

B e g r ü n d u n g
gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Teil A - Städtebauliche Aspekte
zum Bebauungsplan 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, 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 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.

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 zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5373/35 aus dem Jahr 1972 setzte 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 war die seinerzeit gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968).

Das Gewerbegebiet war folgendermaßen gegliedert: Innerhalb der zwingend drei- bis viergeschossig überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Aachener Straße und der Ubierstraße/ Ulenbergstraße waren nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig sowie ausnahmsweise Betriebswohnungen. Innerhalb der höchstens zweigeschossig überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Bereichen waren 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 zuvor gültigem Planungsrecht, das für diesen Bereich die Baunutzungsverordnung von 1968 zur Grundlage hatte, waren großflächige Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet uneingeschränkt zulässig, soweit sie nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienten.

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

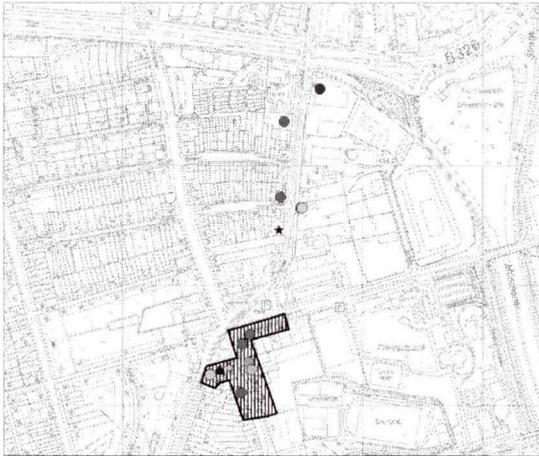
Generelle Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Bestandteil des Bebauungsplanes, die großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten grundsätzlich stärker einschränkt.

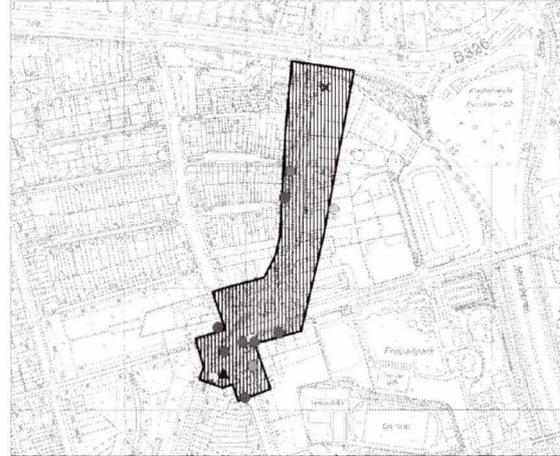
Darüber hinaus ist es Ziel der Planung, den Einzelhandel zu steuern und damit die Ziele des Rahmenplans Einzelhandel der Stadt Düsseldorf (2007) im Bebauungsplan zu sichern. Der bestehende und der geplante Einzelhandel wird in seiner Nahversorgungsfunktion gesichert und gestärkt.

Nach Prüfung der Einzelhandelssituation im Rahmen der Untersuchungen zur Fortschreibung und Weiterentwicklung des Rahmenplans Einzelhandel wird das Nachbarschaftszentrum Aachener Platz (N-Zentrum) entlang der Aachener Straße bis zum Südring erweitert und zum kleinen Stadtteilzentrum (D-Zentrum) heraufgestuft.

Änderung des Rahmenplan Einzelhandel



bisherige Darstellung N-Zentrum



neue Darstellung D-Zentrum

Durch die Realisierung des großflächigen Lebensmitteldiscounters Ecke Aachener Straße und Südring entsteht dort ein Kundenmagnet, der in Zusammenhang mit den begleitenden Erdgeschossnutzungen (Bäckerei und Café) die bisherige Auflage des Zentrums ändert. Darüber hinaus wird der Fahrradhandel, der nach der Aufgabe des Baumarktes als befristete Zwischennutzung genehmigt wurde, im 1. Obergeschoss neue Verkaufsräume beziehen. In der Aachener Straße 158 – 160 ist das sogenannte Medical Center realisiert, das eine Kombination aus Ärztehaus und Tagesklinik darstellt und im Erdgeschoss zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (Apotheke und Sanitätshaus) sowie Gastronomie beinhaltet. 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 lag, hat sich nun durch den in Bau befindlichen 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.

Insbesondere 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 ist der Abschnitt der Aachener Straße, vom Aachener Platz bis zum Südring, in den zentralen Versorgungsbereich des Zentrums aufgenommen worden (vgl. Abb. S. 4).

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 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 Angebotspektrum. 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 erfolgt, der die Änderung der Abgrenzung des Zentrums und die Heraufstufung innerhalb der Zentrenhierarchie vornimmt.

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 öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen sind. Da es sich um eine gewachsene gewerblich geprägte Nutzungsstruktur handelt, die bereits heute eine Versorgungs-

funktion übernimmt und die unmittelbar an ausgedehnte Wohngebiete angrenzt, wird auch zukünftig an der Gewerbegebietsausweisung festgehalten.

Die vorliegende Planung vollzieht somit die bereits eingetretene Einzelhandelsentwicklung nach und lenkt diese in zentrenverträgliche Bahnen.

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 - Großflächiger Einzelhandel und Büronutzung - festgesetzt.

Gewerbegebiet (GE)

Die Festsetzung 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 generell zulässig. Um die Verträglichkeit der Gewerbebetriebe mit den in der Nähe liegenden Wohnbereichen sicherzustellen, sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI 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.

Das Gewerbegebiet entlang der Ubierstraße dient in erster Linie der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen. Gemäß Rahmenplan Einzelhandel liegt das Gewerbegebiet nicht innerhalb des neuen D-Zentrums. Dementsprechend wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen beschränkt. Zentrenrelevanter Einzelhandel wird in diesem Bereich ausgeschlossen, um den Schutz, den Erhalt der Attraktivität und die nachhaltige Entwicklung des neuen D-Zentrums

nicht zu gefährden. Nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Düsseldorfer Liste (Nr. 3 bis 7) sind nur ausnahmsweise zulässig, da eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung über die Ubierstraße nicht gegeben ist. Aus städtebaulicher Sicht kommt dieser Bereich für Einzelhandelsnutzungen daher nur bedingt in Frage.

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.

Um einen erweiterten Bestandsschutz zu erwirken, wird der bestehende Lebensmittel-discounter an der Ubierstraße über eine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert, die das gesamte Baugrundstück umfasst. 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) um max. 200 m² auf insgesamt 1.000 m² wird ermöglicht. Nach Aufgabe des Lebensmittelbetriebes und Entfall der Genehmigung, 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 max. 200 m² Verkaufsfläche sowie die Erneuerung und die Änderung des vorhandenen genehmigten Lebensmittelbetriebes ist auf Grund des erweiterten Bestandsschutzes zulässig. Im vorliegenden Fall ist der erweiterte Bestandsschutz planungsrechtlich erforderlich, weil die Erweiterungsabsichten des Betriebes bekannt sind und diese zukünftig sonst planungsrechtlich unzulässig wären. Der vorhandene Betrieb fügt sich zwar nicht in das städtebauliche Konzept ein, leistet aber dennoch einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung.

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 der erweiterte Bestandsschutz unter Abwägung aller Belange die beste Variante.

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.

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.

Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben berücksichtigt das städtebauliche Konzept entlang der Ubierstraße, welches eine maximal dreigeschossige geschlossene straßenbegleitende Bebauung vorsieht. Dementsprechend sind Vorhaben dann zulässig, wenn diese sich in das städtebauliche Konzept einfügen.

Ausnahmsweise können Betriebswohnungen entsprechend der Festsetzung zugelassen werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes sind 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 werden entlang der Ubierstraße nicht angesiedelt, 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.

Tankstellen sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen, da die Uwierstraße als Stichstraße in rückwärtiger Lage für Tankstellen eine schlechte verkehrstechnische Erschließung darstellt. Zudem lässt sich eine Tankstelle aufgrund der Typik schlecht in das geforderte städtebauliche Konzept entlang der Uwierstraße integrieren.

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 sind und die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weiterhin sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im gesamten Gewerbegebiet zulässig.

Als Ergebnis der Untersuchungen zur Fortschreibung des Rahmenplanes Einzelhandel wird das bisherige Nachbarschaftszentrum Aachener Platz (N-Zentrum) zu einem D-Zentrum (kleines Stadtteilzentrum) vom Aachener Platz entlang der Aachener Straße bis zum Südring zur Nahversorgung der Bevölkerung der Stadtteile Bilk, Flehe und Volmerswerth erweitert. Dieses Ziel wird im Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt; 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 m² im südlichen Abschnitt des eingeschränkten Gewerbegebietes. Die Geschoßfläche liegt bei rund 2.800 m² und überschreitet damit die Vermutungsgrenze, die gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung bei 1.200 m² 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 Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.04.2002 lässt sich anhand der Relation von Umsatzprognose zu dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial 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 des „Berichts der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ 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 vertragliche 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 m² Geschossfläche keine negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausgehen. Somit kann dieser im eingeschränkten Gewerbegebiet zugelassen werden. Durch die Regelungen des Bebauungsplanes entstehen dem bestehenden Betrieb insofern voraussichtlich 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 sind durch die Festsetzungen gesichert. Der vorhandenen Karosseriewerkstatt und KFZ-Service Betrieb, 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 auf dem Baugrundstück und damit im Plangebiet und in den angrenzenden Wohnquartieren verursacht werden. Durch die bestehende Genehmigungslage ist bereits heute sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte 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 sind durch diese Festsetzungen gesichert und weitere Betriebswohnungen werden ermöglicht. Der Ausnahmetatbestand unterstützt die Zielsetzung einer untergeordneten Bedeutung von Wohnnutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet, welches vor allem als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort fungiert. Zum Schutz der Betriebswohnungen vor lärmbedingten Umwelteinwirkungen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen worden.

Um die 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.

Im Hinblick auf das städtebauliche Konzept entlang der Aachener Straße mit einer geschlossenen zwingend viageschossigen straßenbegleitenden Bebauung sind Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen, da diese Vorhaben sich nicht in das Konzept integrieren lassen.

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 Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend Nahrungs- und Genussmitteln im Erdgeschoss sowie Büro- und Dienstleistungsbetrieben in den Obergeschossen.

Damit wird die Zielsetzung, entlang der Aachener Straße bis zum Südring einen zentralen Versorgungsbereich (kleines Stadtteilzentrum – D-Zentrum) zu entwickeln, unterstützt und somit auch großflächiger Einzelhandel als Kundenmagnet integriert. 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 z.B. der geplante Fahrradhandel, der für die Stadtteile Bilk, Volmerswerth und Flehe eine Versorgungslücke in diesem Sortimentsbereich schließt, an diesem Standort realisiert werden und den Branchenmix des Zentrums in verträglichem Rahmen erweitern. Eine Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit auf zentrenrelevante Sortimente wäre 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 geplante Vorhaben 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 sind 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 im Bereich des kleinen Stadtteilzentrums Aachener Straße steht. Lebensmittelbetriebe sind dabei jeweils auf eine Verkaufsfläche von höchstens 1.000 m² 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 m² Geschosfläche übersteigt und von der daher Auswirkung gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu erwarten sind. Durch die Beschränkung der Verkaufsfläche pro Lebensmittelbetrieb auf 1.000 m² 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 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.

Da das Sondergebiet in erster Linie der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel und Büronutzungen dient, sind Schank- und Speisewirtschaften, zur weiteren Belegung des D-Zentrums 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 wird im Wesentlichen aus dem vormals gültigen Bebauungsplan übernommen.

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 bisherigen Planungsrecht nicht ändern. Dies sichert die bisherige bauliche Dichte des Plangebietes und wird bei Neuansiedlungen somit beibehalten.

Zielsetzung ist weiterhin die Schaffung einer viergeschossigen durchgehende städtebauliche Raumkante entlang der Aachener Straße.

Mit der Festsetzung der zwingenden Viergeschossigkeit wird in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise ein Pendant zur bestehenden Bebauung entlang der Aachener Straße geschaffen. Damit wird der Straßenraum der Aachener Straße stadträumlich gefasst.

Entlang der Ubierstraße wird die Anzahl der Vollgeschosse auf max. drei begrenzt. Aufgrund der rückwärtigen Lage ist hier die Festsetzung einer zwingenden Geschossigkeit städtebaulich nicht gerechtfertigt.

Zugunsten einer höheren Flexibilität wird entlang der Ubierstraße, statt einer zwingenden Dreigeschossigkeit, eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke aller Baugebiete wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, die wie im bisherigen Baurecht eine große Flexibilität für unterschiedliche funktionale Anforderungen an gewerbliche Bebauung zulässt.

4.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Bauweise

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

Um größere Freiheit bei den funktionalen Anforderungen der zulässigen gewerblichen Nutzungen zu erlangen, sind 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 vorherigen 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.

4.1.4 Bauweise

Für alle Baugebiete wird wie im bisherigen Baurecht eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird insbesondere die städtebaulich gewünschte stadträumliche Fassung des Straßenraums sichergestellt.

4.2 Verkehr

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Stadtbahnlinie 712 (Haltepunkte „Aachener Platz“ und „Südring“) und die Buslinie 723 (Haltestellen „Uwierstraße“ 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 „Uwierstraße“ 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.

Die Anbindung des Sondergebietes erfolgt von der Aachener Straße über eine Zu- und Abfahrt. Der durch die Neunutzung generierte Ziel- und Quellverkehr beinhaltet in der maßgeblichen werktäglichen Spitzenstunde 232 Kfz-Fahrten, die sich zu 70% in/aus Richtung Südring und zu 30% in/aus Richtung Aachener Platz verteilen. Die Erschließung des Grundstückes von und zur Aachener Straße kann, unter besonderer Berücksichtigung der Belange des ÖPNV, sowohl in der Bestandssituation, wie auch nach Umbau der Haltestellenanlagen leistungsgerecht abgewickelt werden.

4.3 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.

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

Gewerbelärm

Das Plangebiet war vorher in einem rechtsgültigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei entlang der Aachener Straße bisher nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig waren. Die Nachbarschaft zwischen vorhandener gewerblicher Nutzung und Einzelhandel im Plangebiet einerseits und der 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 sind 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.

4.4 Flächen für Bepflanzung

Um eine Verbesserung der Durchgrünung des Plangebietes, der kleinklimatischen Situation und eine Entsiegelung von Flächen zu erreichen, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Bepflanzung und Durchgrünung des Plangebietes getroffen. Diese Festsetzungen gelten bei Neubaumaßnahmen auch im Bestand. Bei Neubaumaßnahmen im Bestand sind die freibleibenden, nicht überbauten Flächen, zu begrünen.

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, sind hierfür keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen worden. Die Freiraumplanung der einzelnen Grundstücke wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt. Aufgrund der hervorgehobenen stadträumlichen Lage des Sondergebietes im Kreuzungsbereich Aachener Straße/Südring soll hier eine prägnante städtebauliche Struktur entstehen. Zugunsten dieser verdichteten innerstädtischen Struktur wird der Begrünungsanteil im Sondergebiet auf 10% verringert.

Stellplätze

Zu begrünen sind Stellplatzflächen. Die Stellplatzfläche wird aus der Stellplatzanlage abzüglich der Zufahrten und Rangierflächen gebildet.

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

Die Stellplatzflächenbegrünung kann auf den geforderten Grünteil des Baugrundstückes angerechnet werden.

Dachbegrünung

Auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis einschließlich maximal 15° Dachneigung der neu zu errichtenden Gebäude ist 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.

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Gestaltung baulicher Anlagen

Werbeanlagen

Auf der Westseite der Aachener Straße grenzen Allgemeine – und Reine Wohngebiete direkt an das Plangebiet an.

Störende Auswirkungen von Werbeanlagen auf die Wohngebiete sollen durch die Planung vermieden werden. Aus diesem Grund sind Werbeanlagen entsprechend durch eine örtliche Bauvorschrift beschränkt:

4.6 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 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 Bebauungsplan 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 sind aber textliche Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung baulicher Anlagen getroffen worden, 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die Altablagerung und die Altstandorte systematisch untersucht (Nutzungsrecherche und Gefährdungsabschätzung). Nach den vorliegenden Untersuchungen können notwendige Regelungen in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren durch Aufnahme von Nebenbestimmungen getroffen werden. Hierdurch sind die Vorgaben des BauGB zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Berücksichtigung der Umweltbelange sichergestellt. Bei künftigen Baugenehmigungsverfahren sind insbesondere bei der Entsiegelung von Flächen oder bei Rückbau von Gebäuden weitere Detailuntersuchungen erforderlich. 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 sind 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 Ueberstraße 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 war vorher in einem rechtsgültigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei entlang der Aachener Straße bislang nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig waren.

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 sind 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. 98 % 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 b) 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 % Flächenanteil in den Gewerbegebieten und von 10% im Sondergebiet sowie die Pflanzung von Bäumen
- je 8 oberirdische Stellplätze ist zusätzlich ein Baum zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen
- Stellplatzflächen 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 in den Gewerbegebieten 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 Uhierstraße zu entwickeln. Das Orts- und Straßenbild wird zukünftig durch diese Bebauung bestimmt. Zur Gliederung und Einbindung werden 20 % der Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten und 10 % im Sondergebiet 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	42.000	98	0	0	1.000	2	43.000
Planung	37.000	86	2.000	5	4.000	9	43.000
%-Bilanz		-12		+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 unregelmäßigen Anteilen an Schlacken, Aschen, Teerpappe, Bodenaushub, Straßenschotter sowie Hausmüll und hausmüllartigen Abfällen. Die Mächtigkeit der Auffüllung beträgt maximal 11 m.

Im Bereich der Altablagerung wurden lokal erhöhte Konzentrationen an Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Die erhöhten Konzentrationen stehen im Zusammenhang mit lokal vorhandenen erhöhten Anteilen an Aschen, Schlacken und vereinzelt vorkommenden Teerpappenanteilen in der Auffüllung. Bei Untersuchungen im Rahmen der allgemeinen Grundwassergüteüberwachung wurden im Bereich der Altablagerung bisher keine Auffälligkeiten festgestellt. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen liegen die im unmittelbaren Abstrom des Plangebietes bzw. der Altablagerung gemessenen Schadstoffgehalte (Schwermetalle, PAK, CKW) unterhalb oder in der gleichen Größenordnung wie die im Zustrom gemessenen Gehalte. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse sind Gefährdungen über den Gefährdungspfad Boden - Grundwasser nicht zu besorgen. Da das Plangebiet zum größten Teil versiegelt ist, ist eine Kontaktgefährdung ebenfalls nicht zu besorgen. Aufgrund der Auffüllungsmaterialien und -mächtigkeiten ist die Altablagerung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

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 auffälligen Gehalte auf.

Auffüllungsbedingt wurden bei den durchgeführten Untersuchungen auf dem Grundstück im Jahr 2011 lokal erhöhte Konzentrationen an Schwermetallen (max. Gehalt Blei: 586 mg/kg, Tiefe bis 0,3 m) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) (max. Gehalt: 68,1 mg/kg (EPA), Tiefe: 1,3 - 2,1 m) festgestellt.

Nutzungsbedingt wurde in der Bodenluft ein maximaler BTEX-Gehalt von 3 mg/m³ und im Boden ein maximaler Kohlenwasserstoff-Gehalt von 450 mg/kg (Tiefe: 1,3 - 2,1 m) ermittelt. Aufgrund der festgestellten Schadstoffkonzentrationen, deren ermittelter Tiefenlage sowie den Erkenntnissen aus der allgemeinen Grundwassergüteüberwachung sind Gefährdungen über den Gefährdungspfad Boden - Grundwasser nicht zu besorgen. Gefährdungen über den Gefährdungspfad Boden - Mensch sind aufgrund der Schadstoffkonzentrationen und deren Tiefenlage sowie der vorhandenen Versiegelung der Flächen nicht zu besorgen. Erforderliche Regelungen zu den Altlastenbelangen können im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren als Nebenbestimmungen rechtsverbindlich festgelegt werden.

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. Im Jahr 2011 wurden im Bereich der Grundstücke Aachener Straße 166 und 168 Boden- u. Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Bei den Bodenluftuntersuchungen wurde im Bereich des Grundstückes Aachener Straße 166 ein maximaler Gehalt an chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) von 2 mg/m³ und im Bereich des Grundstückes Aachener Straße 168 ein maximaler Gehalt an BTEX von 3 mg/m³ ermittelt. Bei den Bodenuntersuchungen wurden keine auffälligen Gehalte ermittelt.

Aufgrund der festgestellten Gehalte und den Erkenntnissen aus der allgemeinen Grundwassergüteüberwachung ist eine Gefährdung über den Gefährdungspfad Boden - Grundwasser nicht zu besorgen. Gefährdungen über den Gefährdungspfad Boden - Mensch sind aufgrund der vorhandenen Versiegelung ebenfalls nicht zu besorgen. Erforderliche Regelungen zu den Altlastenbelangen können im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren als Nebenbestimmungen rechtsverbindlich festgelegt werden.

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. Im Rahmen der im Jahr 2011 auf dem Grundstück durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen wurden keine auffälligen Gehalte ermittelt.

Altstandort 9297

Auf dem Grundstück befanden sich u.a. eine Tankstelle und eine Autoverwertung. Bei den auf dem Grundstück durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen wurden in der Bodenluft nutzungsbedingt erhöhte BTEX-Gehalte (max. Gehalt: 15,5 mg/m³) ermittelt. Im Boden wurden lokal erhöhte PAK-Gehalte (max. Gehalt: 3340 mg/kg (EPA), Tiefe: 2 - 3 m) festgestellt. Die erhöhten Gehalte sind auffüllungsbedingt und an Aschen, Schlacken sowie an Teerpappe gebunden. Aufgrund der festgestellten Schadstoffkonzentrationen und deren ermittelten Tiefenlage sowie den Erkenntnissen aus der allgemeinen Grundwassergüteüberwachung sind Gefährdungen über den Gefährdungspfad Boden - Grundwasser nicht zu besorgen. Gefährdungen über den Gefährdungspfad Boden - Mensch sind aufgrund der Schadstoffkonzentrationen, deren ermittelter Tiefenlage sowie der vorhandenen Versiegelung der Flächen nicht zu besorgen. Erforderliche Regelungen zu den Altlastenbelangen können im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren als Nebenbestimmungen rechtsverbindlich festgelegt werden.

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.

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.

d) Wasserschutzzonen

Im Plangebiet befinden sich keine Wasserschutzzonen.

e) Überschwemmungsgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Überschwemmungsgebiete.

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 (PM₁₀) 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 kommt durch die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet und als Sondergebiet Einzelhandel und Büro eine „Pufferfunktion“ zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung auf der westlichen Seite der Aachener Straße zu. Immissionskonflikte, die auf die Wohnbebauung auf der westlichen Seite der Aachener Straße ausstrahlen, werden somit vermieden.

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 sind 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 Ubierstraße 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 Neubebauung 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-Wärme-gesetz, 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 Klima

a) Globalklima

Zum Schutz des Globalklimas tragen vor allem die Verringerung von Treibhausgasemissionen durch Einsparung von fossil erzeugter Energie bzw. der Einsatz regenerativer Energieträger bei. Hierzu zählen u. a. Maßnahmen an Gebäuden und die Vermeidung von Kfz-Verkehr. Zahlreiche Möglichkeiten ergeben sich allerdings erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Wärmedämmung, sommerlicher Hitzeschutz) und durch die Regelungen der Bauordnung zu den Abstandsflächen (Belichtung und natürliche Belüftung).

Hinweise zum Einsatz effizienter Energieversorgungstechniken (z. B. Kraft-Wärme-(Kälte)-Kopplung), der Nutzung passiver Solarenergie und den Einsatz regenerativer Energien finden sich in Kapitel 4.5 c).

Zur Vermeidung von Autofahrten ist unter dem Stichwort „Stadt der kurzen Wege“ die sinnvolle Einordnung des Plangebietes in die Stadtstruktur, die Schaffung wohnungsnahen Einzelhandels und die Nähe zu Aufenthalts- und Erholungsräumen im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität sind im Kapitel 4.5 b) erläutert.

b) 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-Südgerichtete 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 in den Gewerbegebieten und 10% der Grundstücksfläche im Sondergebiet 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.

c) Klimaanpassung

Aufgrund der erwarteten Klimaveränderung muss auch die Stadtplanung bereits heute Möglichkeiten zur Anpassung an die zukünftigen Bedingungen im Gebiet berücksichtigen. Zu rechnen ist vor allem mit einer zunehmender Erwärmung sowie vermehrten Niederschlägen und Starkregenereignissen.

Die Verringerung der Wärmeabstrahlung von Oberflächen, das Freihalten von Lüftungsschneisen und Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind daher hier vorrangig zu nennen. Die Maßnahmen zur Beschattung versiegelter Flächen sowie zur Bepflanzung von Dächern, Tiefgaragen und nicht überbauten Flächen wurden bereits in den Kapiteln 4.2 b) und 4.6 b) beschrieben. Die festgesetzte Begrünung von Dächern wird gleichzeitig zur Verzögerung des Spitzenabflusses bei Niederschlägen beitragen. In den Grünflächen und den Teilflächen ohne Unterbauung im Plangebiet wird der Wasserhaushalt durch die natürliche Versickerung weiterhin erhalten bleiben. Gezielte Versickerungsmaßnahmen sind wie in Kapitel 4.4. b) beschrieben auf Grund vorhandener Bodenbelastungen nicht möglich.

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. 98 % bestehen. Wegen fehlender Festsetzungen zur Bepflanzung bestand 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 Stadt Düsseldorf, werden für das Monitoring herangezogen, 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 Schutzgüter 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.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 20.09.2012

61/12- B-5323/049
Düsseldorf, 21.09.2012

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
im Auftrag



[Handwritten signature]

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 5373/049
- Östlich Aachener Straße -**

Stadtbezirk 3 Stadtteil Bilk

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB**

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden eingehend geprüft und abgewogen. Dort wo es erforderlich und möglich war, sind die Inhalte der Stellungnahmen in den Bebauungsplan-Vorentwurf eingeflossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeiten der Beteiligung im Rahmen des Planverfahrens erläutert. Weiterhin wurden die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanvorentwurfes vorgestellt.

Diskussionspunkte in der Öffentlichkeitsbeteiligung waren u. a.

- die verkehrliche Erschließung des Gebietes sowie die Lage der Ein- und Ausfahrten einzelner Grundstücke,
- die städtebauliche Qualität entlang der Aachener Straße
- Nutzungsalternativen wie öffentliche Grünflächen und Wohnungen.

Die Nachfragen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung konnten beantwortet und die Bedenken ausgeräumt werden.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Fachbeiträge führten zur Konkretisierung und Differenzierung der Planung:

- Artenschutz: Der Themenkomplex „Tiere, Pflanzen und Landschaft“ wurde in der Begründung ergänzt.
- Begrünung: Es wurden Festsetzungen zur Stellplatz- und Dachbegrünung sowie zur Begrünung von 20 % der Grundstücksfläche aufgenommen.
- Erweiterter Bestandsschutz: Die planungsrechtliche Absicherung eines Kfz-Betriebes nach § 1 Abs. 10 BauNVO wurde durch die Handwerkskammer Düsseldorf unterstützt.
- Sondergebiet: Von der Industrie- und Handelskammer wurde gefordert, die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1000 m² mit einem Gutachten zu belegen.
Bezüglich der Verkaufsflächenbegrenzung wurde von der Stadt angenommen, dass bereits mit einer Geschossfläche von 1200 m² (Regelvermutungsgrenze) bei einem Lebensmitteldiscounter Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Die Begrenzung auf 1000 m² erfolgte, um die zu erwartenden Auswirkungen auf den Einzugsbereich des Zentrums und die zu versorgenden Stadtteile zu beschränken und gleichzeitig zukunftsweisende Betriebsgrößen zu ermöglichen. Eine Bestätigung durch ein Gutachten war nicht erforderlich.
- Der Anregung der Industrie und Handelskammer, die Zweckbestimmung des Sondergebietes zu überprüfen, wurde gefolgt und die Zweckbestimmung in „Großflächiger Einzelhandel und Büronutzung“ geändert.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung wurde gleichzeitig die Änderung des am 16.07.2007 gemäß § 60 GO NRW gefassten Aufstellungsbeschlusses so beschlossen, dass der Geltungsbereich in einem Teilbereich um die Fläche eines Grundstückes (Gemarkung Unterbilk, Flur 18, Flurstück 498) erweitert wird.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen abgegeben, die im Rahmen der Abwägung zu einer Änderung des Bebauungsplanes geführt haben:

- Erweiterter Bestandsschutz: Der Lebensmitteldiscounter auf der Teilfläche 1 (TF1) forderte die Ausdehnung des erweiterten Bestandsschutzes auf das gesamte Betriebsgrundstück.

Der Forderung wurde gefolgt. In der Planzeichnung wurde der erweiterte Bestandschutz auf das gesamte Betriebsgrundstück ausgedehnt; die textliche Festsetzung wurde zudem präzisiert. Zudem wurde auch die textliche Festsetzung für die Teilfläche 2 (TF2), auf dem sich der Karosseriebetrieb befindet, entsprechend präzisiert.

- Sondergebiet: Der zukünftig dort ansässige Lebensmitteldiscounter forderte eine Aufweitung der zulässigen Nutzungen, damit der Betrieb planungsrechtlich zulässig ist. Der Forderung wurde gefolgt. Die textliche Festsetzung wurde dahin geändert, dass statt Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Nahrungs- und Genussmitteln einschließlich Drogerieartikeln zulässig sind. Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf jeweils höchstens 1.000 m² bleibt bestehen.
- Begrünung: Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation wurde der Begrünungsanteil im Sondergebiet auf 10% reduziert. Zudem wurden die Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze präzisiert.
- Werbeanlagen: Die Festsetzungen wurden dahin überarbeitet einen bestmöglichen Kompromiss hinsichtlich der wirtschaftlichen Interessen der Betriebe einerseits und der Wahrung der stadtgestalterischen Qualität andererseits zu erzielen.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung zu einer Änderung des Bebauungsplanes geführt haben.

Abstandsliste 2007

Abstandsliste 2007 (4. BImSchV: 15.07.2006)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹⁾
I	1.500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt (#)
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation z. B. Kokereien und Gaswerke
		3	3.2 (1) a)	Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschl. Stranggießanlagen
		4	4.4 (1)	Mineralölraffinerien (#)

¹⁾ Die Anlagenbezeichnungen stimmen nicht immer mit denen der 4. BImSchV überein, denn sie enthält in manchen Fällen Oberbegriffe und/oder zusammenfassende Anlagenbezeichnungen, die hinsichtlich des Genehmigungserfordernisses zusammengehören, in ihrer Auswirkung i. S. des Abstandserlasses aber als selbstständige Anlagenarten zu sehen sind oder immissionsschutz- und planungsrechtlich ohne Bedeutung sind. Insofern konnte die Systematik der 4. BImSchV und auch die Einteilung nach Leistungskriterien nicht immer eingehalten werden. Abstands bestimmend ist aber - unabhängig von dem Genehmigungserfordernis - die Betriebsart, wie sie in der Abstandsliste beschrieben ist.

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
III	700	23	1.1 (1)	Kraftwerke und Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt, auch Biomassekraftwerke (#)
		24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen (#)
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (1+2)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder von Ton zu Schamotte
		27	3.2 (1) b)	Elektro-Stahlwerke; Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 8 und 46)
		28	3.24 (1)	Automobil- u. Motorradfabriken, Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren (*)
		29	4.1 (1) a), d), e)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen einschl. stickstoff- oder phosphorhaltige Kohlenwasserstoffe (#)
		30	4.1 (1) f)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von halogenhaltigen Kohlenwasserstoffen (#)
		31	4.1 (1) m), n), o)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Säuren, Basen, Salzen (#)
		32	4.1 (1) q)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor-, stickstoff- oder kaliumhaltigen Düngemitteln (#)
		33	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß (#)
		34	8.8 (1) 8.10 (1)	Anlagen zur physikalisch und/oder chemischen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 50 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag (s. auch lfd. Nr. 71)
		35	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z. B. Hochofenschlacke)
		36	-	Freizeitparks mit Nachtbetrieb (*) (s. auch lfd. Nr. 160)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
IV	500	55	4.8 (2)	Anlagen zum Destillieren von flüchtigen organischen Verbindungen mit einer Durchsatzleistung von 3 t oder mehr je Stunde (#) (s. auch lfd. Nr. 105)
		56	5.1 (1)	Anlagen zur Behandlung von Oberflächen von Stoffen, Gegenständen oder Erzeugnissen einschließlich der dazugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von organischen Lösungsmitteln mit einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von 150 Kilogramm oder mehr je Stunde oder von 200 Tonnen oder mehr je Jahr
		57	5.2 (1)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren, Kaschieren, Lackieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunstharzen, soweit die Menge dieser Harze 25 Kilogramm oder mehr je Stunde beträgt
		58	5.5 (2)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von phenol- oder kresolhaltigen Drahtlacken
		59	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
		60	7.3 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Erzeugung von Speisefetten aus tierischen Rohstoffen oder zum Schmelzen von tierischen Fetten, ausgenommen Anlagen zur Verarbeitung von selbst gewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 Kilogramm Speisefett je Woche
		61	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
		62	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in - Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4 000 kg Fleisch verarbeitet werden, und - Anlagen, die nicht durch lfd. Nr. 115 erfasst werden
		63	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		64	7.19 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Sauerkraut mit einer Produktionsleistung von 10 Tonnen oder mehr Sauerkraut je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		65	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 300 Tonnen Fertigerzeugnissen oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 193)
		66	7.23 (1+2)	Anlagen zur Erzeugung von Ölen oder Fetten aus pflanzlichen Rohstoffen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne Fertigerzeugnisse oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		67	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohzucker
		68	8.1 (1) a)	Anlagen zur Beseitigung oder Verwertung fester, flüssiger oder gasförmiger Abfälle mit brennbaren Bestandteilen durch thermische Verfahren

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
V	300	81	1.2 (2) a) bis c)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen mit einer Feuerungswärmeleistung von 20 MW bis weniger als 50 MW in einer Verbrennungseinrichtung einschließlich zugehöriger Dampfkessel, ausgenommen Notstromaggregate
		82	1.4 (1+2) a) und b)	Verbrennungsmotoranlagen zum Antrieb von Arbeitsmaschinen oder zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas für den Einsatz von flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen mit einer Feuerungswärmeleistung von 20 MW oder mehr,
		83	1.5 (1 + 2) a) und b)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Arbeitsmaschinen oder zur Erzeugung von Strom (*)
		84	1.13 (2)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen
		85	2.1 (1+2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe verwendet werden
		86	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies
		87	2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Trass) oder Zementklinker
		88	2.7 (2)	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
		89	2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m ³ oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je m ³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt
		90	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde in geschlossenen Hallen (*) (s. auch lfd. Nr. 6)
		91	2.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung bis weniger als 200 t je Stunde (s. auch lfd. Nr. 44)
		92	3.2 (2) 3.7 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Stahl mit einer Schmelzleistung von weniger als 2,5 t je Stunde sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien mit einer Produktionsleistung von 2 t bis weniger als 20 t Gussteile je Tag (s. auch lfd. Nr. 46)
		93	3.4 (1) 3.8 (1)	Gießereien für Nichteisenmetalle oder Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung von 4 Tonnen oder mehr je Tag bei Blei und Cadmium oder von 20 Tonnen oder mehr je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 163 und 203)
		94	3.5 (2)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl durch Flämmen
		95	3.9 (1 + 2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten auf Metall- oder Kunststoffoberflächen mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern, durch Flamm-, Plasma- oder Lichtbogenspritzen (*)
		96	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z. B. Dampfkessel, Container) (*) (siehe auch lfd. Nr. 10)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
V	300	111	5.4 (2)	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, auch Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen
		112	5.6 (2)	Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl
		113	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln
		114	6.2 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Papier, Karton oder Pappe, auch aus Altpapier, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		115	7.2 (1+2) a) und b)	Anlagen zum Schlachten von Tieren mit einer Leistung von 500 kg Lebendgewicht Geflügel oder mehr je Tag oder mehr als 4 Tonnen Lebendgewicht sonstiger Tiere oder mehr je Tag
		116	7.4 (1+2) a)	Anlagen zur Herstellung von Fleisch- oder Gemüsekonserven auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		117	7.4 (1) b)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tierfutter durch Erwärmen der Bestandteile tierischer Herkunft
		118	7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen oder Mägen
		119	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
		120	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
		121	7.14 (1+2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie nicht genehmigungsbedürftige Lederfabriken
		122	7.20 (1)	Anlagen zur Herstellung von Braumalz (Mälzereien) mit einer Produktionsleistung von 300 Tonnen Darrmalz oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		123	7.22 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne oder mehr Hefe oder Stärkemehlen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		124	7.29 (1+2)	Anlagen zum Rösten oder Mahlen von Kaffee oder Abpacken von gemahlenem Kaffee mit einer Produktionsleistung von 0,5 Tonnen geröstetem Kaffee oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		125	7.30 (1+2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee - Ersatzprodukten, Getreide, Kakaobohnen oder Nüssen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne gerösteten Erzeugnissen oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		126	7.31 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Herstellung von Süßwaren oder Sirup, zur Herstellung von Lakritz, zur Herstellung von Kakaomasse aus Rohkakao, sowie zur thermischen Veredelung von Kakao- oder Schokoladenmasse auch soweit nicht genehmigungsbedürftig

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
V	300	140	10.21 (2)	Anlagen zur Innenreinigung von Eisenbahnkesselwagen, Straßentankfahrzeugen, Tankschiffen oder Tankcontainern sowie Anlagen zur automatischen Reinigung von Fässern einschließlich zugehöriger Aufarbeitungsanlagen, soweit die Behälter von organischen Stoffen gereinigt werden
		141	10.23 (2)	Anlagen zur Textilveredlung durch Sengen, Thermofixieren, Thermoisolieren, Beschichten, Imprägnieren oder Appretieren, einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		142	10.25 (2)	Kälteanlagen mit einem Gesamtinhalt an Kältemitteln von 3 t Ammoniak oder mehr (*) (#)
		143	-	Abwasserbehandlungsanlagen bis einschl. 100 000 EW, (s. auch lfd. Nr. 78)
		144	-	Oberirdische Deponien für Inert- und Mineralstoffe
		145	-	Säge-, Furnier- oder Schälwerke (*)
		146	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm
		147	-	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
		148	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
		149	-	Emaillieranlagen
		150	-	Presswerke (*)
		151	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		152	-	Stab- oder Drahtziehereien (*)
		153	-	Schwermaschinenbau
		154	-	Anlagen zur Herstellung von Wellpappe (*)
		155	-	Auslieferungslager für Tiefkühlkost (*)
156	-	Margarine oder Kunstspeisefettfabriken		
157	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)		
158	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)		
159	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)		
160	-	Freizeitparks ohne Nachtbetrieb (*) (s. auch lfd. Nr. 36)		

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VI	200	173	7.32 (1+2)	Anlagen zur Behandlung oder Verarbeitung von Milch sowie Anlagen mit Sprühtrocknern zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen, soweit 5 Tonnen Milch oder mehr je Tag als Jahresdurchschnittswert eingesetzt werden
		174	7.33 (2)	Anlagen zum Befeuchten von Tabak unter Zuführung von Wärme, oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak
		175	8.1 (1) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 Megawatt oder mehr
		176	8.12 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
		177	8.13 (1+2)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr
		178	8.14 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zum Lagern von Abfällen, soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden
		179	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln sowie von Klebmitteln ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		180	10.10 (1) 10.10 (2) a) und b)	Anlagen zur Vorbehandlung > 10 t/d (Waschen, Bleichen, Mercerisieren) oder zum Färben ab 2 t/d von Fasern oder Textilien auch unter Verwendung von Chlor oder Chlorverbindungen oder von Färbebeschleunigern einschließlich der Spannrahmenanlagen
		181	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nietern, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (*)
		182	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		183	-	Anlagen zum automatischen Sortieren, Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		184	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		185	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		186	-	Schrottplätze bis weniger als 1.000 m ² Gesamtlagerfläche
		187	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		189	-	Zimmereien (*)
		190	-	Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackierereien)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VII	100	200	7.12 (1)	Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19)
		201	8.1 (2) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
		202	8.9 (2) c)	Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
		203	-	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163)
		204	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
		205	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		206	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		207	-	Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
		208	-	Tischlereien oder Schreinereien
		209	-	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
		210	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		211	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
		212	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		213	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle
		214	-	Spinnereien oder Webereien
		215	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		216	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		217	-	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		218	-	Bauhöfe
		219	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		220	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		221	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 138)

Anhang 2 2007

Ergänzende Hinweise zum Abstandserlass

**Immissionsschutzrelevante Anlagen,
die nicht in die Abstandsliste aufgenommen worden sind**

Hinweis auf Nr (Spalte) der 4. BImSchV	Hinweis auf Anlagenart (Kurzbezeichnung)	Bemerkungen
1.3 (1+2) 8.2 (2) a) + b)	Feuerungsanlagen (Kraftwerke, Heizwerke) für den Einsatz anderer als in Nr. 1.2 der 4. BImSchV genannten Brennstoffen sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser; auch bei Holzeinsatz soweit ohne Holzschutzmittel in Kraft-, Heizkraftwerken, sonst. Feuerungsanlagen	Die genannten Anlagearten sind im Allgemeinen Einzelanlagen. Dazu können auch Anlagen, in denen Sekundärbrennstoffe eingesetzt werden zählen, soweit sie nicht unter Nr. 8.1 der 4. BImSchV fallen.
1.6 (2)	Windkraftanlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 50 m - Windfarmen	Wegen der Abhängigkeit des erforderlichen Abstandes von der Leistung, Konstruktion der einzelnen Anlage sowie des Bewuchses und der Geländeform ist eine generalisierende Abstandsfestsetzung nicht möglich. Bei großen Abständen sind auch windbedingte Störgeräusche (Verdeckung) zu berücksichtigen, die i.d.R. in solchen Fällen zu deutlich niedrigeren Abstandserfordernissen führen können, so dass letztlich eine Einzelfallentscheidung (Gutachten) erforderlich wird. Auf den Windkrafteerlass „Grundsätze für Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen – WKA-Erl. –“ vom 21.10.2005 wird verwiesen.
1.15 (2)	Erzeugung von Stadt- oder Ferngas aus KW's durch Spalten	Zur Zeit in NRW nicht vorhanden
1.16 (2)	Gewinnung und Weiterverarbeitung von Öl aus Schiefer oder Sanden	Zur Zeit in NRW nicht vorhanden
3.13 (1)	Sprengverformung und Sprengplattieren	In NRW befindet sich eine Anlage zum Sprengplattieren, die im Freien in einem steinbruchartigen Gelände betrieben wird. Beim Sprengplattieren im Freien sind wegen des lauten, tieffrequenten Knalls Lärmprobleme zu erwarten und somit Abstände von mindestens 2500 m notwendig. Ein fester Abstand im Sinne der Abstandsliste kann daher nicht festgelegt werden (siehe auch Außenbereich).
3.20 (2)	Oberflächenbehandlung von Gegenständen	Derartige Strahlanlagen werden in der Regel auf Baustellen zur Durchführung von Korrosionsschutzarbeiten an Stahlbaukonstruktionen (z.B. Brücken) oder in Betrieben zur Herstellung oder Reparatur von Behältern, Schiffskörpern oder ähnlichem aus Metall im Freien eingesetzt. Für Strahlanlagen auf Baustellen kann keine Abstandsfestlegung erfolgen, da sie wegen der kurzzeitigen Standortbezogenheit den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zugänglich sind (siehe auch lfd. Nrn. 10 und 11 sowie 96 und 97).
3.22 (2)	Metallpulverherstellung	Zur Zeit in NRW nicht vorhanden
6.1 (1)	Gewinnung von Zellstoff aus Holz, Stroh o.ä. Faserstoffen	Zur Zeit in NRW nicht vorhanden

Hinweis auf Nr (Spalte) der 4. BImSchV	Hinweis auf Anlagenart (Kurzbezeichnung)	Bemerkungen
10.5 (2)	Pechsiedereien	Nach Vorkommen und Bedeutung in NRW nicht regelungsbedürftig
10.6 (2)	Reinigung oder Aufbereitung von Sulfatterpentinöl oder Tallöl	Zur Zeit in NRW nicht vorhanden
10.9 (2)	Herstellung von Holzschutzmitteln	Nach Vorkommen und Bedeutung in NRW nicht regelungsbedürftig
10.17 (1+2)	Ständige Renn- oder Teststrecken für Kraftfahrzeuge sowie Anlagen, die an fünf Tagen oder mehr je Jahr der Übung oder Ausübung des Motorsports dienen, ausgenommen Anlagen mit Elektromotorfahrzeugen und Anlagen in geschlossenen Hallen sowie Modellsportanlagen	Rennstrecken zur Ausübung des Motorsports zeigen in der Ausgestaltung des Einzelfalls ein vielfältiges Bild. Durch Einsatz unterschiedlichen Gerätes und durch Unterschiede in der Nutzungsintensität ergeben sich unterschiedlich große Einwirkungsbereiche. Im Allgemeinen wird ein Abstand von mindestens 1500 m für Anlagen im Freien für notwendig angesehen. (Kart-Anlagen s. lfd. Nrn. 139 und 199)
10.18 (2)	Schießstände für Handfeuerwaffen und Schießplätze	Eine typisierende Betrachtung des Störgrades derartiger Anlagen ist wegen der hohen Vielfalt im Einsatz von Munition und Waffen sowie der Gestaltung der Anlage nicht möglich
10.20 (2)	Reinigung von Werkzeugen und metallischen Gegenständen durch thermische Verfahren	Nach Vorkommen und Bedeutung in NRW nicht regelungsbedürftig. Derartige Anlagen werden im Zusammenhang mit kunststoffverarbeitenden Anlagen betrieben und unterliegen den dortigen größeren Abständen
10.22 (2)	Begasungs- und Sterilisationsanlagen soweit der Rauminhalt 1 m ³ oder mehr beträgt und sehr giftige oder giftige Stoffe oder Zubereitungen eingesetzt werden	Als Nebenanlagen in Krankenhäusern etc. sind solche Anlagen ausschließlich nach Gefahrengesichtspunkten zu bewerten. Zur Zeit sind in NRW 4 Anlagen, davon 2 in Krankenhäusern und 2 bei Tiernahrungsherstellern, vorhanden
-	Sportanlagen	Eine typisierende Betrachtung des Störgrades derartiger Anlagen ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsintensität und der Vielfalt an ausgeübten Sportarten nicht möglich. Die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) ist anzuwenden.
-	Freizeitanlagen	Eine typisierende Betrachtung des Störgrades ist wegen der Vielfalt der Nutzungen derartiger Anlagen (keine Freizeitparks, s. hierzu lfd. Nrn. 36 und 160) nicht möglich. Auf den RdErl. „Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen“ vom 23.10.2006 wird verwiesen.
-	Entsorgungszentren	Es soll der Abstand eingehalten werden, der sich als der höchste Abstand aus den Einzelgutachten zu den im Entsorgungszentrum vorkommenden Anlagearten z.B. 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.10, 8.11, 8.12, 8.13, 8.14, 8.15 der 4. BImSchV ergibt.
-	Teststrecken für Schienenfahrzeuge	Verkehrsvorhaben im Sinne der Nrn. 14.7 bis 14.11 des Anhangs zum UVP-Gesetzes
-	Pferdehaltung (z.B. Paddocks)	Geruchs-, Staub und auch Lärmimmissionen treten im unmittelbaren Nachbarnbereich auf – auch im Außenbereich; im Zusammenhang mit Geruch sind besonders problematisch Dunglager und verschmutzte Auslaufplätze
-	Krematorien für menschliche Leichname	Ein Krematorium für menschliche Leichen ist jedenfalls dann, wenn es über einen Raum für eine Einäscherungszeremonie (Pietätsraum) verfügt, nicht in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig (BVerwG vom 20.12.2005; 4 B 71/05). Bei der Errichtung und dem Betrieb der Anlage ist die 27. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Neben Verbrennungstemperaturen schreibt die Verordnung u. a. Emissionsgrenzwerte, Ableitbedingungen und kontinuierliche Messungen vor.

Anhang 3 2007

Anlagen, die im Außenbereich errichtet werden sollen		
Lfd. Nr. aus Abstandsliste	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Hinweis auf Anlagenart (Kurzbezeichnung)
19	7.12 (1)	Tierkörperbeseitigungsanlagen
78 und 143	-	Abwasserbehandlungsanlagen
85	2.1 (1+2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe verwendet werden
146	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm
- (Anhang 2)	7.1 (1+2)	Anlagen zur Haltung von Tieren (Massentierhaltung)
63	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
136	9.36 (2)	Güllelagerung
- (Anhang 2)	1.6 (2)	Windkraftanlagen
- (Anhang 2)	3.13 (1)	Sprengverformung und Sprengplattieren
- (Anhang 2)	3.13 (1) 10.1 (1+2)	Anlagen zur Herstellung und Behandlung von Sprengstoffen: Diese Anlagen gehören ausschließlich in den Außenbereich, Schutzabstände ergeben sich nach dem Sprengstoffrecht (#)
-	4.1 (1) t	Herstellung von Explosivstoffen (#)
- (129)	8.6 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen (s. dazu Urteil des VG Minden vom 09.05.2005 – 11 K 2789/04 – UPR 11+12/2005)

Anhang 4 **2007**

Ergänzende Hinweise zum Abstandserlass

Aus Immissionsschutzgründen festgelegte Schutzabstände bei Anlagen zur elektrischen Energieweiterleitung oder Nachrichtenübertragung

Schutzabstände bei Hochspannungsfreileitungen für:

380 kV / 50 Hz	: 40 m
220 kV / 50 Hz	: 20 m
110 kV / 50 Hz	: 10 m
110 kV / 16 ² / ₃ Hz	: 5 m

Hinweis zu Hochspannungsfreileitungen:

Unter Berücksichtigung der Topographie und der Mastenkonfiguration können sich abweichende Abstände ergeben.

Hinweis zu Hochspannungserdkabeln:

Erläuterungen zum Abstandserfordernis bei Hochspannungserdkabeln finden sich in den Durchführungshinweisen zur 26. BImSchV.

Hinweis zu Sendefunkanlagen:

Wegen der Vielzahl von Sendefunkanlagen, die sich sowohl in Leistung, Frequenzbereich und Zuordnung zu möglicherweise empfindlichen Nutzungen unterscheiden, ist eine generelle Abstandsbestimmung nicht möglich; deshalb sind jeweils Einzelfallbetrachtungen bei Planung und Genehmigung notwendig.