

# **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5580/24**

**- Vogelsanger Weg / DaimlerChrysler -**

**Stadtbezirk 6      Stadtteil Mörsenbroich**

## **1. Örtliche Verhältnisse**

### Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Mörsenbroich im Bereich zwischen dem Nördlichen Zubringer B1 und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Eisenbahntrasse. Nach Norden wird das Gebiet durch den Abzweig der Trasse der S-Bahn S 6 begrenzt, im Süden grenzt es an die Kleingartenanlage "Am Kittelbach". Das Gelände wird vom Vogelsanger Weg in seiner westlichen Verlängerung etwa diagonal durchquert.

### Vorhandene Nutzungen

In dem Bereich nördlich des Vogelsanger Weges befinden sich zurzeit überwiegend Kleingärten sowie die Gebäude und Rangierflächen einer Spedition und weitere kleinere gewerbliche Einheiten, wie z.B. eine Reinigung/ Wäschereibetrieb. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich im Norden des westlichen Endes des Vogelsanger Weges ein Wohnhaus, welches derzeit von einem Motorradclub als Vereinsheim genutzt wird.

Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine vertraglich (z.B. im Rahmen eines Mietvertrages) gesicherte, sondern von Seiten des Grundeigentümers z.Zt. lediglich geduldete Nutzung. Der Bereich südlich des Vogelsanger Weges wird von der Firma Daimler Chrysler zurzeit vor allem als Abstellfläche für zur Auslieferung bestimmte Neufahrzeuge genutzt.

#### Topographie

Im Plangebiet bewegt sich das durchschnittliche Geländenniveau bei ca. 38 m ü. NN (+/- ca. 1 m).

#### Erschließung

Derzeitig erfolgt die Haupteerschließung des Plangebietes über den Vogelsanger Weg. Hier besteht eine Zufahrt vom Nördlichen Zubringer aus im Osten des Plangebietes. Hier ist auch die Zufahrt für die Erschließung der im Süden des Plangebietes gelegenen Kleingärten angebunden. Eine weitere Anbindung an das örtliche Straßennetz besteht im Norden, wo der Vogelsanger Weg unter der Bahnlinie durchgeführt wird und an den Höxter Weg anschließt.

Weiterhin schließt sich am westlichen Ende des Vogelsanger Weges ein von Süden kommender Fußweg an, welcher entlang des Kittelbaches bzw. der westlichen Plangebietsgrenze verläuft.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die betroffene Fläche wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Die Darstellung entspricht nicht im gesamten Plangebiet den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 5580/24. Daher wird die Flächennutzungsplanänderung Nr. 114 "Vogelsanger Weg/ DaimlerChrysler" und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5580/24 im Parallelverfahren durchgeführt. Die 114.

Flächennutzungsplanänderung sieht im südlichen Teilbereich des Plangebietes eine Darstellung als GI-Gebiet entsprechend der geplanten Festsetzung des Bebauungsplanes vor.

#### Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

Zurzeit besteht für den Großteil des Plangebietes kein verbindliches Planungsrecht. Im Norden wird ein Teilbereich des Geländes vom Bebauungsplan Nr. 5581/29 angeschnitten, der jedoch die beabsichtigte neue Nutzung des Areals nicht abdeckt. Der Bebauungsplan ist seit dem 13.11.1974 rechtskräftig. In den vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5580/24 erfassten Bereichen wurde hier mit dem Ziel der Umsetzung der damaligen Darstellungen von Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan die ortsbaurechtliche Voraussetzung zur Realisierung von Erschließungsmaßnahmen geschaffen. Hier war vorgesehen, zwischen den Straßenzügen Unterrather Straße/ Hamborner Straße und Johannstraße/ Heinrich-Ehrhardt-Straße/ Grashofstraße eine weitere Ost-West-Fahrverbindung im nördlichen Stadtteil vorzusehen. Der Höxterweg ist dabei ein Teil dieser Verbindung von der Danziger Straße über den Thewissenweg und der Straße "An der Piwipp" zum Rather Kreuzweg. Diese Festsetzungen entsprechen nicht mehr den aktuellen Zielen der Planung.

#### Nachrichtliche Übernahmen

##### Bauschutzbereich Verkehrsflughafen Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 14.01.1981 (BGBl. I, S. 61) ergebenden Beschränkungen.

Ab dem 1,5-km Radius um den Flughafenbezugspunkt (FBP 1) gilt eine Höhenbeschränkung auf 51 m ü. NN. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde wird erforderlich, wenn die Gebäudehöhe des zu errichtenden Gebäudes 51 m ü. NN überschreitet.

In Abhängigkeit von der Lage baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes sowie dem tatsächlichen Grad der Ausnutzung der maximal zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen ist dies, ausgehend von einem durchschnittlichen Geländeniveau von ca. 38 m ü. NN, bei allen Vorhaben mit einer Höhe von 13 m und mehr tatsächlich notwendig.

### **3. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplans**

#### **3.1 Baugebiete (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB/ i. V. m. BauNVO)**

##### **Art der baulichen Nutzung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es einerseits, eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Flächen zu gewährleisten und diese Flächen als Gewerbestandort zu sichern. Andererseits sollen im Rahmen der Bauleitplanung Nutzungskonflikte, welche durch das Nebeneinander von gewerblicher bzw. industrieller Nutzung und Wohnnutzung v.a. im nördlichen Umfeld entstehen könnten, durch geeignete Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt zur bauplanungsrechtlichen Sicherung dieser Ziele in einem Großteil seines Geltungsbereiches Industriegebiet bzw. Gewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung fest.

##### **Gliederung des Plangebietes**

Die bundesverwaltungsgerichtlich abgesicherte Gliederung des Plangebietes in die Baugebiete GI<sub>1</sub>-GI<sub>4</sub> und das Gewerbegebiet mittels immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP) gem. § 1 (4) BauNVO (BVG, Urteil vom 18.12.1990; 4 N 6.88) ergibt sich aus Immissionsschutzgründen zur Gewährleistung einer Nutzungsverträglichkeit des gewerblichen Standortes und den sensiblen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen. Die Anwendung der IFSP sowie die Gliederung des Plangebietes mit Hilfe dieses Instrumentes wurde mit dem StUA Düsseldorf im Rahmen einer vorgezogenen Trägerbeteiligung abgestimmt. Die einzelnen noch abschließend in der Planzeichnung nachzutragenden IFSP's werden derzeit gutachterlich ermittelt.

Zur Beurteilung der aus den beabsichtigten Nutzungen resultierenden Geräuschimmissionen wurden die nachfolgend aufgeführten Immissionspunkte angesetzt, welche für das übrige Umfeld als repräsentativ angenommen werden können. Die Zuordnung der Immissionspunkte erfolgte in Abstimmung mit der StUA Düsseldorf durch Festlegung drei neuer Immissionspunkte sowie der Übernahme eines bestehend IP's gemäß früherer Genehmigungsverfahren.

**Tabelle 1:** Immissionspunkte (IP) und deren Immissionsrichtwerte (IRW)

<b>Nr.</b>	<b>Lage</b>	<b>Baul. Nutzung lt. BP bzw. StUA D</b>	<b>IRW in dB(A) tags/ nachts</b>
IP 4	Korveyer Straße	WA	55 / 40
IP 13	KGA südlich BP Nr. 5580/24	Kleingärten	60 / *
IP 14	Zaunkönigsweg 25	MI	60 / 45
IP 15	Am Schneisbroich 2	WR	50 / 35

\* ) keine Nachtnutzung

Ein erster Entwurf des Lärmgutachtens zeigte, dass durch die Anwendung dieses Instrumentariums der vorbeugende Lärm-Immissionsschutz gewährleistet werden kann. Darüber hinaus wird, neben der Sicherung der Nutzungsverträglichkeit eines Nebeneinanders von sich eigentlich widersprechenden Nutzungen, mit der Festsetzung von IFSP's ein flexibleres Instrumentarium zur Gliederung des Plangebietes zur Verfügung gestellt, als dies z.B. durch eine Gliederung i.V.m. den Regelungen des Abstandserlasses NW möglich wäre, da hierbei ein fester Katalog zulässiger Arten von Anlagen und Betrieben im Sinne einer Positiv- oder Negativliste definiert würde, welcher Ausnahmen lediglich über Einzelfallnachweise im Genehmigungsverfahren zulassen würde. Durch die Gliederung des Plangebietes und die damit einhergehende Definition von Zulässigkeitsvoraussetzungen bestimmter Anlagen und Betriebe über IFSP's ist jedoch grundsätzlich die gesamte Palette von Gewerbe- und Industriebetrieben zulässig, sofern der Schalleistungspegel (LWA) der geplanten Anlage oder des Betriebes den dem Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel (LWA, zul.) nicht überschreitet.

Analog zu der Gliederung des Plangebietes über IFSP's erfolgt eine Gliederung durch Geruchsmengenkontingente gem. § 1 (4) und (9) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 23 BauGB.

Hierbei werden Festsetzungen für die Industriegebiete GI<sub>1</sub>-GI<sub>4</sub> und das Gewerbegebiet zur Sicherstellung des vorbeugenden Geruchs-Immissionsschutzes hinsichtlich der Zulässigkeitsvoraussetzungen von Betrieben und Anlagen in Form von Geruchskontingentierungen in Megageruchseinheiten je Stunde (10<sup>6</sup> GE/h bzw. MGE/h) getroffen. Somit wird die Nutzungsverträglichkeit des gewerblichen Standortes und den sensiblen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen gewährleistet. Die einzelnen noch abschließend in der Planzeichnung nachzutragenden Werte der festzusetzenden Geruchkontingente werden derzeit gutachterlich ermittelt.

Darüber hinaus wird mit der Festsetzung von Geruchskontingenten zur Sicherstellung des vorbeugenden Geruchs-Immissionsschutzes ein flexibleres Instrumentarium zur Verfügung gestellt, als dies z.B. in Verbindung mit den Regelungen des Abstandserlasses NW möglich wäre, da hierbei ein fester Katalog zulässiger Arten von Anlagen und Betrieben im Sinne einer Positiv- oder Negativliste definiert würde, welcher Ausnahmen lediglich über Einzelfallnachweise im Genehmigungsverfahren zulassen würde. Durch die Festsetzung von Geruchsmengenkontingentierungen und der damit einhergehenden Definition von Zulässigkeitsvoraussetzungen bestimmter Anlagen und Betriebe ist grundsätzlich die gesamte Palette von Gewerbe- und Industriebetrieben zulässig, sofern bei verfahrensbedingten Ableitungen von geruchsintensiven Stoffen durch Anlagen, Betriebe oder Einrichtungen die Einhaltung der in den Festsetzungen definierten Rahmenbedingungen gewährleistet und nachgewiesen wird.

Die Anwendung der Festsetzung von Geruchsmengenkontingentierungen zur Sicherung des vorbeugenden Geruchs-Immissionsschutzes wurde mit dem StUA Düsseldorf im Rahmen einer vorgezogenen Trägerbeteiligung abgestimmt.

#### Industriegebiete GI<sub>1</sub> – GI<sub>4</sub>

Die Ausweisung der Industriegebietsflächen ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel, neben GE-Flächen auch Bereiche für genehmigungspflichtige Betriebe und Anlagen zu schaffen, welche in einem GE-Gebiet nicht genehmigungsfähig sind (sofern die Immissionsschutzanforderungen erfüllt werden). Der hierdurch geschaffene Spielraum hinsichtlich der Realisierbarkeit von Vorhaben an diesem Standort ist für eine zukünftige Entwicklung des Standortes von Bedeutung, um keine unbeabsichtigte Einschränkung des Entwicklungspotenzials zu begründen, insbesondere für den Fall, dass die DaimlerChrysler AG selbst Betreiber der geplanten Betriebshallen am Standort Vogelsanger Weg werden soll.

Durch die Festsetzung der Baugebiete GI<sub>1</sub>-GI<sub>4</sub> wird dieser Voraussetzung Rechnung getragen und Planungssicherheit durch Vorhaltung von entsprechend festgesetzten Flächenreserven hinsichtlich geplanter zukünftiger Erweiterungen geschaffen.

#### Gewerbegebiet (GE)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird die Nutzungsintensität zum Schutz der nördlich des Bahndamms angrenzenden sensiblen Nutzungen (im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5581/28 vom 27.02.1971 festgesetztes Reines Wohngebiet) herabgestuft und eine Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) vorgenommen. Hierdurch kann, in Zusammenhang mit entsprechenden Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz, ein ausreichender Schutz der sensiblen Nutzungen im angrenzenden Umfeld gewährleistet werden.

Das GE-Gebiet soll zunächst durch die DaimlerChrysler AG in überwiegenden Bereichen als Abstellplatz für zur Auslieferung anstehende Transporter (Neufahrzeuge) sowie in einem kleineren nördlichen Bereich als Mitarbeiterparkplatz genutzt werden.

Ausschluss gem. BauNVO ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in GI- und GE-Gebieten  
Die gem. § 8 (3) Nr. 1 und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ist gemäß § 1 (6) BauNVO aus Gründen des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal ziehen, als in der Regel wohnartig ausgeübte Nutzungen, Immissionskonflikte durch Schaffung eines gegenüber der gewerblich-industriellen Nutzung erhöhten Schutzstatus mit sich. Da beabsichtigt ist, innerhalb der gewerblichen Baugebiete (GI/GE) keine zusätzlichen emissionsseitigen Beschränkungen vorzusehen, sind Gebäude und Räume für Nutzungen i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die gem. § 8 (3) Nr. 2-3 und § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die GE-/GI-Gebiete vorrangig für Betriebe und Anlagen des sekundären Sektors (produzierendes Gewerbe wie z.B. Industrie und Handwerk) gesichert werden sollen. Gleiches gilt für die gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke im Bereich des GE-Gebietes. Diese werden gem. § 1 (5) BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

#### Beschränkung des Einzelhandels

Durch den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsnutzungen in den GI- und GE-Gebieten sowie die Beschränkung der Zulässigkeitsvoraussetzungen auf nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wird eine mögliche Häufung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes zukünftig verhindert, da ansonsten die Funktion des Gebietes als Vorranggebiet für Nutzungen des sekundären Sektors (v.a. gewerblich-industrielle und handwerkliche Betriebe) in Frage gestellt werden könnte.

Der Bebauungsplan setzt für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen in den GI-Gebieten sowie dem GE-Gebiet eine Obergrenze von maximal 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fest. Hierdurch sollen Fehlentwicklungen z.B. durch vermehrten Kaufkraftabzug aus dem Innenstadtbereich bzw. bestehenden Siedlungsschwerpunkten vermieden werden. Die Festsetzung bezieht sich v.a. auf den funktionalen großflächigen Einzelhandel, welcher durch Agglomeration von mehreren Einzelhandelsbetrieben mit jeweils einer Flächengröße unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit am gleichen Standort entsteht.

Bei Agglomeration am gleichen Standort von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, welche von den betrieblich Abläufen her für sich selbst funktionsfähig sein können, gilt auch in diesen Fällen gem. bestehender Rechtsprechung als anerkannt, dass negative Auswirkungen auf das bestehende Zentrengefüge i.S.d. § 11 (3) Satz 2 BauNVO zu befürchten sind.<sup>1</sup> Für einzelne Nutzungen solcher funktionalen Agglomerationen würde bauplanungsrechtlich grundsätzlich eine formale Zulässigkeitsvoraussetzung gegeben sein, im Gegensatz zu klassischem großflächigen Einzelhandel ab 700 m<sup>2</sup> mit Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) Satz 2 BauNVO, der nur in Kern- oder hierfür ausgewiesenen Sondergebieten vorzusehen ist. Wenn aufgrund eines gemeinsamen Konzeptes oder einer konkreten Orientierung auf eine gemeinsame Zielgruppe hin angenommen werden muss, dass durch die Nutzung des Synergieeffektes eines gemeinsamen Standortes die Betriebe letztendlich als gemeinschaftlich verbundene Teilnehmer am Wettbewerb zu bewerten sind, gelten diese ebenfalls im Sinne einer Funktionseinheit als großflächiger Einzelhandel. Der Bebauungsplan bestimmt weiterhin gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Bereich der GI-Gebiete sowie des GE-Gebietes als nicht zulässig. Die Definition sowie die entsprechenden Sortimentsgruppen wurden entsprechend der Definition des Einzelhandelserlasses NRW festgesetzt. Die Begründung hierfür resultiert aus einer möglichen städtebaulich bedenklichen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, durch deren Zusammenwirken eine nachhaltige Beeinträchtigung v.a. der Nahversorgung in den Wohngebieten im Umfeld des Plangebietes zu befürchten ist.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan über die Gesamthöhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

---

<sup>1</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 – 4 C 34.88 -, BRS 48 Nr. 37, S. 102 und Urteil vom 27.04.1990 – 4 C 34.88 -, BRS 50 Nr. 87, S. 151

Die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen wird in Meter über Normalnull (NN) angegeben. Bei einer maximalen Geländehöhe von ca. 39 m NN und einer angestrebten maximalen Gebäudehöhe von 20 Metern in den Industriegebieten GI<sub>1</sub>-GI<sub>4</sub> sowie dem Gewerbegebiet ergibt sich somit für die GE-Bauflächen eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 59,0 m ü. NN. Sofern sich eine mögliche Hotelnutzung wie in der Planzeichnung als Hinweis verzeichnet im Rahmen des weiteren Planverfahrens konkretisieren sollte, sind in diesem Bereich ggf. Anpassung bzgl. der Festsetzungen zur max. zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen erforderlich.

Die Grundflächenzahl wird in den GI- und GE-Gebieten mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 2,4 festgesetzt. Durch eine Ausschöpfung der gemäß § 17 (1) BauNVO festgesetzten Obergrenzen wird ein Beitrag zur Vermeidung einer Siedlungsflächeninanspruchnahme an anderer Stelle geleistet.

Der Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise fest. Dadurch wird ermöglicht, dass innerhalb der Baugrenzen Bauten ohne seitliche, vordere oder hintere Abstände zu benachbarten Baukörpern sowie ohne Längenbeschränkung errichtet werden können. Damit wird der notwendigen Flexibilität im Gewerbebau nachgekommen.

### 3.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

### 3.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Kindergärten, Kindertagesstätten, Schulen, Kirchen, Bedarfswahlen

### 3.4 Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um eine möglichst günstige und flexible Nutzung des Geländes zu ermöglichen, ist es notwendig, die Verkehrsflächen des Vogelsanger Weges in ihrem heutigen Verlauf zurückzunehmen. Stattdessen wird eine neue Trasse vorgesehen, die zunächst parallel zum Nördlichen Zubringer B1 verläuft. Die genaue Lage dieser neuen Trasse wird im Zuge des weiteren Planverfahrens jedoch noch den sich konkretisierenden Erfordernissen im Plangebiet und der endgültigen Ausbauplanung der B1 angepasst werden.

Hierzu wird derzeit ein Entwurf zur Übernahme einer Trassenführung in den Bebauungsplan erstellt. Die Anbindung des Höxter Weges Richtung Süden bleibt somit weiterhin gesichert.

Auch die Erhaltung einer Anbindung des bislang östlich der Bahnlinie bis zum Vogelsanger Weg verlaufenden Fuß-/Radweges wird gewährleistet. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine neue Anbindung an die Erschließungsstraße der Kleingartenanlage "Am Kittelbach" südlich des Plangebietes geplant.

### 3.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Die technische Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss an vorhandene Erschließungsstrukturen gesichert werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat gem. stadtverwaltungsinterner Abstimmung vom 17.07.2003 nach Rückhaltung und Behandlung durch Einleitung in den Kittelbach zu erfolgen (vgl. Kapitel 4.2.4). Für die Niederschlagswasserbeseitigung werden im Bebauungsplan jedoch keine Flächen i.S.d. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt, da entsprechende Anlagen als Nebenanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO auch zulässig sind, ohne dass für sie besondere Flächen festgesetzt sind. Der genaue Standort von entsprechenden Anlagen kann somit entsprechend den tatsächlichen Erfordernissen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bestimmt und die Größe der notwendigen Anlagen entsprechend dimensioniert werden, ohne dass eine unnötige Flächenreserve hierfür festgesetzt wird.

### 3.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Parkanlagen (öffentlich)

Dauerkleingärten (privat)

Sport-, Spiel - und Badeplätze (im Zusammenhang mit anderen Grünflächen)

Friedhöfe

- 3.7 Wasserflächen, Fl. f. d. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Wasserabfluß (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 3.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Gewinnung v. Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- 3.9 Flächen für die Landwirtschaft, Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- 3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.11 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 3.12 Luftverunreinigende Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 3.13 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Klima
  - Lärmschutz (kann Nutzungseinschränkungen bei Gebäuden zur Folge haben)
- 3.13 Fläche für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### Erhaltung von vorhandenem Vegetationsbestand

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes besteht ein ca. 10 m breiter Grünstreifen, welcher sich als baumüberstandene Strauchhecke darstellt. Da der Gehölzbestand eine wirksame optische und räumliche Trennung zwischen dem Industriegebiet im Norden und der südlich angrenzenden Kleingartennutzung darstellt, werden diese Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen und gem. § 9 (1) 25b BauGB als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Weiterhin wird durch die Erhaltung eine zusätzliche Qualität für die Führung der neuen Trasse des von Süden kommenden Fußweges entlang der südlichen Plangebietsgrenze gesichert.

Darüber hinaus stellt der vorhandene Vegetationsbestand einen optimalen Lebensraum für Vögel und Kleintiere dar.

#### Neuanpflanzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz NW hervorgerufen. Daher besteht die Notwendigkeit der Umsetzung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu wird derzeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Maßnahmen des Grünordnungsplanes werden als Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB in den Bebauungsplan Nr. 5580/24 übernommen.

Bei den in der Planzeichnung als Maßnahme A1 und A2 gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Flächen für Neuanpflanzungen, die einerseits der Eingrünung des Standortes und andererseits der Abgrenzung bzw. Abschirmung des gewerblichen Standortes gegenüber dem angrenzenden Umfeld dienen. Durch die Anpflanzung des Vegetationsbestandes mit standortgerechten Gehölzen werden einheimische Baum- und Strauchgesellschaften gefördert.

Im Rahmen der Umsetzung der als A3 festgesetzten Grünmaßnahme wird der vorhandene Bestand einer baumüberstandenen Hecke beidseitig des heute entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Fußweges, welcher im Rahmen des Bebauungsplanes aus Sicherheitsgründen an den südlichen Plangebietsrand verlegt werden soll, erhalten und durch ergänzende Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu einem geschlossenen ca. 10 m breiten Gehölzbestand entwickelt. Hierdurch soll eine Abschirmung des Plangebietes gegenüber den angrenzenden Bahnflächen sowie die Flächen als Lebensraum für Vögel und Kleintiere gesichert werden.

Durch Anpflanzungen von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Rahmen der Grünmaßnahmen A4 soll eine mit Bäumen überstandene Strauchhecke angelegt werden.

Diese dient in Verbindung mit den Maßnahmen A1-A3 der Erhaltung des Vegetationsbestandes entlang der südlichen Plangebietsgrenze, der Eingrünung des Plangebietes insgesamt sowie zur Markierung einer Abgrenzung zwischen dem gewerblich-industriellen Standort und seinem städtebaulichen Umfeld.

Die Festsetzungen der Dimensionierung der Flächen für Bepflanzungen gem. der Maßnahmen laut Planeintrag und textlicher Festsetzung der Maßnahmen A1, A2 und A4 auf eine Breite von 5 m kann nicht in einem größeren Umfang erfolgen, da ansonsten die derzeitig von Seiten der DaimlerChrysler AG an diesem Standort geplanten Vorhaben nicht den betriebs- und produktionsbedingten Anforderungen entsprechend dimensioniert werden könnten und eine Realisierung der geplanten Vorhaben nicht möglich wäre.

Möglichkeiten zur ausnahmsweisen Befreiung von Grünfestsetzungen

Mittelfristig beabsichtigt die DaimlerChrysler AG den Bau eines Tunnels zur Verbindung zwischen dem heute westlich des Plangebietes existierenden Stammwerk und den geplanten Betriebshallen im Plangebiet des Bebauungsplanes, um einen optimierten logistischen Produktionsablauf sicherstellen zu können und durch Transport der für die weitere Produktion im Stammwerk bestimmten Teile, welche in den Betriebshallen am Vogelsanger Weg vorgefertigt werden sollen, durch den Tunnel die Verkehrsbelastung des städtebaulichen Umfeldes zu reduzieren. Eine genaue Ausbauplanung zur Realisierung dieses Projektes liegt hierzu noch nicht vor. Da es jedoch möglich ist, dass die festgesetzten Grünflächen im Bereich des geplanten Tunnels/ der erforderlichen Rampe hierfür in Anspruch genommen werden müssen, sieht der Bebauungsplan gem. § 31 (1) BauGB die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Befreiung von den Grünfestsetzungen vor und regelt die in diesem Falle vorzusehenden Ausgleichsmaßnahmen.

Weitere Flächen für Bepflanzungen/ Ausgleichsmaßnahmen

Da nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden muss, dass die o.g. Maßnahmen nicht zur erforderlichen Kompensation des geplanten Eingriffs gem. § 4 LG NW ausreichen, werden weitere Ausgleichsmaßnahmen und Regelungen zum plan-externen Ausgleich in Abstimmung mit der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Mercedes Benz AG & Co. OHG (Beteiligungsgesellschaft der DaimlerChrysler AG) als zukünftigem Eigentümer der Liegenschaften sowie dem Garten- Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf als zuständige Untere Landschaftsbehörde mit fortschreitendem Planungsstand im weiteren Verfahren getroffen und in einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan fixiert werden.

3.15 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern für Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

3.16 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 BauONW)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen
- Einfriedungen
- Abstellplätze für Fahrräder

*Hinweis: Bestimmtheitsgebot beachten!*

#### **4. Umweltbericht**

*Erstellt nach der Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange Amt 19, (auch für den Fall, dass der B-Plan mit Begründung durch ein privates Büro erstellt wird)*

*Die Schutzgüter sind in dieser Begründung wie folgt aufzuführen:*

4.1 Beschreibung des Vorhabens (§ 2a -Abs.1 BauGB)

Die DaimlerChrysler AG beabsichtigt kurzfristig die Errichtung einer Betriebshalle im südlichen Teilbereich auf dem östlich des heutigen Werksgeländes liegenden Gelände am Vogelsanger Weg. Langfristig soll eine zweite Halle gleicher Größe und gleichen Typs folgen. Die geplanten Betriebshallen dienen der Herstellung und Vormontage von Teilen, die für die Fahrzeug-Endmontage im Stammwerk benötigt werden.

Für den derzeit produzierten Fahrzeugtyp findet diese Fertigung noch im Stammwerk statt. Für das im Jahr 2005 anlaufende Nachfolgemodell sind im Stammwerk jedoch erhebliche Umstrukturierungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Bebauungsdichte im Stammwerk können dort zukünftig nicht mehr alle bisherigen Funktionen untergebracht werden. Diese sollen auf das Gelände am Vogelsanger Weg ausgelagert werden.

Eine Teilfläche im Norden des Plangebietes soll als Fahrzeugabstellplatz für fertige Nutzfahrzeuge sowie in einem kleineren Teilbereich als Mitarbeiterparkplatz genutzt werden. Entlang der östlichen Seite sollen außerdem die planerischen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Nutzungen geschaffen werden. Hier ist nach derzeitigen Planungsstand neben der möglichen Errichtung eines Hotels auch vorgesehen, die heute im Zentrum des Plangebietes ansässige Wäscherei neu anzusiedeln.

#### 4.2 Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (§ 2a - Abs. 1 Nr. 1-5 BauGB)

Im folgenden werden die aus dem Vorhaben bzw. aus den Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe je Schutzgut beschrieben, die nachteiligen Umweltauswirkungen charakterisiert und mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

##### 4.2.1 Auswirkungen auf den Menschen

- a) Lärm
- b) Elektromagnetische Felder (EMF)
- c) Kinderfreundlichkeit
- d) Kriminalprävention

##### 4.2.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft (Stllgn. der Unteren Landschaftsbehörde)

- a) Freirauminformations-System
- b) Untere Landschaftsbehörde
- c) Naturschutzverbände

#### 4.2.3 Boden

- a) Maß der baulichen Nutzung: Verdichtung und Versiegelung
- b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes
- c) Altablagerungen im Plangebiet

Nach ersten Recherchen zum Bereich Altlasten ergibt sich derzeit nachfolgend beschriebener Kenntnisstand. Belastete Flächen (Altstandorte und Altablagerungen) werden im weiteren Verfahren in die Planzeichnung gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB planungsrechtlich gekennzeichnet. Die offen gebliebenen Fragen werden derzeitig gutachterlich überprüft.

##### Altablagerung 147

Für die Altablagerung wurde 1989 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Dabei wurden Auffüllungen mit einer Mächtigkeit bis ca. 2,5 m festgestellt. Die Auffüllung besteht vorwiegend aus umgelagerten Böden mit Beimengungen an Ziegelresten, Bauschutt, Keramik, Schotter, Beton, Asche und Schlacke. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Die im Umweltamt vorliegenden Ergebnisse sind im Hinblick auf die geplante Nutzung und die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes neu zu bewerten. Außerdem ist eine Abfallpotentialbetrachtung erforderlich.

- d) Altstandorte (AS) im Plangebiet

##### AS 8421

Auf dem Grundstück wurde bis Anfang 1990 eine Großtankstelle betrieben. Bei den 1990 durchgeführten Untersuchungen im Zusammenhang mit dem damaligen B-Planverfahren wurden im Bereich der gehobenen Dieseltanks Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Die ermittelten MKW-Konzentrationen betragen bis zu 4500 mg/kg in der ungesättigten Bodenzone. In der gesättigten Bodenzone wurden Gehalte von 20 mg/kg ermittelt.

Im Rahmen des weiteren B-Planverfahrens ist der festgestellte Schaden durch weitere Untersuchungen einzugrenzen und der Handlungsbedarf in Form einer Gefährdungsabschätzung darzustellen.

Außerdem wurden lokal erhöhte PAK und PCB-Gehalte ermittelt, die im Hinblick auf die geplante Neunutzung und die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes im Rahmen der Gefährdungsabschätzung neu zu bewerten sind.

#### AS 8426

Das Grundstück wurde ehemals durch eine Lackfabrik genutzt. Im Bereich eines ehemaligen "Xylol"-Doppeltanks wurden bei Untersuchungen in den 90iger Jahren schädliche Bodenveränderungen mit Xylol (bis 1100 mg/kg) festgestellt. Hierbei handelt es sich um sanierungsbedürftige Verunreinigungen.

Dafür ist es erforderlich, dass aufbauend auf den im Umweltamt vorliegenden Erkenntnissen zunächst eine detaillierte Nutzungsrecherche erstellt wird. Aufbauend auf den Ergebnissen der Nutzungsrecherche ist dann eine Gefährdungsabschätzung und zumindest für den Bereich des Xylol-Tanks eine Sanierungsuntersuchung/-planung vorzulegen. Hierfür sind auch weitere Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen erforderlich.

Auf Grundlage der Ergebnisse ist die Sanierung vor Schaffung neuen Baurechts rechtsverbindlich (z.B. durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag) zu regeln.

#### AS 8256

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Altlast im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Das Grundstück wurde durch eine chemische Reinigung genutzt. Bedingt durch die Nutzung findet ein Eintrag von CKW in das Grundwasser statt. Die vom Grundstück ausgehende sanierungsbedürftige Grundwasserverunreinigung überlagert sich mit zwei weiteren großflächigen CKW-Verunreinigungen im An- und Abstrom. Neben den CKW-Einträgen durch den ehemaligen Betrieb wurden auch "Neueinträge" in den Boden durch den nachfolgenden Benutzer nachgewiesen.

Für das Grundstück und das Grundwasser besteht Sanierungsbedarf. Die Durchführung der Sanierung ist im Rahmen des B-Planverfahrens rechtsverbindlich zu regeln. Die Sanierungspflicht für die "Alteinträge" liegt bei der Stadt.

Weiterer Untersuchungsbedarf im Rahmen des B-Plans besteht nicht.

AS 8436

Als gewerbliche Nutzung sind beim Umweltamt ein Ringofen und eine Ziegelei erfasst. Das Gefährdungspotenzial wird als gering eingeschätzt, ein B-Plan relevanter Bodenbelastungsverdacht liegt nicht vor. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

AS 8424

Der Altstandort (u.a. Autotransportgewerbe) wurde 1990 untersucht. Bei den Untersuchungen wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht, sofern durch eine gutachterliche Begehung keine Anhaltspunkte für Neueinträge festgestellt werden.

AS 8425

Über den Altstandort (u.a. Nutzung durch Spedition) liegen im Umweltamt keine weiteren Erkenntnisse vor. Für das B-Planverfahren ist eine Nutzungsrecherche, die Erstellung eines Untersuchungskonzeptes und ggf. darauf aufbauend eine Gefährdungsabschätzung erforderlich.

AS 8289

Der Altstandort (Spedition) wurde 1990 untersucht. Dabei wurden in den oberflächennahen Auffüllungsschichten Belastungen mit KW (bis 1400 mg/kg), PAK (bis 230 mg/kg nach EPA), PCB (bis 49 mg/kg nach LAGA) und Schwermetallen (z.B. Blei bis 3200 mg/kg) ermittelt.

Aufgrund der unterschiedlichen Schadstoffe und der Konzentrationsverteilung ist von mehreren aufeinanderfolgenden Schadensereignissen auszugehen.

Aufbauend auf den im Umweltamt vorliegenden Erkenntnissen sind die vorhandenen Bodenbelastungen durch weitere Untersuchungen einzugrenzen. Der weitere Handlungsbedarf ist dann in Form einer Gefährdungsabschätzung zu ermitteln.

#### 4.2.4 Wasser

##### a) Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes ist ein Kohlenwasserstoffschaden sowie drei CKW-Fahnen bekannt. Teilweise ist in den einzelnen Teilbereichen auch schon heute klar, dass eine Sanierungspflicht besteht, welche z.T. auch schon entsprechenden Trägern der Sanierungspflicht zugeordnet werden (z. B. im Bereich der heute am Vogelsanger Weg existierenden Wäscherei: Aufgrund der bislang bekannten Nutzungshistorie des Grundstückes ist hier die Sanierungspflicht der alten Stoffeinträge im Grundwasser eindeutig der Stadt Düsseldorf zuzuordnen. Noch unklar ist jedoch, ob auch Neueinträge durch den jetzigen Eigentümer erfolgt sind. Hier wäre die Sanierungspflicht noch zu regeln.) An den anderen Stellen wird eine Sanierungspflicht derzeit noch in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Düsseldorf gutachterlich überprüft. Entsprechende Sanierungsverpflichtungen sind rechtlich abzusichern.

##### b) Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Gemäß einer verwaltungsinternen Abstimmung bei der Stadt Düsseldorf am 17.07.2003 ergibt sich derzeit folgender Kenntnisstand:

Das Plangebiet ist bereits seit einem Zeitpunkt vor 1996 vollständig bebaut, daher ist der § 51a LWG hier nicht anzuwenden. Die Kleingärten sind ebenso wie der vorhandene Parkplatz (Rasengittersteinen) nicht an das Kanalnetz angeschlossen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann Amt 67 aus Kapazitätsgründen keine zusätzlichen Flächen ohne eine Drosselung mit Rückhaltungsmöglichkeit an den vorhandenen MW-Kanal anschließen. Mehrere Altlastenverdachtsflächen, ein KW-Schaden (Tankstelle) und CKW-Einträge innerhalb des Plangebietes sowie eine bestehende CKW-Fahne erlauben keine Versickerung. Im Sinne des § 51a LWG soll die NW-Beseitigung nach Rückhaltung und Behandlung durch Einleitung in den Kittelbach erfolgen.

Eine separate Festsetzung zur Vorhaltung einer Fläche für den Bau eines Rückhaltebeckens ist nicht vorgesehen, da ein solches Rückhaltebecken auch im Sinne des § 14 (2) BauNVO ohne Festsetzung einer Fläche im Bebauungsplan zulässig ist. Die Realisierung der notwendigen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geregelt.

Im weiteren Verfahren ist dieser Sachstand jedoch noch abschließend zu prüfen, ob nicht doch eine Einleitung eines Teils des Niederschlagswassers in das Kanalsystem möglich ist und z.B. lediglich das Dachflächenwasser in den Kittelbach eingeleitet wird.

c) Oberflächengewässer

#### 4.2.5 Luft

- a) Lufthygiene
- b) Umweltfreundliche Mobilität
- c) Energieverwendung

#### 4.2.6 Stadtklima

#### 4.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

#### 4.2.8 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

#### 4.3 Weitere Angaben, falls erforderlich (gem. § 2a BauGB Absatz 2)

4.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren (z.B. bezogen auf die Errichtung, bezogen auf die Bewertung des Eingriffs, bezogen auf den Betrieb des Vorhabens)

4.3.2 Beschreibung von Art und Umfang der erwartenden Emissionen (wird gegebenenfalls durch die differenzierte schutzgutbezogene Betrachtung bereits erfüllt)

4.3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten (technische Lücken, fehlende Kenntnisse)

**5. Soziale Maßnahmen § 180 BauGB**

Durch eine Realisierung der beiden von Seiten der DaimlerChrysler AG am Standort geplanten Betriebshallen werden 150 der heute im Stammwerk bereits vorhandenen Arbeitsplätze erhalten und langfristig gesichert sowie weitere 150 Arbeitsplätze neu geschaffen.

**6. Bodenordnende Maßnahmen**

Die DaimlerChrysler AG strebt einen Ankauf der gesamten innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen an und verhandelt derzeit mit den entsprechenden Fremdeigentümern (3 Privateigentümer sowie die Stadt Düsseldorf). Die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse der im Plangebiet ansässigen Wäscherei sowie der Fa. Menke soll zur Optimierung der Nutzbarkeit der Liegenschaften im Rahmen eines Grundstückstausches geschehen oder die Flächen werden ganz bzw. teilweise durch die DaimlerChrysler AG angekauft.

**7. Kosten für die Gemeinde**

*Ergebnis der Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange abwarten.*