

**19/3**  
**Bauleitplanung**

**Flächennutzungsplan 171 - Südwestlich Witzelstraße**  
**Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB neu**  
**Stellungnahme von 19/4**

Für den Teil A - Städtebauliche Aspekte und für den Teil B - Umweltbericht bitte ich die in den Anlagen aufgeführten Änderungen vorzunehmen. Die Änderungen sind farblich hervorgehoben bzw. als durchgestrichen markiert.

Dr. Bantz

**Anlage**

- Änderungen Teil A - Städtebauliche Aspekte
- Änderungen Teil B - Umweltbericht

## Anlage

### Änderungen Teil A – Städtebauliche Aspekte

#### 1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

[...]

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum Großteil um das ehemalige Betriebsgelände der Firma Schloemann Siemag AG, welches sich derzeit als Gewerbebrache mit alter Bausubstanz darstellt, ~~die zurzeit teilweise gewerblich genutzt wird.~~

[...]

#### 2. Planungsanlass

[...]

Diese stehen heute leer, sind weder erhaltungs- noch schützenswert. Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich ~~noch~~ ehemalige und aktive gewerbliche Nutzungen.

[...]

### Änderungen Teil B – Umweltbericht

#### 1. Zusammenfassung

[...]

- Im Plangebiet befinden sich ~~zwei~~ die Altstandorte mit den Kataster-Nrn.: 8624 (teilweise) und 8746. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zum Schutz des Grundwassers sind ~~die auskartierten Schadensbereiche, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird, zu beseitigen im Rahmen der Bebauungsplanung entsprechende Regelungen zur Beseitigung der Schadensbereiche zu treffen~~ oder deren Beseitigung in einem öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag verbindlich zu regeln.

#### 4. Schutzgutbetrachtung

[...]

##### 4.1 Auswirkungen auf den Menschen

[...]

##### d) Störfallbetriebsbereiche

Nordwestlich an das Plangebiet direkt angrenzend befand sich ein Metallisierwerk, das als Störfallbetrieb gemäß Seveso-II-Richtlinie eingestuft war. Inzwischen wurde der Betrieb stillgelegt. ~~Der für die Einstufung relevante Störfstoff (hier Chromsäure) wurde vom Grundstück entfernt, sodass der Status als Störfallbetrieb i. S. d. 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) entfallen ist.~~

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine weiteren Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (~~Störfallverordnung~~) fallen. Alle bekannten außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche sind für diese Planung nicht relevant. Die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten.

[...]

##### 4.3 Boden

##### a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Kataster-Nrn.: 59, 61, 64, 129, 292 und 293 sowie die kleinräumige Verfüllung mit der Kataster-Nr.: 345. Aufgrund

des Abstandes zum Plangebiet und der im Rahmen des Bodenluftmessprogramms durchgeführten Untersuchungen kann eine Beeinträchtigung der Planfläche durch Gasmigration ausgeschlossen werden.

Des Weiteren befindet sich der als Altablagerung erfasste Lärmschutzwall mit ~~ender~~ Kataster-Nr.: 493 im Umfeld des Plangebietes. Da es sich bei dem Lärmschutzwall um eine unversiegelte, oberflächliche Anschüttung handelt, ist eine Beeinträchtigung des Plangebiets durch Gasmigration nicht zu befürchten.

b-) Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen.

c-) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte (Flächen mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung) mit den Kataster-Nrn.: 8624 (teilweise) und 8746.

AS 8624 (teilweise):

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Flurstück 36, welches zusammen mit dem nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Auf'm Hennekamp 25 (Flurstück 121) als Altstandort unter der Kataster-Nr.: 8624 erfasst ist. Das Grundstück war von 1899 bis ca. 1965/67 das Betriebsgelände einer Silberwarenfabrik. Von 1967 bis Ende 2014 befand sich dort ein Galvanikbetrieb (Metallisierwerk). Im Rahmen von noch laufenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen wurden auf dem Grundstück Auf'm Hennekamp 25 bereits mehrere Eintragsstellen für Chrom und perfluorierte Tenside (PFT) festgestellt. Auf dem im Plangebiet liegenden Flurstück 36 ist allerdings keine alllastenrelevante Vornutzung bekannt, sodass an dieser Stelle nutzungsbedingte Verunreinigungen ausgeschlossen werden können.

AS 8746:

Das Grundstück Witzelstraße 55 wurde von 1887 bis 1999 durch die Fa. Schloemann-Siemag (SMS) AG & Co. oHG gewerblich genutzt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung (Maschinenbau, Betriebsstankstelle für den Eigenbedarf) ist das Grundstück als Altstandort unter der Kataster-Nr.: 8746 erfasst. Seit der Betriebseinstellung 1999 befindet sich keine Nutzung mehr auf dem Grundstück.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 03/003 „Südwestlich Witzelstraße“ wurden eine Nutzungsrecherche <sup>1</sup> und eine Gefährdungsabschätzung <sup>2</sup> für das Grundstück durchgeführt (~~Dr. Tillmanns Consulting GmbH: „Nutzungsrecherche für das Betriebsgelände der Firma SMS Hasenclever, an der Witzelstraße 55 in Düsseldorf, 15.10.2014 sowie Dr. Tillmanns Consulting GmbH: „Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der Firma SMS Hasenclever an der Witzelstraße 55 in Düsseldorf“, 12.03.2015~~). Das Grundstück ist flächig aufgefüllt worden. Die Auffüllungen erreichen insgesamt eine Mächtigkeiten zwischen 0,15 und 3,4 m. Das Auffüllungsmaterial besteht aus Boden mit wechselnden Beimengungen von Aschen, Schlacken, Bauschutt und anderen Nebenbestandteilen (Dachpappen, Glas, Kohle, Schwarzdecken, Holz).

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ~~ist es~~ **ist es** liegen in Teilbereichen des Grundstücks ~~zu~~ nutzungsbedingten Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) **und auffüllungsbedingte Bodenverunreinigungen im Feststoff im ungesättigten Bereich mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK / B(a)P) sowie Schwermetallen (Blei,**

---

<sup>1</sup> „Nutzungsrecherche für das Betriebsgelände der Firma SMS Hasenclever an der Witzelstraße 55 in Düsseldorf“ der Dr. Tillmanns Consulting GmbH vom 15.10.2014

<sup>2</sup> „Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der Firma SMS Hasenclever an der Witzelstraße 55 in Düsseldorf“ der Dr. Tillmanns Consulting GmbH vom 12.03.2015

~~Arsen, Nickel) vorgekommen. Diese beschränken sich auf den ungesättigten Feststoffbereich. Ein MKW-Schaden reicht bis in den Grundwasserschwankungsbereich. Auffälligkeiten im Eluat wurden nicht festgestellt.~~

Im Grenzbereich zum Grundstück Auf'm Hennekamp 25 wurden nutzungsbedingte Chrom-Verunreinigungen ~~des Bodens in den Eluatuntersuchungen bis in den Grundwasserschwankungsbereich~~ festgestellt, die ~~in einer Sondierung wurden zudem erhöhte Chrom-Gehalte im Feststoff nachgewiesen. Die Chrom-Verunreinigungen sind~~ auf mehrere Eintragsstellen auf dem benachbarten Grundstück Auf'm Hennekamp 25 (AS 8624, ehemaliger Galvanikbetrieb) zurückzuführen sind.

~~Zudem wurden auf dem Grundstück Witzelstraße 55 auffüllungsbedingte Bodenverunreinigungen im Feststoff des ungesättigten Bereichs mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK / B(a)P) sowie Schwermetallen (Blei, Arsen, Nickel) festgestellt. Bei einem PAK-Schaden wurden zudem erhöhte Naphtalin-Gehalte im Eluat nachgewiesen.~~

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zum Schutz des Grundwassers sind ~~zur Beseitigung der~~ die Schadensbereiche ~~im~~, bevor der Bebauungsplan als ~~Satzung beschlossen wird, entsprechende Regelungen zu treffen beseitigen~~ oder deren Beseitigung in einem öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag verbindlich zu regeln.

#### 4.4 Wasser

##### a) Grundwasser

Entsprechend den dem Umweltamt, Landeshauptstadt Düsseldorf, vorliegenden Erkenntnissen liegen die höchsten gemessenen Grundwasserstände bei 31,47 m ü. NN (Pegel Nr. 01015). Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liegt bei 32 bis 32,5 m ü. NN. Eine systematische Auswertung der seit 1945 bis 2007 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für den Bereich des Plangebietes bei einer Geländehöhe von 36,1 bis 37,1 m ü. NN einen minimalen Grundwasserflurabstand von 3 bis > 5 m.

##### Grundwassertemperatur

Die mittlere Grundwassertemperatur liegt im Plangebiet bei 14,3 C.

##### Grundwasserbeschaffenheit

Auf dem Grundstück des ehemaligen Metallierwerks Auf'm Hennekamp 25 (AS 8624), ~~das westlich an das Plangebiet angrenzt~~, gibt es eine Verunreinigung des ungesättigten und gesättigten Untergrunds mit Chrom und perfluorierten Tensiden (PFT). Von den Bodenverunreinigungen geht eine großflächige Grundwasserverunreinigung aus. Die Chrom-Verunreinigung im Grundwasser erstreckt sich mit der Grundwasserfließrichtung nach Nordwesten bis zum Rhein in etwa 2,4 km Entfernung. Die PFT-Verunreinigungsfahne ist deutlich kürzer und reicht knapp 500 m über das Grundstück hinaus.

~~Die Chrombelastungen sind massiv und liegen im Plangebiet teilweise deutlich über 1 mg/l. Die Chrombelastungen bestehen im Wesentlichen aus Chromat (Chrom VI).~~ Eine Quellensanierung wurde bisher nicht durchgeführt. Seit 2009 erfolgt eine hydraulische Sicherung des Grundwasserabstroms an der Grundstücksgrenze durch die Sanierungspflichtigen. Einen „Abriss“ der Fahne an der Grundstücksgrenze gibt es jedoch noch nicht. Die hydraulische Sicherung ist mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrags (ÖRV) geregelt.

Da sich das Plangebiet im Grundwasserzustrom des Grundstücks Auf'm Hennekamp 25 befindet, sind die Auswirkungen für das Plangebiet eher gering. An zwei Stellen ragt die auf dem Grundstück Auf'm Hennekamp 25 vorliegende Bodenverunreinigung in den Bereich des Plangebietes. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur

Gewährleistung des Grundwasserschutzes ist die Sanierung dieser beiden Bereiche, ~~bevor der durch Aushub vor Satzungsbeschluss des~~ Bebauungsplans ~~als Satzung beschlossen wird~~, durchzuführen oder in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag verbindlich zu regeln.

b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Bestimmungen des § 44 Abs. 1-Landeswassergesetz (LWG) finden keine Anwendung. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Klärwerks Düsseldorf-Süd. Die abwassertechnische Erschließung erfolgt im ~~vorhandenen~~ Mischsystem.

c) Oberflächengewässer

Die Innere Südliche Düssel verläuft nördlich des Plangebietes in rund 400 m Entfernung.

d) Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. ~~Südlich, außerhalb des Plangebiets, grenzt die Wasserschutzzone (WSZ) III B Flohe an.~~

~~ae)~~ 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.

Nach den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten würde das gesamte Plangebiet bei einem Extremereignis am Rhein (1000-jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit) überflutet werden.

Gesetzliche Restriktionen bezüglich der Bebaubarkeit ergeben sich aus dem vorgenannten Szenario nicht. Dieser Hinweis dient als Information über mögliche Hochwassergefahren und vor zu erwartendem Hochwasser für die Betroffenen in diesem Gebiet (§ 79 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

[...]