

19/0
Umweltamt

Rathaus Lüneburg				Am 61
0	2	3	4	
Datum 11. APR. 2016				
Stempel				
Handwritten: <i>Franken</i>				

05.04.2016 as 25146

61/12 - Herr Franken
61/23 – Frau Klein

B-Plan Nr. 03/019 – Östlich Kesselstraße

(Gebiet am Fuße der Landzunge Kesselstraße südlich des Hafenbeckens A im Bereich zwischen der Holzstraße, der Franziusstraße und der Kesselstraße)

- Stand vom 26.02.2015 -

Ermittlung planerischer Grundlagen, Aufforderung zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Nachstehend erhalten Sie die Stellungnahme des Umweltamtes zu o. g. B-Plan. Die Stellungnahme bitte ich in den Umweltbericht zum Bebauungsplan zu übernehmen.

4.1 Auswirkungen auf den Menschen

a) Lärm

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird durch die Holz-, die Franzius-, die Kessel- und die Speditionstraße sowie durch den Schienenverkehr der Straßenbahnwendeschleife und der DB-Gleisanlagen der S-Bahn- und Regionalbahnstrecke Düsseldorf / Neuss / Mönchengladbach / Aachen mit Verkehrslärm belastet.

Für den Bebauungsplan wird daher ein aktuelles schalltechnisches Gutachten erforderlich, dass die einzelnen Quellen Kfz-, Eisenbahn- und Straßenbahnverkehr in Bezug auf das geplante Vorhaben geschossweise berechnet. Planungen im Umfeld (z.B. B-Plan Speditionstraße - West etc.) sind mit ihren Verkehren in die Prognose einzuberechnen. Es sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu benennen. Zudem ist eine Umfeldbetrachtung durchzuführen, bei der die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das Umfeld beziffert werden.

Gewerbelärm

Im Plangebiet soll ein GEe-Gebiet festgesetzt werden. Es gelten im GEe-Gebiet gemäß DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Am geplanten Immissionsort liegt ein Schutzanspruch von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts 0,5 m vor geöffnetem Fenster vor.

Das im Entwurf vorliegende Lärmkataster für den Hafen (Stand 09.09.2015) lässt qualifizierte Rückschlüsse auf die Planung zu. Im Plangebiet liegt demnach eine Lärmvorbelastung von bis zu 53 dB(A) am Tage vor. Der Orientierungswert von 65 dB(A) tags wird sicher eingehalten.

Nachts können die Immissionswerte allerdings 2 dB(A) über dem Orientierungswert für Gewerbegebiete liegen. Bei dem geplanten GEe-Gebiet sollten daher ausschließlich Nutzungen zugelassen werden, die nachts keinen erhöhten Schutzanspruch auslösen. Betriebsleiterwohnungen sollten dementsprechend ausgeschlossen werden. Dem Schutzbedürfnis ist in solchen Fällen ausreichend Rechnung getragen, wenn die höheren Tages-Immissionsrichtwerte eingehalten werden (Feldhaus/Tegeeder, a.a.O., B 3.6 Nr. 6 RdNr. 24 f.) (OVG Lüneburg 12. Senat, 17.09.2007, 12 ME 38/07).

Im geplanten GEE-Gebiet sind demnach gesunde Arbeitsverhältnisse gegeben und die Einhaltung der Orientierungswerte ist gewährleistet. Die geplante Nutzung setzt sich keinen unzumutbaren Immissionen aus.

Eine Einschränkung der Hafenerbetriebe durch ggf. heranrückende schutzwürdige Nutzungen ist ebenfalls ausgeschlossen. Die Planung ist demnach auch nicht rücksichtslos gegenüber anderen Hafenerbetriebe.

In dem festgesetzten GEE-Gebiet sind nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig. Daher ist ausgeschlossen, dass in dem geplanten GEE-Gebiet immissionsschutzrechtlich relevante Betriebe genehmigt werden, die die angrenzenden Nutzungen oder die Planungsvorhaben z.B. im Bereich Speditionstraße West beeinträchtigen könnten.

Gerüche von gewerblichen Anlagen

Das Gutachten „Geruchsimmisionsmessung im Hafengebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf“ aus dem Jahr 2010 der deBAKOM GmbH gibt Aufschluss über die Geruchssituation im Hafengebiet.

Legt man die Ergebnisse des Gutachtens für die Planung zu Grunde, würde für das Gebiet eine relative Geruchsstundenhäufigkeit von 0,29 vorliegen. Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe-/ Industriegebiete der GIRL (Geruchsimmisions – Richtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen) wäre demnach überschritten.

Von den damals ermittelten Hauptemittenten ist inzwischen ein Betrieb nicht mehr im Hafen ansässig, die emittierenden Anlagen sind demontiert. Der damalige Betrieb lag in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Daher wird die aktuelle relative Geruchsstundenhäufigkeit für das Plangebiet gesunken sein.

Für das Bauleitplanverfahren sind die Ergebnisse des Gutachtens nicht mehr aussagekräftig genug. Um eine Aussage zur Vorbelastung des Plangebietes machen zu können, muss der Gutachter die aktuelle Situation neu beurteilen.

4.3 Boden

a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Nahezu der gesamte Hafengebiet - so auch die Halbinsel Kesselstraße sowie die umliegenden Hafengebiet - sind als Altablagerung mit der Kataster-Nr. 49 erfasst, die durch die Anschüttung des Hafengeländes entstanden ist. Der südöstlich angrenzende Teil der Altablagerung wurde bereits im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung untersucht. Auswirkungen dieses Bereiches der Altablagerung durch Gasmigration auf das Plangebiet sind nicht zu besorgen.

Der südwestlich angrenzende Teil der Altablagerung wurde in Zusammenhang mit den Gefährdungsabschätzungen für den B-Plan Weizenmühlenstraße (B-Plan 5175/07) untersucht. Auswirkungen dieses Bereiches der Altablagerung durch Gasmigration auf das Plangebiet sind ebenfalls nicht zu besorgen.

b) Altablagerungen im Plangebiet

Der Bereich der Halbinsel Kesselstraße befindet sich auf der Altablagerung mit der Kataster-Nr. 49, die durch die Anschüttung des Hafens entstanden ist. Bei Untersuchungen im Plangebiet wurden Auffüllungen mit Mächtigkeiten von bis zu 13 m im zentralen Bereich des Plangebietes festgestellt. Dabei wurden Auffüllungen aus Schluffen und Sanden mit Beimengungen aus Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacken, Aschen und vereinzelt auch Schwarzdeckenresten angetroffen. In einigen Bereichen wurden Belastungen an Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Kohlenwasserstoffen (KW) und mit Schwermetallen (SM) in einer Tiefe zwischen 2-5 m festgestellt, die durch die zweigeschossige Unterbauung vollständige ausgehoben werden. Im gewachsenen Boden

bzw. in den tieferreichenden Auffüllungen wurden keine relevanten Schadstoffgehalte ermittelt.

Bei bautechnisch bedingtem Aushub ist mit erhöhten Aufwendungen für die Entsorgung zu rechnen. Im Bereich der Auffüllungen sind für bauliche Maßnahmen evtl. besondere Gründungstechniken erforderlich.

Aufgrund der inhomogenen Auffüllung sowie der bislang festgestellten lokalen Auffälligkeiten ist das gesamte B-Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen. In die Legende zur Planzeichnung ist entsprechend die Erläuterung "Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" aufzunehmen.

c) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort mit der Kataster-Nr. 9908. Im Rahmen von Nutzungsrecherchen sowie Aktenauswertungen bezüglich bereits durchgeführter Untersuchungsmaßnahmen im Plangebiet wurde ein weiterer Untersuchungsbedarf ermittelt. Basierend auf diesen Voruntersuchungen wurden die Flächen einer Gefährdungsabschätzung unterzogen.

Im Bereich der Fläche AS 9908 (Spedition, Säge- und Hobelwerk, Großhandel mit Farben und Lacken, Baustoffhandel) wurde eine 3,7 bis 4,6 m (lokal bis 13 m) mächtige Auffüllung aus den für den Hafbereich typischen, mit organischem Material durchsetzten Schluffen und Sanden angetroffen. In den oberen Schichten wurden erhöhte Anteile an Schlacken und Bauschutt festgestellt. Ein Großteil der Fläche ist durch die Verfüllung eines Teils des Hafenbeckens A entstanden. Bei chemischen Untersuchungen des Auffüllungsmaterials sowie im Bereich von Tank- und Abscheideranlagen wurden keine nutzungsspezifischen Belastungen festgestellt. Bei Untersuchungen der Auffüllungsmaterialien wurden an mehreren Stellen die für den Hafbereich bekannten Belastungen mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Kohlenwasserstoffen (KW) und Schwermetallen ermittelt. Diese Belastungen sind jedoch an die Auffüllungsmaterialien gebunden. Durchgeführte Bodenluftuntersuchungen waren unauffällig.

Fazit der Ergebnisse der Altablagerung und des Altstandortes

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind teilweise weitergehende Maßnahmen (fachgutachterliche Begleitung, Verwertungs- und Entsorgungskonzept, Abschlussdokumentation) erforderlich, die durch entsprechende Nebenbestimmungen rechtsverbindlich festgelegt werden. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die sonstigen Belange des Umweltschutzes gewährleistet.

4.4 Wasser

a) Grundwasser

Grundwasserstände/-flurabstand

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Umfeld der Baumaßnahme bei ca. 34 m ü.NN (HGW 1988). Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liegt bei ca. 34,5 m ü.NN.

Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Umfeld der Baumaßnahme einen minimalen Grundwasserflurabstand von 1-2 m. Bei einer Geländehöhe von ca. 36 m ü.NN können demnach ungünstigstenfalls Grundwasserstände von 35 m ü.NN auftreten. Dieser Wert liegt in der gleichen Größenordnung, jedoch etwas oberhalb des für 1926 ermittelten Wertes, der auch auf einer deutlich geringeren Datengrundlage ermittelt wurde.

Grundwasserbeschaffenheit

Die mittlere Grundwassertemperatur liegt im Bereich des B-Plangebietes bei 12,4°C.

Die Grundwasserbeschaffenheit ist maßgeblich durch den Einfluss aus dem landwirtschaftlichen Bereich Hamm geprägt. Der langjährige Mittelwert für Nitrat liegt bei 87 mg/l. Aktuell liegen die Maximalgehalte bei 129 mg/l. Diese Werte liegen deutlich oberhalb des Schwellenwertes von 50 mg/l der Grundwasserverordnung. Die EDTA – Gehalte (Netzmittel in Düngemitteln) liegen im Mittel bei 3,2 µg/l (max.6,3 µg/l).

Im Zustrom wurden weiterhin Pflanzenschutzmittel (PBSM) mit einer max. Konzentration von 1,86 µg/l, sowie PFT – Konzentrationen um 100 ng/l nachgewiesen.

b) Niederschlagswasserbeseitigung

Eine ortsnahe Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser durch Versickerung ist aufgrund der das Plangebiet überdeckenden Altablagerung sowie des im Plangebiet liegenden Altstandortes nicht zulässig.

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist durch öffentliche Abwasseranlagen sichergestellt.

c) Oberflächengewässer

Im B-Plangebiet liegen keine oberirdischen Gewässer. Das B-Plangebiet wird jedoch vom Düsseldorfer Hafen umgeben.

d) Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

e) Hochwasserbelange

Die Fläche des B-Plan-Gebietes liegt nicht in einem durch Verordnung vorläufig gesicherten oder festgesetzten oder zur Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebiet. Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung benötigt werden. Durch Rechtsverordnung werden innerhalb von Risikogebieten mindestens die Gebiete festgesetzt, bei denen statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis (HQ100) zu erwarten ist (§ 76 Abs. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Aus Gründen der Vorsorge zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist das Bemessungshochwasser des Rheins (BHW2004) mit einer Höhe von 36,50 m ü NN zzgl. eines Sicherheitszuschlages von 0,2 m berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten die Fläche des B-Plans bei einem Extremereignis am Rhein (1000-jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit) überflutet werden würde. Gesetzliche Restriktionen bezüglich der Bebaubarkeit ergeben sich aus dem vorgenannten Szenario nicht. Dieser Hinweis dient der Information über mögliche Hochwassergefahren und vor zu erwartendem Hochwasser der Betroffenen in diesem Gebiet (§ 79 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Ist-Zustand:

Die lufthygienische Situation im Plangebiet stellt sich derzeit als ausgesprochen entspannt dar: Grenzwertüberschreitungen sowohl für Feinstaub als auch für Stickstoffdioxid gemäß 39. BImSchV im Plangebiet selbst – auch in den Randbereichen des Plangebietes – sind auszuschließen. Dies hat folgenden Hintergrund: bei dem Plangebiet handelt es sich heute um eine Brachfläche, von der keine lufthygienischen Emissionen ausgehen. Der bedeutende verkehrliche Emittent Holzstraße ist wiederum so weit entfernt, dass soweit keine Grenzwertüberschreitungen auftreten. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die lufthygienische Situation im Plangebiet im Bereich der städtischen Hintergrundbelastung bewegt.

Erhärtet wird diese Aussage durch das im Jahr 2010 gefertigte lufthygienische Ausbreitungsgutachten für Feinstaub: Ziel war damals die flächenhafte Beschreibung der Gesamtimmissionssituation im Düsseldorfer Haupthafen – insbesondere mit Blick auf die Erfassung industriell-gewerblicher Emittenten. Das in Rede stehende Plangebiet zeichnete sich damals - selbst unter Annahme der ungünstigsten Bedingungen, vergleiche Szenario I - durch eine deutliche Grenzwert-Unterschreitung aus. Vor dem Hintergrund, dass sich seither die emissionsseitige Situation nicht verschlechtert hat, dürfte dies noch immer Bestand haben.

Planung:

Mit Umsetzung der vorgelegten Planung wird sich die Verkehrsbelastung verändern. Das geplante sechszehngeschossige Bürogebäude wird zu Windverhältnissen führen, die einer Konzentrierung von Luftschadstoffen im Plangebiet entgegen wirken.

Sofern sich die industriell-gewerbliche Emissionssituation in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht maßgeblich verschlechtert, dürfte nach wie vor von einer Einhaltung der Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid der 39. BImSchV auszugehen sein.

Eine Aktualisierung des im Jahr 2010 vorgelegten o.g. Gutachtens wird daher als entbehrlich angesehen.

4.6 Klima

b) Stadtklima

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Hierzu gehört die Förderung des Klimaschutzes unter stadtklimatischen Aspekten.

Ausgangssituation

Das Plangebiet im Hafen liegt gemäß stadtklimatischer Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) komplett im Lastraum Gewerbe- und Industrieflächen.

Auch die direkte Umgebung des Plangebietes ist diesem Lastraum zuzuordnen. Östlich schließt sich der „Lastraum der sehr hoch verdichteten Innenstadtbereiche“ an; südlich der „Regional bedeutsame Ausgleichsraum Rheinschleifen“ an.

Geprägt wird diese Fläche ebenfalls durch die Wasserflächen der Hafenbecken nördlich und westlich.

In ihrem aktuellen Zustand ist die Fläche unbebaut und weitgehend unversiegelt.

Planung

Die Neuplanung sieht eine komplette Bebauung und Versiegelung der Fläche vor. Oberhalb der Tiefgarage, die außer dem Bereich der Straße und Zufahrt nahezu das komplette Plangebiet umfasst, sind zwei Gebäude geplant. Die Gebäude erstrecken sich über den größten Teil der Tiefgarage.

Die mit der Planung verbundene Versiegelung der Fläche und die Beeinträchtigung der Durchlüftung durch die aufragenden Gebäudeteile stellen eine stadtklimatische Verschlechterung der Situation dar. Somit sind alle Möglichkeiten der lokalklimatischen Verbesserung auszuschöpfen. Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind folgende textliche Festsetzungen aufzunehmen:

- Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der aktuellen FLL-Richtlinie entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.
- Nicht bebaute Teilflächen - inklusive Tiefgaragendecken - sind so weit wie möglich hochwertig zu begrünen.

Windkomfort und Windgefahren

Die geplante Höhe des nördlichen Gebäudes liegt bei rd. 60 Metern. Aufgrund der Höhe des Baukörpers ist mit erheblichen Veränderungen des Windfeldes zu rechnen. Durch die Anströmung aus Richtung Hafen und Rhein (hier hohe Windgeschwindigkeiten aufgrund der geringen Rauigkeit in der Luftleitbahn) kann es an den Gebäudekanten und im unmittelbaren Umfeld zu verstärkten Verwirbelungen und stark erhöhten Windgeschwindigkeiten kommen.

Für das geplante Hochhaus und seine Umgebung ist eine Untersuchung des Windkomforts und von Windgefahren erforderlich. Die mittels Windkanalstudie ermittelten Ergebnisse sind im Hinblick auf die geplante Nutzung (auch von Dach- und Freiflächen) gutachterlich zu betrachten und zu bewerten. Insbesondere für Bereiche, in denen mit Windgefahren zu rechnen ist, sind darin realisierbare Maßnahmen zur Beseitigung der Gefahren zu benennen. Beeinträchtigungen des Windkomforts sind beim Nutzungskonzept entsprechend zu berücksichtigen und ggf. durch Festsetzungen zu sichern.

c) Klimaanpassung

Infolge des Klimawandels sind geänderten Bedingungen, insbesondere

- häufigere und länger andauernde Hitzeperioden mit höheren Temperaturen und
- häufigere und intensivere Starkregenereignisse

zu berücksichtigen. Durch diese Klimaveränderungen werden insbesondere innerstädtische Gebiete mit hoher Bebauungsdichte und hohem Versiegelungsgrad zusätzlich durch Hitze und Starkregen belastet.

Das Plangebiet befindet sich im Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen. Durch die geplante Bebauung der bisher gänzlich unbebauten, offenen Brachfläche werden sich die thermische Belastung sowie die verminderte nächtliche Abkühlung im Plangebiet erhöhen. Im Rahmen der geplanten Umnutzung sollten daher alle Möglichkeiten genutzt werden, um der thermischen Aufheizung entgegenzuwirken. Hierzu zählen beispielsweise die Beschattung versiegelter Flächen, die Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten und die Bepflanzung von Dächern und nicht überbauter Flächen.

Maßnahmen, die der Verbesserung des Stadtklimas dienen (siehe Stadtklima), sind auch der Klimaanpassung förderlich und daher besonders wichtig.



Ferber