

61/12 – Frau Nitz
61/23 – Frau Staack

Stadverwaltung Düsseldorf Amt 61					
0	1	2	3	4	5
Eing. 26. MRZ. 2018					
Folgerung/Bearbeitung 61/					
Frau Herr Nitz					

e-12h
Mü

B-Plan Nr. 03/014 – Neusser Straße / Lahnweg

(Gebiet etwa zwischen Lahnweg, Neusser Straße, Stichstraße Völklinger Straße und Völklinger Straße)

- Stand vom 04.12.2017 –

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 245 c BauGB

Nachstehend erhalten Sie die Stellungnahme des Umweltamtes zu o. g. Bebauungsplanverfahren. Es wird gebeten, die Stellungnahme in den Teil A bzw. B (Begründung und Umweltbericht) des Bebauungsplanes zu übernehmen. Änderungen und Ergänzungen sind tlw. farblich (rot) markiert.

Anmerkung: Der „grau“ hinterlegte Text wurde nicht durch Amt 19 eingefügt.

Teil A – Begründung

4.6 Entwässerung

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch erschlossen. **Es entwässert derzeit über drei private Anschlusspunkte im Lahnweg über die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Völklinger Straße und in der Neusser Straße.** Gemäß § 3 der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Grundstücke im Stadtgebiet Düsseldorf (Abwassersatzung) vom 21.12.2011 ist sämtliches Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz ~~und des § 55 Wasserhaushaltsgesetz~~ keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung ist über die vorhandene Mischwasserkanalisation im Lahnweg und in der Völklinger Straße sichergestellt. Die entsprechenden Einleitungen sind entsprechend herzustellen.

Aufgrund einer möglichen geplanten Realteilung der künftigen Bebauung können entwässerungstechnische Einrichtungen (zum Beispiel Rückhaltungen) auf privatem Grund nicht ausgeschlossen werden. Erst nach Vorliegen eines abgestimmten Entwässerungskonzeptes können nähere Angaben zu evtl. privaten Rückhaltung, erforderlichen Schutztrassen und evtl. erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) – Rechten zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebes (SEBD) gemacht werden.

4.13 Boden

Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern 5950, ~~9564~~, 9571, 9575, 9577, ~~9678~~ und 9691 und ~~die~~ Altablagerung ~~en~~ mit der Katasternummer 288.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden, aufbauend auf den bereits vorliegenden Erkenntnissen ~~Es wurden ein Bodengutachten mit~~ (Nutzungsrecherche und Gefährdungsabschätzungen) erstellt. ~~(Dr. Tillmanns GmbH, August 2017). Dieses wird derzeit fortgeschrieben.~~

~~Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass an drei Standorten im Bereich des Plangebietes eine Gefährdung des Wirkungspfad~~s~~ Boden – Mensch besteht. Zwei der drei Standorte werden im Zuge der geplanten Baumaßnahmen abgetragen und müssen gesondert entsorgt werden. Am dritten Standort, im Bereich des späteren Innenhofes der östlichen Baufläche muss ein Bodenaustausch der oberen 35 cm stattfinden oder eine Aufschüttung von 35 cm erfolgen, um diesen Wirkungspfad auszuschließen.~~

Weitere Bodenuntersuchungen sind aktuell nicht erforderlich. Eine wohnungswirtschaftliche und gewerbliche Nutzung des Grundstücks ist unter Beachtung der ~~vorgenannten Aspekte möglich-weiteren Ausführungen~~ dazu siehe im Umweltbericht, Kapitel 4.3, möglich.

Teil B – Umweltbericht

Bedarf an öffentlichen Depotcontainern für Altpapier, Altglas und Altkleider, Bereitstellungsfläche für Abfallsammelbehälter

Die Containerstationen in der näheren Umgebung des Plangebietes sind voll ausgelastet und können keine zusätzlichen Mengen mehr aufnehmen. Für die neue Wohnbebauung muss daher eine zusätzliche Containerstation mit zwei unterirdischen 5 m³-Sammelbehältern für Papier und drei unterirdischen 3 m³-Sammelbehältern für Weiß-, Braun- und Grünglas sowie einem oberirdischen Sammelbehälter für Alttextilien eingeplant werden.

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

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

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

Unter **Punkt 4.6 Ver- und Entsorgung (Teil A)** ist der Abschnitt „Abfallentsorgung“ entsprechend zu ändern. Für den Standort der Unterflurcontaineranlage und für die Bereitstellung von Abfallsammelbehältern sind im B-Plan entsprechende Flächen zu kennzeichnen.

4. Schutzgutbetrachtung

4.1 Mensch

a) Verkehrslärm

Bitte gesamten Text austauschen

Auf das Plangebiet wirkt insbesondere der Verkehrslärm der Völklinger Straße im Westen mit Tunnelmündung des Rhein-Ufer-Tunnels und der Straßen- und Straßenbahn-Verkehrslärm der Neusser Straße mit den Straßenbahnlinien 706, 707 und 709 im Osten ein. Ca. 450 m Entfernung südlich verlaufen zwei DB-Strecken zum Düsseldorfer Hauptbahnhof.

Die Beurteilungspegel liegen an der Völklinger Straße bei bis zu 75 dB(A) am Tag und bis zu 68 dB(A) in der Nacht. Die Lärmbelastung entspricht hier dem Lärmpegelbereich VI entsprechend prognostiziertem Beurteilungspegel ≥ 73 dB(A). Für den Hochpunkt an der Völklinger Straße ergeben sich ebenfalls für die südlichen und südöstlichen Fassadenseiten Anforderungen bis zu Lärmpegelbereich V bzw. IV (entsprechend prognostiziertem Beurteilungspegel von ≥ 68 dB(A) bzw. ≥ 63 dB(A)).

Eine Gesundheitsgefährdung kann bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden.

Im Osten liegen die Belastungen der Neusser Straße gemäß schalltechnischer Untersuchung des Büro Peutz Consult (Bericht Nr. F 7972-2 mit Stand vom 25.09.2017) mit prognostizierten Beurteilungspegeln von bis zu 72 dB(A) am Tag (entsprechend Lärmpegelbereich V) und 66 dB(A) in der Nacht. Im Norden und Süden des geplanten östlichen Gebäudekörpers werden zum Teil wegen der nächtlichen Werte von ≥ 55 dB(A) nachts Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastungen wurde im vorliegenden Konzept von einer Wohnbebauung unmittelbar an der Völklinger Straße abgesehen. Hier ist derzeit eine Lärm abschirmende Riegelbebauung mit gewerblicher Nutzung geplant. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein geplantes Urbanes Gebiet (MU – Orientierungswerte vergleichbar eines Mischgebietes) von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden an den zur Völklinger Straße orientierten Fassaden mit bis zu 15 dB(A) am Tag und bis zu 18 dB(A) in der Nacht überschritten. Auch an der Neusser Straße liegen die Überschreitungen der Orientierungswerte bei bis zu 12 dB(A) am Tag und bis zu 16 dB(A) in der Nacht.

Schallschutzmaßnahmen

Im Inneren des Plangebietes ergeben sich bei Betrachtung mit den geplanten abschirmenden Gebäuden an der Völklinger Straße niedrigere Belastungen. Daher ist eine Baureihenfolge festzulegen, so dass ein geschlossener Gebäuderiegel an der Völklinger Straße (gem. Gutachten mit einer Mindesthöhe von 22 m) zuerst gebaut werden muss, bevor die Wohnnutzung im östlichen Bereichen aufgenommen werden darf.

Für den Lärmpegelbereich VI (prognostizierter Beurteilungspegel ≥ 73 dB(A) wird ein Ausschluss von offenbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen festgesetzt. Offenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind an den Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Beurteilungspegel ≥ 68 dB(A) (entspricht Lärmpegelbereich V gem. DIN 4109:1989) nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III (entsprechend ≤ 62 dB(A)) verfügt. Die Umsetzung dieser Festsetzung wird für sämtliche Gebäudeeckbereiche problematisch gesehen. Hier sind entsprechende Grundrissgestaltungen zu entwickeln bzw. eine unsensible Nutzung vorzusehen.

Zudem wird die Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen ab dem Beurteilungspegel von ≥ 63 dB(A) am Tag oder ≥ 55 dB(A) nachts bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen in Kindertagesstätten sowie ab Beurteilungspegel von ≥ 68 dB(A) bei Büroräumen festgesetzt (vgl. Anlage 6.1 des schalltechnischen Gutachtens).

Kritisch gesehen wird die Ausweisung eines MU-Gebietes für die derzeit geplante gewerbliche Nutzung an der Völklinger Straße. Um sicherzustellen, dass dieser Standort auch zukünftig für Wohnen unzulässig bleibt, sollte hier ein Ausschluss von einer Wohnnutzung im B-Plan aufgenommen werden bzw. ein GEe-Gebiet festgesetzt werden.

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schallsituation im Umfeld

Mit der Umsetzung eines Vorhabens sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Maßgebliche Erhöhungen des Verkehrslärms durch die Planung an Straßen in der Umgebung, insbesondere bei Überschreitung der Pegelwerte von mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, sind gemäß Rechtsprechung in die Abwägung einzubeziehen, weil grundsätzlich eine Gesundheitsgefährdung bei diesen Außenlärmpegeln nicht ausgeschlossen werden kann. Auch wenn die Lärmsanierung an bestehenden Straßen bisher nicht geregelt ist, sieht die Rechtsprechung ein Verschlechterungsverbot für die Bauleitplanung vor. Unter Umständen sind daher lärmindernde Maßnahmen für den Bebauungsplan abzuwägen.

Die planungsbedingten Zunahmen auf den Straßen im Umfeld des Vorhabens sind daher für den Null-Fall gegenüber dem Prognose-Mit-Fall ermittelt worden.

Die größten Erhöhungen ergeben sich an der Zufahrt zum Plangebiet an der Völklinger Straße 4 (IO 101) mit Werten von 0,4 dB(A) tags und 0,6 dB(A) nachts. Die kritische Grenze zur Gesundheitsgefahr von 70 / 60 dB(A) wird auch im Plan-Fall nicht überschritten.

Am Ahnenweg 4 (IO 102 und 103) liegen die Beurteilungspegel bedingt durch den Verkehrslärm an der Völklinger Straße sowohl im Plan- wie auch im Null-Fall bei 68 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht bei einer Pegelerhöhung von 0,3 dB(A) nachts.

Am Immissionsort Siegstraße 16 (IO 104) ist nur für das 3. Obergeschoss eine Pegeldifferenz von 0,1 dB(A) tags rechnerisch nachzuweisen. Die Beurteilungspegel liegen mit Werten von 61 dB am Tag und 57 dB(A) in der Nacht aber unterhalb der Grenze von 70 / 60 dB(A).

Für den Lahnweg 11 (IO 105) ergeben sich im Plan-Fall durch die abschirmende Wirkung der Plangebäude deutlich geringere Beurteilungspegel als im Null-Fall. Die Pegelminderungen liegen bei bis zu 4 dB(A) für tags nachts im Erdgeschoss und bis zu 2 dB(A) im 3. Obergeschoss.

Anmerkung zu den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans: Die zeichnerischen Festsetzungen sind nicht korrekt aus dem Gutachten übernommen worden und müssen entsprechend Anlage 6.1, Bericht F 7972-2 Peutz Consult GmbH mit Stand vom 25.09.2017 korrigiert werden.

b) Gewerbelärm

Bitte gesamten Text austauschen

Beurteilungsgrundlage für Lärmimmissionen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die DIN 18005. Gemäß der DIN 18005 werden die Geräuschemissionen im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm berechnet.

Das Plangebiet, ein ehemaliger Bürostandort im MK Gebiet, befindet sich in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen in MK Gebieten. Ziel der Planung ist es, das brachliegende Grundstück in ein Urbanes Gebiet MU für Wohnen und Arbeiten (Büro, Dienstleistung, Wohnen und möglicherweise Hotel) umzunutzen. In MU Gebieten besteht ein Schutzanspruch gem. TA Lärm von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Zur Ermittlung und Bewertung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Geräuschemissionen, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult Bericht F 7972-2 vom 25.09.2017 Vorabzug) durchgeführt. Die auf die Planung einwirkenden relevanten gewerblichen Lärmquellen sind geplante und bestehende Tiefgaragenzufahrten, Anlieferverkehre und eine RLT-Anlage auf einem nördlich gelegenen Bürogebäude.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass am Tage die Immissionsrichtwerte für die MK Gebiete (Bestand) und die MU Gebiete (Planung) gemäß TA Lärm eingehalten und zum Teil erheblich unterschritten werden.

Am westlichen Gebäudekomplex im MU2 wurden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm nachts von bis zu 6,6 dB(A) sowie teilweise Überschreitungen des Spitzenpegels prognostiziert. Verursacht wird diese Lärmbelastung durch die Tiefgarageneinfahrt zum geplanten Parkhaus. Im MU2 wurde empfindliche Wohnnutzung zwar ausgeschlossen (Textliche Festsetzung 1.), aber Beherbergungsbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Fraglich ist hier, ob dem Schutzanspruch ausreichend Rechnung getragen wird, wenn nur die höheren Tages

Immissionsrichtwerte eingehalten werden und die niedrigeren nächtlichen Immissionsrichtwerte nicht zur Anwendung kommen.

An einer Ecke des Gebäudes im MU1 wird an der Fassade im EG (1,6 dB(A)) und im 1. OG (unter 1dB(A)) das Spitzenpegelkriterium gem. TA Lärm geringfügig überschritten. Lärmquelle ist die nahe gelegene Zufahrt zum RWI 4. Zum Schutz vor Gewerbelärm wurden im Bebauungsplan an diesen Fassaden offenbare Fenster und sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen für nicht zulässig festgesetzt (textlichen Festsetzung 10.4). Die Formulierung ist nicht eindeutig. Es muss sich hier um den Ausschluss von offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 handeln. Im Bebauungsplan werden Ausnahmen zugelassen, sodass andere TA Lärm konforme Schallschutzlösungen möglich sind.

Mit dem Ausschluss von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 und der Ausnahmeregelung bestehen die Möglichkeiten einer Grundrissorientierung und oder der architektonischen Selbsthilfe (Prallscheiben, Fassadensprünge...). Regelungen hierzu müssen bei der konkreten Vorhabenzulassung im Genehmigungsverfahren getroffen werden.

g) Besonnung

Bitte den kursiv gesetzten Teil dieses Kapitels entfernen und wie folgt fortfahren:

In Bereichen, in denen dies nicht möglich ist, wie im südwestlichen Eckbereich des MU1, sollten alternative Nutzungen zum Wohnen angeordnet werden.

Auskragungen und Versprünge sollten so gering wie möglich gehalten werden, um weitere Eigenverschattung zu vermeiden.

h) Wind

Bitte gesamten Text austauschen

„Im südwestlichen Bereich der Bebauung ist ein Hochpunkt von etwa 71 m vorgesehen. Hierdurch ist mit einer erheblichen Veränderung des Windfelds zu rechnen, auch vor dem Hintergrund, dass sich in der Nähe bereits weitere Hochhäuser (Stadttor 72,5 m und RWI4 60 m) befinden. Daher wurde für den geplanten Hochpunkt und sein Umfeld eine Untersuchung des Windkomforts und der Windgefahren (Windkanaluntersuchung, Peutz Consult 2017) durchgeführt, insbesondere um Windgefahren sicher auszuschließen.

Die Beurteilung des Windkomforts und der Windgefahren erfolgte nach der Niederländischen Norm NEN 8100. Sie stellt weltweit die einzige Norm in diesem Bereich dar, gründet auf langer Erfahrung und wird daher auch in Deutschland angewendet.

Die Windkanaluntersuchung zeigt, dass die geplante Bebauung den Windkomfort innerhalb und außerhalb des Plangebiets zunächst verringert. Die Bereiche mit mäßigem Windkomfort nehmen zu und es bilden sich auch verbesserungswürdige Bereiche mit unbefriedigenden Windkomfort und Windgefahren der Stufe 1.

- Innerhalb des Plangebiets entsteht in vier Bereichen ungünstiger Windkomfort (Innenbereich des Gebäudeumrings im westlichen Block, südlicher Eingang des westlichen Blocks, Eingang an der Südwestfassade des östlichen Blocks, nördliche Freifläche), wobei ein Bereich (südlicher Eingang des westlichen Blocks) auch eine Windgefahr der Stufe 1 zeigt. Für alle Bereiche kann durch die vom Gutachter vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen (Verlegung des südlichen Eingangs des westlichen Blocks, Grün- und Außenanlagenplanung, Windschirme) ein guter bzw. mäßiger Windkomfort erreicht und Windgefahren abgewendet werden. Die entsprechenden Minderungsmaßnahmen aus dem Gutachten der Windkanaluntersuchung sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- Außerhalb des Plangebiets zeigt ein Bereich ungünstigen Windkomfort mit Windgefahr der Stufe 1 (Parkplatz südlich des Stadttors). Hier werden keine Minderungsmaßnahmen

vorgeschlagen, da eine Windgefahr der Stufe 1 für Verkehrsflächen nach NEN 8100 noch akzeptabel ist und die Veränderung im Vergleich zum Bestand sich im Rahmen der Messgenauigkeit bewegt.“

4.3 Boden

a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Katasternummern 49, 53 und 159. Aufgrund der Ergebnisse des Bodenluftmessprogramms sind davon auf das Plangebiet ausgehende Beeinträchtigungen nicht zu besorgen.

b) Altablagerungen im Plangebiet

Ein kleiner Teil der Altablagerung mit der Katasternummer 288 befindet sich im Plangebiet. Im Rahmen des Bodenluftmessprogramms (1990/1991) wurden in der Nähe des Plangebietes Auffüllungsmächtigkeiten > 4 m erfasst. Die Auffüllung besteht in diesem Bereich aus Boden mit Bauschuttresten, Ziegeln, Betonresten und Schotter. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Auffüllung bei der Errichtung der „Wabe“ im Jahr 1967 ausgekoffert wurde.

Notwendige Maßnahmen (Bodenauftrag, Untersuchungen etc.) können in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch Aufnahme von Nebenbestimmungen rechtsverbindlich geregelt werden.

Hierdurch werden die Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Berücksichtigung der Umweltbelange sichergestellt.

c) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern 5950, ~~9564~~, 9571, 9575, 9577, ~~9578~~ und 9691.

Altstandort 9577

Die Registrierung des Altstandortes ergab sich u.a. aufgrund folgender Nutzungen: als Dampfhebelwerk und KFZ- Werkstätten.

Für Teilbereiche liegen ältere Gutachten vor. Aufbauend auf diesen Gutachten ~~ist wurden~~ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von einem Fachgutachter eine Nutzungsrecherche und darauf aufbauend ~~eine~~ Gefährdungsabschätzungen durchgeführt ~~zuführen~~.

Es wurden Auffüllungen bis 6,1 m Tiefe aus Boden mit Schlacke, Asche, Bauschutt, Ziegelbruch und untergeordnet Glas erfasst. Teilweise wurden reine Schlacke-/ Asche- oder Bauschuttlagen erfasst. Die Auffüllung weisen geringfügig erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen (KW), extrahierbare organisch gebundene Halogene (EOX) und polycyclische organische Kohlenwasserstoffen (PAK) auf. Für die Schwermetalle insbesondere Blei, Cadmium, Kupfer und Zink wurden zum Teil erhebliche Auffälligkeiten festgestellt. Die höchsten Belastungen wurden in Teilbereichen direkt an der Oberfläche angetroffen. Die erhöhten Schwermetallgehalte sind wahrscheinlich an Schlackeanteile und nur in geringem Anteil an die Aschen gebunden.

Eine zukünftig sensible Nutzung (Wohnen, KiTa, Außenfläche) ist aufgrund der vorliegenden Auffüllungsmaterialien und insbesondere der Schwermetall-Gehalte nicht ohne weitere Maßnahmen möglich. Daher sind im Rahmen der Neubebauung gesonderte Betrachtungen der vorliegenden Auffüllungsmaterialien insbesondere in zukünftig unversiegelten Bereichen erforderlich.

Entsprechende Maßnahmen, die im Rahmen einer Neunutzung der Flächen erforderlich werden, werden in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß BauGB sichergestellt. Es ist mit

erhöhten Aufwendungen (Entsorgung belasteten Auffüllungsmaterials, Fachgutachter, zusätzlicher Aushub von belasteten Böden und Bodenauftrag) zu rechnen. Diesbezüglich ist eine Kennzeichnung des Altstandortes 9577 nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan erforderlich.

Altstandorte ~~9561, 9578, 9691~~

Die Registrierung desr Altstandortes ergab sich u.a. aufgrund folgender Nutzungen: ~~als Stanz- und Emaillierwerk. Maschinen und Walzfabrik, Schrotthandel und Oberflächenbehandlung.~~

~~Für die Altstandorte 9561 und 9578 liegen keine Gutachten vor.~~ Für den Altstandort 9691 liegen Gutachten vor, die jedoch nicht die Fläche des B-Planbereiches betreffen. Da nur ein kleiner Bereich in das Plangebiet ragt und davon auszugehen ist, das mögliche Verunreinigungen im Rahmen der Bebauung durch die sogenannte „Siemens Wabe“ entfernt wurden sind keine weiteren Betrachtungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

~~Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind von einem Fachgutachter Nutzungsrecherchen und Gefährdungsabschätzungen durchzuführen.~~

Altstandorte 5950, 9571, 9575

Im Rahmen der Bebauung mit einem Bürogebäude (im Jahr 1996), wurden erforderliche Untersuchungen (Nutzungsrecherche/Gefährdungsabschätzung) durchgeführt. Aufgrund dieser Untersuchungen der durchgeführten Baumaßnahme und der aktuellen Nutzung sind keine weiteren Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Gutachten erforderlich.

Bei den Altstandorten mit den Katasternummern 5950, 9571, 9575 und 9691 können notwendige Maßnahmen (Untersuchungen, Bodenauftrag etc.) in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch Aufnahme von Nebenbestimmungen rechtsverbindlich geregelt werden.

Hierdurch werden die Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Berücksichtigung der Umweltbelange sichergestellt.

4.4 Wasser

a) Grundwasser

Grundwasserstände:

Der höchste ermittelte Grundwasserstand lag bei 32,5 m ü NN (HHGW₁₉₂₆) und der höchste gemessene Grundwasserstand bei ca. 31,50 - 32,00 m ü NN (HHGW₁₉₈₈). Der minimale Grundwasserflurabstand₁₉₄₅₋₂₀₀₇ liegt im größten Teil des B-Plangebiet bei 3- 5 m, ~~im nordwestlichen Bereich~~, ansonsten bei > 5 m.

Grundwasserbeschaffenheit:

Östlich angrenzend an das Plangebiet und der Neusser Straße besteht eine großflächige Grundwasserverunreinigung mit Chrom, vorliegend als Chrom6+ sowie mit perfluorierten Tensiden (PFT). Die Verunreinigung hat die Bezeichnung Bilk / Unterbilk. Sofern für die Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen oder sonstige Grundwasserentnahmen geplant werden, bedarf es der vorherigen Abstimmung mit dem Umweltamt – Untere Umweltschutzbehörde-, um die wasserrechtliche Erlaubnisfähigkeit prüfen zu können, da eine Verlagerung von Schadstoffen auszuschließen und eine Beeinträchtigung der Wirksamkeit der laufenden Sanierungsmaßnahmen unzulässig ist. Je nach Umfang der Grundwasserhaltung ist mit deutlichen Mehraufwendungen zu rechnen.

Es ist sicherzustellen, dass ein Tiefeneingriff von Bauwerken in das Grundwasser nicht zu einer nachhaltigen Verschlechterung der wasserwirtschaftlichen Situation (z.B. durch Sperrbauwerke) führt.

Im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstellen werden im Rahmen des laufenden Grundwassermonitorings beprobt. Diese Messstellen sind bei Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten bzw. bei Zerstörung auf Kosten des Verursachers wiederherzustellen. Der uneingeschränkte Zugang zu den Messstellen ist jederzeit sicherzustellen. In Abstimmung mit dem Umweltamt besteht die Möglichkeit, die Messstellen zu versetzen.

b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz NRW ~~in Verbindung mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)~~ keine Anwendung. Sämtliches Schmutz- und gesammeltes Niederschlagswasser ist an die öffentliche Abwasseranlage (Mischwasserkanalisation) anzuschließen.

~~Das Plangebiet entwässert derzeit über drei private Anschlusspunkte im Lahnweg über die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Völklinger Straße und in der Neusser Straße. Aufgrund einer möglichen geplanten Realteilung der künftigen Bebauung können entwässerungstechnische Einrichtungen (zum Beispiel Rückhaltungen) auf privatem Grund nicht ausgeschlossen werden. Erst nach Vorliegen eines abgestimmten Entwässerungskonzeptes können nähere Angaben zu evtl. privaten Rückhaltung, erforderlichen Schutztrassen und evtl. erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) – Rechten zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebes (SEBD) gemacht werden.~~

c) Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

d) Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

e) Hochwasserbelange

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch Verordnung vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Durch Rechtsverordnung werden innerhalb von Risikogebieten mindestens die Gebiete festgesetzt, bei denen statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis zu erwarten ist.

Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten würde die Fläche des Plangebietes bei einem extremen Hochwasserereignis am Rhein (HQ_{extrem}) überflutet werden.

Mit Inkrafttreten des Wasserhaushaltsgesetzes zum 05.01.2018 gelten Neuregelungen in den sogenannten Risikogebieten (§ 78b WHG). Dabei handelt es sich insbesondere um Gebiete, die bei einem Extremereignis (HQ_{extrem}) außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten überflutet werden.

In den Risikogebieten ergeben sich erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete. Insbesondere sind hier der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen (§ 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG).

Außerdem ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c WHG).

~~Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten die Fläche des Baugebietes bei einem extremen~~

~~Hochwasserereignis am Rhein überflutet wird. Gesetzliche Restriktionen bezüglich der Bebaubarkeit ergeben sich aus dem vorgenannten Szenarium nicht.~~

~~Dieser Hinweis dient der Information über mögliche Hochwassergefahren und vor zu erwartendem Hochwasser der Betroffenen in diesem Gebiet (§ 79 Abs. 2 WHG).~~

6. Nullvariante

Im Kerngebiet liegen bis zu 6,1 m mächtige Auffüllungen vor. Ohne die geplante Umsetzung würden diese vollständig verbleiben und damit ein Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter Boden und Grundwasser darstellen. Im Rahmen der vorhabenbezogenen Erstellung von Tiefgaragen, werden die Auffüllungen weitreichenden ausgehoben.

7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Sollten bei den Erdarbeiten zukünftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, so können diese, falls erforderlich, saniert und über ein spezielles Monitoring (z.B. gutachterliche Begleitung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) überwacht werden.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß ' 4c Baugesetzbuch können für das Schutzgut Wasser im Rahmen der regelmäßigen Grundwasserüberwachung (Grundwasserstände und Grundwassergüte) in diesem Gebiet überprüft werden.


Neumann

