellte und vorhandene Wegeverbindung zur Grünvernetzung nördlich des Plangebietes wird nicht tangiert. Öffentliche Grünflächen sind in unmittelbarer Nähe mit dem Freizeitpark vorhanden. Bei Neubauvorhaben besteht die Möglichkeit, durch den Grünflächenanteil von mindestens 20 % auch Aufenthaltsflächen zu schaffen.

Ortsbild

Bestand / Konflikte:

Das Ortsbild wird durch die sehr heterogene Gewerbebebauung bestimmt. Es besteht keine geschlossene Straßenrandbebauung. Prägende Grün- oder Baumstrukturen fehlen.

Maßnahmen im B-Plan:

Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel, eine geschlossene Gewerbebebauung an der Aachener Straße, der Ulenbergstraße und der Ubierstraße zu entwickeln. Das Orts- und Straßenbild wird zukünftig durch diese Bebauung bestimmt. Zur Gliederung und Einbindung werden 20 % der Grundstücksflächen intensiv begrünt. Die Baugrenzen haben einen Abstand von 3 bis 5 m zur Straßenbegrenzungslinie. Dies bietet die Möglichkeit, grüne Vorgartenzonen zu schaffen. Die oberirdischen Stellplätze werden mit Bäumen überstellt.

4.3 Boden

a) Maß der baulichen Nutzung: Verdichtung und Versiegelung

Laut Realnutzungskarte liegt die Versiegelung im Plangebiet bei über 80 % und entspricht damit den typischen Gebieten mit Gewerbenutzungen. Die im Westen und Südwesten sich anschließende Wohn- bzw. Mischbebauung ist überwiegend durch einen Versiegelungsgrad von 61 – 80 % gekennzeichnet. Im Süden grenzt die gering versiegelte Fläche des Freizeitparks an das Untersuchungsgebiet an.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird im Plangebiet die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete mögliche Obergrenze unterschritten. Die GRZ entspricht der Obergrenze für die Versiegelung von Mischgebieten.

Die freibleibenden, nichtüberbauten Flächen müssen bei Neubaumaßnahmen zukünftig im Hinblick auf ein verträgliches Mikroklima weitestgehend begrünt werden. Die notwendigen Maßnahmen sind durch geeignete textliche Festsetzungen und Pflanzgebote gesichert.

Versiegelungsbilanz

	versiegelt (m²)	%	teilversiegelt (m²)	%	unversiegelt (m²)	%	Summe (m²)
Bestand	45.000	98	0	0	1.000	2	45.000
Planung	38.000	84	2.000	5	5.000	11	45.000
%-Bilanz		-14		+5		+9	

b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Kataster-Nrn.: 63, 128, 291. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der im Rahmen des Bodenluftmessprogramms durchgeführten Untersuchungen kann eine Beeinträchtigung der Planfläche durch Gasmigration ausgeschlossen werden.

Des Weiteren befinden sich die als Altablagerungen erfassten Lärmschutzwälle mit den Kataster-Nrn.: 488, 489, 491, 492, 493, 494 und 495 im Umfeld des Plangebietes.

Da es sich bei den Lärmschutzwällen um unversiegelte, oberflächliche Anschüttungen handelt, ist eine Beeinträchtigung der Planfläche durch Gasmigration nicht zu besorgen.

c) Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung mit der Kataster-Nr.: 64. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige Auskiesung, die während und vor allem nach dem zweiten Weltkrieg, mit angefallenem Trümmerschutt aufgefüllt wurde. Die Auffüllung besteht vorwiegend aus Bauschutt mit untergeordneten Anteilen an Schlacken, Aschen, Bodenaushub, Straßenschotter sowie Hausmüll und hausmüllartigen Abfällen. Die Mächtigkeit der Auffüllung beträgt maximal 11 m.

Die bisher im Bereich der Altablagerung durchgeführten Untersuchungen sind zur Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes sichergestellt werden können, nicht ausreichend. Ausgerichtet auf die geplante Neunutzung des Plangebietes ist daher aufbauend auf den vorhandenen Erkenntnissen die Durchführung einer Gefährdungsabschätzung erforderlich.

d) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Kataster-Nrn.: 7497, 7840, 7841, 7846, 9297 und 9329.

Altstandort 7497

Auf dem Grundstück befand sich u.a. eine Abfallsortier- und -behandlungsanlage.

Im Jahr 2004 wurden im Bereich der ehemaligen Dieselkraftstoff-Eigenbedarfstankstelle und der unbefestigten Lagerflächen für Container Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse wiesen für die aufgrund der Vornutzung untersuchten Parameter Kohlenwasserstoff und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) keine altlastenrelevanten Gehalte auf.

Die bisher im Bereich des Grundstückes durchgeführten Untersuchungen sind zur Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes sichergestellt werden können, nicht ausreichend. Zur Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen und den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes Rechnung getragen wird, ist für den Altstandort eine Nutzungsrecherche erstellt worden. In Abhängigkeit der Rechercheergebnisse wird darauf aufbauend eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Altstandort 7840

Im Bereich des Altstandortes fanden in der Vergangenheit diverse gewerbliche Nutzungen statt (Tankstelle, Autoreparaturwerkstatt, Betonwarenfabriken). In einem Teilbereich des Altstandortes (Grundstück Aachener Straße 160) wurden die Altlastenbelange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Ärztelhaus mit Gastronomie) geregelt. Für den restlichen Bereich des Altstandortes (Grundstücke Aachener Straße 162 - 168) liegen keine altlastenorientierte Untersuchungen vor. Zur Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen und den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes Rechnung getragen wird, ist für den Altstandort eine Nutzungsrecherche erstellt worden. In Abhängigkeit der Rechercheergebnisse wird darauf aufbauend eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Altstandort 7841

Auf dem Grundstück befanden sich u.a. eine Tankstelle und ein Autohandel. Die Altlastenbelange wurden im Rahmen des zuvor genannten Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Hierdurch sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Wahrung der Belange des Boden- und Grundwasserschutzes gewährleistet. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Altstandort 7846

Auf dem Grundstück befand sich u.a. ein Handel mit Heizöl. Dem Umweltamt liegen für diesen Altstandort keine altlastenorientierten Untersuchungen vor.

Zur Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen und den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes Rechnung getragen wird, ist für den Altstandort eine Nutzungsrecherche erstellt worden. In Abhängigkeit der Rechercheergebnisse wird darauf aufbauend eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Altstandort 9297

Auf dem Grundstück befanden sich u.a. eine Tankstelle und eine Autoverwertung.

Zur Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen und den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes Rechnung getragen wird, ist für den Altstandort eine Nutzungsrecherche erstellt worden. In Abhängigkeit der Rechercheergebnisse wird darauf aufbauend eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Altstandort 9329

Auf dem Grundstück befand sich u.a. eine Werkstatt. Die Altlastenbelange wurden im Rahmen der Baumaßnahme eines Supermarktes geregelt.

Hierdurch sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Wahrung der Belange des Boden- und Grundwasserschutzes gewährleistet. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Fazit: Altablagerung/Altstandorte

Die für eine Beurteilung der Altlastensituation erforderlichen Untersuchungen liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Da sich das komplette Plangebiet im Bereich der Altablagerung mit der Kataster-Nr.: 64 befindet, ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

4.4 Wasser

a) Grundwasser

Entsprechend der vorliegenden Erkenntnisse liegen die höchsten gemessenen Grundwasserstände für das Plangebiet bei ca. 31,0 m ü. NN (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand). Die höchsten ermittelten Grundwasserstände für das Plangebiet liegen bei 32,0 m ü. NN (HHGW 1926 - höchster dem Umweltamt bekannter Grundwasserstand).

Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für den Bereich des Plangebietes einen minimalen Grundwasserflurabstand > 5 m. Die Geländehöhe in tiefer liegenden Bereichen beträgt ca. 36 m ü. NN, demnach liegen die höchsten Grundwasserstände bei ca. 31 m ü. NN und somit im Bereich der gemessenen Grundwasserstände.

Großflächige Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Durch die Altablagerung wird eine leichte Aufsatzung verursacht. Im südwestlichen Bereich gibt es eine Erhöhung der Nitratkonzentration vermutlich durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, wobei hier in den letzten Jahren eine gewisse Verbesserung erkennbar ist. Die Grundwassertemperatur liegt im Quartär im Mittel bei 12,8 °C.

b) Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz NRW (LWG NW) keine Anwendung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich von Altlastenverdachtsflächen ist eine ortsnahe Beseitigung des auf befestigten Flächen anfallenden gesammelten Niederschlagswassers durch Versickerung nicht erlaubnisfähig. Das auf befestigten Flächen anfallende gesammelte Niederschlagswasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

c) Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Ist-Zustand

Die Gesamtbelastungssituation im Plangebiet wird derzeit auf drei Ebenen maßgeblich geprägt:

1. Das Plangebiet ist unmittelbar außerhalb des Lastrings und somit außerhalb des Innenstadtbereichs gelegen. Dies spricht dafür, dass im Plangebiet die städtische Hintergrundbelastung erhöht sein wird.

2. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird an drei Seiten durch verkehrsreiche Straßen geprägt. Hierbei handelt es sich um die Aachener Straße, den Südring und die Münchener Straße. Berechnungen haben jedoch ergeben, dass auf den nächstliegenden Straßenabschnitten um das betreffende Plangebiet weder für Feinstaub (PM_{10}) noch für Stickstoffdioxid Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BImSchV) zu erwarten sind.

3. Die Zusatzbelastung durch das Plangebiet selbst kann nur abgeschätzt werden. Derzeit wird das vorliegende Plangebiet gewerblich genutzt. Während es im Hinblick auf die vertretenen Gewerbearten sehr heterogen ist, sollte davon ausgegangen werden, dass die Quellen der lokalen Zusatzbelastung eher homogen sind. So ist nach einer ersten Einschätzung zu erwarten, dass die lufthygienischen Belastungen in dem Plangebiet weitaus überwiegend aus dem Verkehrsbereich stammen. Produktionsbedingte Emissionen scheinen hier von untergeordneter Bedeutung zu sein. Entsprechend dieser überschlägigen Beurteilung ist davon auszugehen, dass in der Fläche des Plangebietes die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden.

Plan-Zustand

Dem westlichen Teil des Plangebietes soll durch die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet und als Sondergebiet Einzelhandel und Büro künftig eine „Pufferfunktion“ zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung auf der westlichen Seite der Aachener Straße zukommen. Immissionskonflikte, die auf die Wohnbebauung auf der westlichen Seite der Aachener Straße ausstrahlen, sollen somit vermieden werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Daher ist gesichert, dass sich nur emissionsarme und wohnverträgliche Gewerbebetriebe ansiedeln.

Es darf davon ausgegangen werden, dass die Realisierung der vorgelegten Planung nicht mit einer bedeutenden, sondern nur mit einer maßvollen Verkehrszunahme einhergeht. Grenzwertüberschreitungen entlang der Aachener Straße für die Luftschadstoffe Feinstaub und Stickstoffdioxid gemäß 39. BImSchV erscheinen daher auch künftig eher im Bereich des Unwahrscheinlichen zu liegen.

Ferner werden im Gewerbegebiet Anlagen der Abstandsklassen I-VI entsprechend Abstandserlass NRW von 2007 ausgeschlossen, um zukünftig auch Schutz vor Geruchs- und Staubemissionen zu gewährleisten.

Aufgrund der erhöhten städtischen Hintergrundbelastung im Plangebiet wird darüber hinaus für das gesamte Plangebiet für eventuelle Tiefgaragen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB textlich festgesetzt, dass Tiefgaragen über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften sind. Anderweitige Lüftungsanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn über ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass die umliegenden Nutzungen nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. Bundesimmissionsschutzverordnung beeinträchtigt werden.

b) Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist über die Haltestellen Südring und Aachener Platz durch eine Straßenbahnlinie und über die Haltestelle Aachener Platz durch zwei Buslinien und die Haltestelle Ubiestraße durch eine Buslinie durchschnittlich an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen, wenn man die Dichte des ÖPNV-Netzes in Düsseldorf zu Grunde legt.

c) Energie

Die im Folgenden aufgeführten planerischen Grundsätze sollten bei einer Neubauung des Plangebietes berücksichtigt werden, um den zukünftigen Energiebedarf im Plangebiet zu minimieren:

- Zukünftige Baukörper sollten möglichst kompakt ausgeführt werden, um Wärmeverluste gering zu halten.
- Eine über die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehende Wärmedämmung der Gebäudehülle ist aus energetischer Sicht empfehlenswert und im Sinne einer Gesamtkostenrechnung auch wirtschaftlich.

Zur Erzeugung von Wärmeenergie sollten möglichst effiziente Technologien wie die Kraft-Wärme-(Kälte-)Kopplung eingesetzt werden. Die Verwendung regenerativer Energieträger wie Sonne oder Erdwärme über die Mindestvorgaben des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, EEWärmeG) hinaus ist ebenfalls vorteilhaft.

Das Plangebiet verfügt gemäß geothermischer Karte des geologischen Dienstes NRW für Erdwärmesonden von bis zu max. 40 m Länge und 2400 Betriebsstunden pro Jahr über eine Ergiebigkeit von 120 kWh/ma bis 150 kWh/ma, was einem guten geothermischen Potential entspricht, sodass hier eine wirtschaftliche Nutzung von Erdwärme möglich wäre. Für den Betrieb einer Wärmepumpe ist eine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich (§§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

Flächen, für die eine Dachbegrünung festgesetzt wurde, können gleichzeitig für die Erzeugung von Solarstrom genutzt werden.

Im Plangebiet existiert kein Fernwärmeanschluss.

4.6 Stadtklima

Das Plangebiet wird entsprechend der Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf (1995) als Lastraum der Gewerbe- und Industriegebiete eingestuft. Im Allgemeinen sind diese Lasträume aufgrund der erhöhten Schadstoffemissionen, der starken Versiegelung sowie des reduzierten Luftaustausches durch ein belastendes Mikroklima gekennzeichnet. Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an einen städtischen Grünzug mit bio- und immissionsklimatischer Bedeutung. Dieser Bereich hat als Nord-Süd-gerichteter Grünstreifen für die Versorgung der südlichen Innenstadt mit Frischluft eine besondere Bedeutung.

Die Planungsempfehlungen der Klimaanalyse zielen im Wesentlichen auf folgende Punkte ab:

- Freihalten von Belüftungsbahnen
- Begrünung und Entsiegelung von Flächen zur Reduzierung der thermischen Aufheizung und Aufwertung der kleinklimatische Situation
- Sicherung, Ausbau, Vernetzung und Schaffung von Grün- und Freiflächen
- Aufbau von Gehölz- und Baumreihen an Straßen- und Grundstücksgrenzen
- Reduzierung des Kfz-Verkehrs, insbesondere des Schwerlastverkehrs

Planung

Um das stark versiegelte Plangebiet, welches mit Grün deutlich unterversorgt ist, hinsichtlich seiner lokal- und mikroklimatischen Situation zu optimieren, sollte das Begrünungspotenzial der Fläche im Rahmen von Neuplanungen weitgehender als bisher ausgeschöpft werden.

Wo dies möglich ist, sollten zusammenhängende Grünbereiche (mögl. Nord-Süd-gerichtete Schneisen) geschaffen werden. Die angrenzenden Grünflächen im Süden und Nordosten sollten idealerweise in Form von grünen Bändern, die durch das Plangebiet verlaufen, miteinander verbunden werden.

Daneben sollten begrünte Pufferzonen zu den angrenzenden Wohngebieten im Süden und Westen angelegt werden.

Weitere Maßnahmen, die sich positiv auf den klimatischen Nahbereich auswirken und der starken Aufheizungstendenz in hoch verdichteten Gewerbegebieten entgegenwirken, sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden (entsprechend § 9 Nr. 25 BauGB):

- 20 % der Grundstücksfläche sind intensiv zu begrünen
- Flächdächer und flachgeneigte Dächer ($\leq 15^\circ$) sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Die zusätzliche Anbringung und Nutzung von Solaranlagen auf diesen Dächern wird empfohlen.
- Bei der Anlage von oberirdischen Stellplatzflächen ist je 8 Stellplätze zusätzlich ein Baum zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen.
- Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 80 cm starken, bei Baumpflanzungen mit einer mindestens 120 cm starken, Bodensubstratschicht zu überdecken und intensiv zu bepflanzen

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die bestehenden Gebäude werden planungsrechtlich gesichert. Es sind keine weiteren schutzwürdigen Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.

5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Es wurden keine Alternativplanungen erarbeitet und daher auch nicht geprüft, sodass eine vergleichende Wertung der Umweltauswirkungen nicht vorgenommen werden kann.

6. Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der hohe Versiegelungsgrad von ca. 95 % bestehen. Wegen fehlender Festsetzungen zur Bepflanzung besteht bei Baugenehmigungsverfahren nur sehr begrenzt die Möglichkeit, über § 9 (1) der Bauordnung NRW Begrünungsmaßnahmen durchzusetzen. Die negativen Auswirkungen der Versiegelung für ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld, den Arten- und Biotopschutz sowie die Gestaltung bleiben bestehen.

7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Beobachtung der Luftschadstoffbelastung des Plangebietes mittels der stadtweiten kontinuierlichen Luftgüteüberwachung ausreichend ist. In einem ersten Schritt kann die Entwicklung der Verkehrsbelastung entlang der umliegenden Straßen als Indikator für die Entwicklung der Luftbelastung herangezogen werden.

Die Umsetzung und Entwicklung von Maßnahmen zur Grünordnung wird durch die Untere Landschaftsbehörde beobachtet.

Die nicht versiegelte Fläche ist festzustellen und mit der Versiegelungsprognose zu vergleichen.

Erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 4c Baugesetzbuch (unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen) können im Rahmen der regelmäßigen Grundwasserüberwachung (Grundwasserstände und Grundwassergüte) überprüft werden. Sollten im Rahmen der geplanten Bebauung unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, so können diese, falls erforderlich, über ein spezielles Monitoring (z.B. gutachterliche Begleitung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) überwacht werden.

Auch Auswertungen der Beschwerdedatenbanken der Bezirksregierung und des kommunalen Umweltamtes sind für das Monitoring heranzuziehen, um unerwartete Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Das Monitoring beginnt 5 Jahre nach Ende der öffentlichen Auslegung und ist in einem 5-Jahres Turnus regelmäßig durchzuführen. 5 Jahre nach Beendigung der Bauarbeiten ist die Überwachung der Umweltauswirkungen letztmalig durchzuführen.

8. Weitere Angaben

Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der Schutzgut bezogenen Auswirkungen sind gegebenenfalls in den jeweiligen Fachkapiteln bzw. in den zugrundeliegenden Gutachten erläutert.

Auch Art und Umfang der erwarteten Emissionen können gegebenenfalls den jeweiligen Fachabschnitten des Umweltberichtes entnommen werden.

Technische Lücken und fehlenden Kenntnisse sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht bekannt.