

61/12 – Frau Nitz
61/23 – Frau Fischer

Plan-Vorentwurf – Bebauungsplan-Text für den Stadtbezirk 9 – Teilaufhebung GE4 und GE5 -

(ein Gebiet etwa westlich der Süllenstraße, östlich der Bahntrasse und südlich der Bamberger Straße (GE4) und ein Gebiet etwa östlich und südlich der Hasselsstraße, westlich der Bürgerstraße und nördlich der Forststraße (GE5))

**Hier: Ermittlung planerischer Grundlagen,
Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Nachstehend erhalten Sie die Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Verbraucherschutz zu o.g. Bebauungsplanverfahren mit der Bitte, die Inhalte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen bzw. in den Umweltbericht zum Bebauungsplan zu übernehmen.

10. Schutzgutbetrachtung

10.1 Mensch

10.1.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Es handelt sich um eine Gemengelage von Gewerbe und Wohnen. Nach Aufhebung der beiden Baugebiete müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 34 BauGB gewahrt bleiben.

Bislang gab es im B-Plan keine Festsetzung zum Verkehrslärmschutz. Aus dieser Sicht ist daher durch die Teilaufhebung des Plans keine Verschlechterung für die Wohnbebauung zu erwarten.

10.1.2/3 Gewerbeemissionen, Freizeit- und Sportlärm

Die GE 4 und GE 5 Flächen befinden sich im Stadtteil Benrath. Sie sind Teil des gewachsenen Industrie- und Gewerbestandortes entlang der Bahntrasse Köln-Düsseldorf. In direkter Nachbarschaft befinden sich historisch bedingt vereinzelt Wohnhäuser.

Die Flächen der GE 4 und 5 sollen in den Stand des § 34 BauGB zurückfallen. Es wurden in den GE 4 und GE 5 Flächen im Textbebauungsplan keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zur Lösung von möglichen Lärmkonflikten, welche durch die Gemengelage von schützenswerten Nutzungen und gewerblichen Emittenten entstanden sein könnten, im Bebauungsplan festgesetzt. Da das Plangebiet und die Umgebung komplett bebaut sind, wird zunächst auch kein immissionsschutzrechtlicher Regelungsbedarf gesehen.

Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) wird die Zulässigkeit eines Vorhabens immissionsschutzrechtlich nach dem Gebot der Rücksichtnahme beurteilt. Das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung nimmt. Es wird abgeleitet aus dem Gebot des „Einfügens“ (§ 34 Abs. 1 BauGB), sowie in faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) aus § 15 Abs. 1 BauNVO („Unzumutbarkeit“). Das immissionsschutzrechtlich zulässige Maß ist (z.B. in Genehmigungsverfahren und auch im Falle von Beschwerden seitens der schutzwürdigen Nachbarschaft) in gesetzlichen Vorgaben, technischen Regelwerken, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften konkretisiert.

Daher führt die Aufhebung der Festsetzung GE zukünftig nicht in eine unregelte immissionsschutzrechtliche Situation. Es sind keine neuen Konflikte zu befürchten. Allerdings verlieren bestehende Betriebe im unbeplanten Innenbereich ein Stück ihrer Planungssicherheit und möglicherweise bestehende Konflikte werden auch zukünftig nicht planungsrechtlich gelöst. Die bestehende immissionsschutzrechtliche Situation der Gemengelage könnte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 09/023 Südlich Bamberger Straße geklärt werden.

10.3/4 Boden / Wasser

Die Flächen der aufzuhebenden Baugebiete (Gewerbegebiete (GE) 4 + 5) liegen innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 09/023, bei dem aktuell die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB erfolgt.

Die Baugebiete werden im Normalverfahren im hierfür gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren gem. § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben, wobei dieselben formellen und materiellen Regelungen zu beachten sind wie bei einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes. Nach der Aufhebung und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 09/023 werden die Flächen aufgrund ihrer Eigenart zukünftig gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiete (GE) eingestuft.

Eine detaillierte Bewertung zu den unter 10.3 und 10.4 genannten Punkten ist im Rahmen des Aufhebungsverfahrens nicht erforderlich, da alle notwendigen Regelungen im Hinblick auf gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen von Folgeverfahren (Baugenehmigungsverfahren oder parallel laufendes Bebauungsplanverfahren 09/023 „südlich Bamberger Straße“) erfolgen können. Für das Aufhebungsverfahren sind auch keine weiteren wasserwirtschaftlichen oder altlastenorientierte Untersuchungen / Gutachten erforderlich.

10.3 Boden

10.3.1 Altablagerungen im Umfeld der Baugebiete

Im Umfeld der Gewerbegebiete befinden sich die Altablagerungen mit den Kataster-Nr. 91, die kleinräumige Verfüllung mit der Kataster-Nr. 326 und die Lärmschutzwälle mit den Kataster Nr. 428, 429, 430, 431, 432.

10.3.2 Altablagerungen in den Baugebieten

In den Baugebieten befinden sich keine Altablagerungen.

10.3.3 Altstandorte in den Baugebieten

In den Baugebieten befinden sich die Altstandorte (Fläche mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung) mit den Kataster-Nr. 4152, 4154, 4158.

10.4 Wasser

10.4.1 Grundwasser

Der höchste ermittelte Grundwasserstand lag bei 38,00 m ü. NHN (HHGW 1926) und der höchste gemessene Grundwasserstand bei ca. 37,00 m ü. NHN (HHGW1988). Der minimale Grundwasserflurabstand 1945-2007 liegt in den Plangebieten bei 3 - >5m (östlicher Teilbereich) und 3-5 m (westlicher Teilbereich).

Die Baugebiete befinden sich nicht im Bereich einer Grundwasserverunreinigung.

10.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Die Baugebiete werden nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zur ortsnahen Beseitigung von auf befestigten Flächen anfallendem, gesammeltem Niederschlagswasser finden daher keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen gesichert.

10.4.3 Oberflächengewässer

In den Baugebieten befinden sich keine Oberflächengewässer.

10.4.4 Wasserschutzgebiete

Die Baugebiete liegen nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

10.4.5 Hochwasserbelange

Die Baugebiete liegen nicht in einem durch Verordnung vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Ein sehr kleiner Teil des Baugebietes GE 4 würde gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten bei einem extremen Hochwasserereignis am Rhein (HQ_{extrem}) ganz oder teilweise überflutet werden. Damit liegt dieser Teilbereich in einem Hochwasserrisikogebiet.

10.5 Luft

10.5.1 Lufthygiene

Das Plangebiet ist derzeit nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV für die Luftschadstoffe Feinstaub ($PM_{2,5}$ und PM_{10}) sowie Stickstoffdioxid (NO_2) betroffen. Bedeutende verkehrliche Emittenten wie die Münchener Straße und die BAB 59 befinden sich in zu großer räumlicher Entfernung, als dass sie noch einen grenzwert-kritischen Einfluss auf das Plangebiet haben könnten.

Darüber hinaus befinden sich keine genehmigungspflichtigen gewerblichen oder industriellen Anlagen im oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Auch für diese Quellen können grenzwertkritischen Zusatzbelastungen ausgeschlossen werden.

Mit Aufhebung der GE 4 und GE 5: zur Ausweisung von Baugebieten (Text) für den Stadtbezirk 9, dessen Zielsetzung die Ausweisung von großflächigem Einzelhandel bis zu einer Geschossfläche von 1.500 m² zulässig macht, geht keine Verschlechterung der aktuell vorherrschenden Luftbelastung für Feinstaub und Stickstoffdioxid einher.

10.6 Klima

10.6.2/3 Stadtklima / Klimaanpassung

Im Rahmen der Aufhebung des B-Plans werden keine Fachbelange berührt.