

**61/12 – Herr Franken**  
**61/23 – Frau Fischer**

**Plan - Vorentwurf - Südlich An der Piwipp (FNP 178) -**  
(Gebiet etwa zwischen der Ulmenstraße, der Straße „An der Piwipp“, dem  
Werksgelände von Mercedes Benz und dem Großmarkt)  
**hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nachstehend erhalten Sie die Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und  
Verbraucherschutz zu o. g. Flächennutzungsplan - Änderung. Es wird gebeten, die  
Stellungnahme in den entsprechenden Umweltbericht zu übernehmen.

## **11. Schutzgutbetrachtung**

### **11.1 Mensch**

#### **11.1.1 Verkehrslärm**

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die Ulmenstraße sowie durch die Straße An  
der Piwipp belastet. Im Kreuzungsbereich liegen die Beurteilungspegel bei bis zu  
72 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht. Die Lärmbelastung entspricht an dieser  
Stelle dem Beurteilungspegel (BP)  $\geq 68 / 60$  dB(A) für tags / nachts.

Für den in Bezug zur 4.1-Beteiligung verkleinerten FNP-Änderungs-Bereich soll das  
Plangebiet von einer Gewerbegebietsausweisung (GE) in ein Sondergebiet mit  
Zweckbestimmung Nahversorgung (SO) geändert werden.

Eine Gesundheitsgefährdung kann bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage  
und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden. Bei der vorliegenden  
Planung handelt es sich ausschließlich um unsensible Nutzungen (Einzelhandel u. ä.),  
die zudem nur zur Tagzeit genutzt werden.

Für das parallel laufende Bebauungsplan-Verfahren Nr. 01/009 „Südlich An der  
Piwipp“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In Bezug auf Verkehrslärm  
sind keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Bestandsbebauung ermittelt worden.

#### **11.1.2 Gewerbeemissionen, Freizeit- und Sportlärm**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet  
ausgewiesen und wurde bisher von Einzelhandelsunternehmen genutzt. Zum Teil  
wurden die Nutzungen aufgegeben und es soll zukünftig ein großflächiger  
Einzelhandelsbetrieb und ein Hallenbad durch die Ausweisung eines Sondergebietes  
(SO) „Nahversorgung“ ermöglicht werden.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die geplante Änderung als unkritisch anzusehen.

### **11.3 Boden**

#### **11.3.1 Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes**

Im Umfeld des Änderungsbereiches befindet sich keine Altablagerung.

#### **11.3.2 Altablagerungen im Plangebiet**

Im Änderungsbereich befindet sich ein Teil der Altablagerung mit der Kataster-Nr. 149.

Die Altablagerung 149 wurde im Rahmen des Bodenluftmessprogramms 1990/91 der Stadt untersucht. Die Bodenluftmessungen zeigten sich unauffällig.

Im Jahr 2022 erfolgte eine orientierende Altlastenuntersuchung für die Bereiche der geplanten Erschließung von der Straße An der Piwipp und der oberirdischen Stellplätze. Danach ist in diesen Bereich mit Auffüllungen von 0,8-2,6 m aus Boden mit Ziegel/-Bauschuttbruch und Schlacke zu rechnen. Eine Abgrenzung der Altablagerung zum Änderungsbereich ist nicht erfolgt. Auf den nachgeordneten Ebenen des Bebauungsplanes und des Bauantragsverfahrens können notwendige Maßnahmen (Bodenauftrag, Untersuchungen etc.) rechtsverbindlich geregelt werden.

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

#### **11.3.3 Altstandorte im Plangebiet**

Im Änderungsbereich befinden sich die Altstandorte (Fläche mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung) mit den Kataster-Nr.: 1870, 3868, 3874.

Ein Teilbereich des Altstandortes mit der Kataster Nr. 1870 und der Altstandort mit der Kataster Nr. 3868 wurde von ca. 1926 bis 1982 als Lackfabrik genutzt. Im Rahmen der nachfolgenden, geplanten Neunutzung des Geländes durch einen Baumarkt (Ulmenstraße 303) wurde im Jahre 1986 bei Abbrucharbeiten Lösemittelgeruch festgestellt. Die daraufhin durchgeführte Gefährdungsabschätzung stellte Bodenkontaminationen mit Kohlenwasserstoffen, chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW), aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) sowie Schwermetallen fest. Die Rammkernsondierungen (RKS) bis in Tiefen zwischen 3 und 7,6 m zeigten vereinzelt Auffüllungen bestehend aus Schluff mit Beimengungen von Asche und Mörtelresten. Die Auffüllungen fanden sich nicht in jeder RKS. Die größte Mächtigkeit der Auffüllung betrug 2,8 m (südöstlicher Grundstücksteil).

Auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages wurden die Bodenverunreinigungen auf dem Gelände weitestgehend entfernt. Allerdings ist eine nicht abschließend kartierte Restbelastung mit Naphthalin und Schwermetallen im östlichen Grundstücksteil im Boden verblieben.

In den Jahren 2020 und 2021 wurden Detailuntersuchungen auf dem Grundstück durchgeführt. Über die oben beschriebenen Belastungen hinaus wurden erhöhte Gehalte an Schwermetallen, Fluoriden, polychlorierten Biphenylen (PCB) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Eluat festgestellt.

Auf den nachgeordneten Ebenen des Bebauungsplanes und des Bauantragsverfahrens können notwendige Maßnahmen (Bodenauftrag, Untersuchungen etc.) rechtsverbindlich geregelt werden.

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

Der Altstandort mit der Kataster Nr. 3874 wurde teils durch einen Supermarkt, eine Wagenwaschhalle und eine Tankstelle genutzt.

Im Bereich des Supermarkts (Ulmenstraße 299) wurden bei Untersuchungen im Jahr 1991 Auffüllungen bis ca. 0,9 m bestehend aus Schlacke, Betonbruch, Ziegelbruch und Schotter festgestellt.

Die Tankstelle (Ulmenstraße 299) wurde mittlerweile gutachterlich begleitet rückgebaut. Nach Ausbau der tanktechnischen Anlage erfolgten Sohl- und Wandbeprobungen, wonach keine nutzungsbedingten Verunreinigungen vorliegen. Es wurden Auffüllungen bis 3,8 m erfasst. Die in diesem Bereich vorhandene Tragschicht (Mächtigkeit von ca. 0,55 - 1 m) weist Belastungen mit Schwermetallen (Blei und Zink) auf.

Im Außenbereich der Wagenwaschhalle (Ulmenstraße 301) wurden 2021 orientierende Untersuchungen durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen wurde die Waschstraße noch betrieben, daher konnten innerhalb der Waschstraße keine Untersuchungen erfolgen. Allerdings wurden die relevanten Anlagenteile weitgehend erfasst. Es liegen Auffüllungen von 2,4 - 3 m aus Boden mit geringen Anteilen Beton und Ziegelbruch vor.

In den 3 Bereichen (Supermarkt, Tankstelle, Wagenwaschhalle) sind aufgrund der Vornutzung bzw. der vorliegenden Untersuchungen keine Belastungen zu besorgen, die der Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen.

Auf den nachgeordneten Ebenen des Bebauungsplanes und des Bauantragsverfahrens können notwendige Maßnahmen (Bodenauftrag, Untersuchungen etc.) rechtsverbindlich geregelt werden.

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

#### **11.3.4 Vorsorgender Bodenschutz**

Der Änderungsbereich ist bereits vollständig bebaut und versiegelt. Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind daher nicht betroffen.

##### **Bodenmaterialien**

Bodenmaterialien, die bei den geplanten Baumaßnahmen ausgehoben werden, unterliegen den abfallrechtlichen Regelungen. Ausgenommen davon ist natürliches Bodenmaterial ohne Fremd Beimengungen, das in seinem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem es ausgehoben wurde, zu Bauzwecken wiederverwertet werden soll (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 und § 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) i. V. m. § 2 Nr. 6 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)). Weitere abfallrechtliche Anforderungen werden in den entsprechenden Bauantragsverfahren verbindlich geregelt.

##### **Abbruchmaterialien**

Der Umgang mit mineralischen Gemischen aus Rückbau- oder Abbruchmaßnahmen im Änderungsbereich unterliegt den abfallrechtlichen Regelungen. Im Fall der Lagerung, Behandlung, Aufbereitung oder des Einbaus dieser Gemische sind immissionsschutz-, abfall- und wasserrechtliche Anforderungen zu beachten, die in eigenständigen Verfahren, z. B. einer wasserrechtlichen Erlaubnis, verbindlich geregelt werden.

## **11.4 Wasser**

### **11.4.1 Grundwasser**

Entsprechend den dem Umweltamt vorliegenden Erkenntnissen liegen die höchsten gemessenen Grundwasserstände (HGW1988) im Änderungsbereich zwischen 30 - 30,5 m ü. NHN. Die höchsten ermittelten Grundwasserstände (HHGW 1926) liegen bei ca. 32 m ü. NHN. Eine systematische Auswertung der seit 1945 bis 2007 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt einen minimalen Grundwasserflurabstand von 5 - 10 m.

Der Änderungsbereich liegt ca. 170 m südwestlich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) mit der Bezeichnung „HB18\_Rath/Unterrath“. Bei einem Eingriff in den Grundwasserkörper muss sichergestellt sein, dass keine horizontale oder vertikale Verlagerung der Verunreinigung erfolgt. Bei Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen oder sonstigen Grundwasserentnahmen sind daher gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit den Grundwasserverunreinigungen erforderlich. Bei einem Eingriff in den Grundwasserkörper können erhöhte Aufwendungen zur Abreinigung von verunreinigtem Grundwassers anfallen.

Darüber hinaus weist das Grundwasser im Umfeld des Änderungsbereiches zum Teil erhöhte Gehalte von Eisen (im Mittel 5 mg/l) und Arsen (bis max. 0,021 mg/l) auf. Im Änderungsbereich werden PFC mit Konzentrationen bis zu 80 ng/l nachgewiesen.

Die mittlere Grundwassertemperatur liegt am nahegelegenen Brunnen 00030 bei etwa 14,5 °C (Loggermessung).

Im Änderungsbereich befindet sich die Grundwassermessstelle 10848 (Rechtswert 32.344.896,91, Hochwert 5.681.362,59). Die Grundwassermessstelle ist gegen Beschädigung zu sichern und zu erhalten. Die weitere Zugänglichkeit ist sicherzustellen. Zerstörte und unzugängliche Grundwassermessstellen sind in Absprache mit dem Umweltamt zu ersetzen.

### **11.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung**

Der Änderungsbereich wird nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur ortsnahen Beseitigung von auf befestigten Flächen anfallendem, gesammeltem Niederschlagswasser finden daher keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen gesichert.

### **11.4.4 Oberflächengewässer**

Im Änderungsbereich liegt kein Oberflächengewässer.

### **11.4.4 Wasserschutzgebiete**

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Bereich einer Wasserschutzzone.

### **11.4.6 Hochwasserbelange**

Die Fläche des Änderungsbereiches liegt weder in einem durch Verordnung vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Hochwasserrisikogebiet.

## **11.5 Luft**

### **11.5.1 Lufthygiene**

*Kein Änderungsbedarf*

## **11.6 Klima**

### **11.6.2 Stadtklima und Klimaanpassung**

Das Plangebiet wird gemäß den Planungshinweiskarten (PHK) für die Tag- und Nachtsituation der Klimaanalyse für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2020) dem bioklimatischen Wirkungsraum der Siedlungsflächen, Verkehrswege und Plätze zugeordnet. Das Plangebiet war bisher großflächig bebaut und versiegelt. Nach dem Abriss eines Baumarktgebäudes stellt sich die Fläche weitgehend als Brache dar. Mit der FNP-Änderung ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ vorgesehen.

Unmittelbar westlich angrenzend erstreckt sich die Grünanlage des Nordfriedhofs, einem der wichtigsten innerstädtischen klimaökologischen Ausgleichsräume mit ganzjährig sehr hoher bioklimatische Bedeutung. Aufgrund der hohen nächtlichen Kaltluftproduktion in den zentralen Bereichen kann sich über der Fläche ein eigenständiges Parkwindssystem entwickeln. Durch diese temperaturinduzierte Ausgleichsströmung fließt vergleichsweise kühlere Luft aus der Grünanlage sternenförmig in die umliegenden Siedlungsbereiche. Aufgrund des hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrads sowie der bestehenden Randstrukturen konnte der von der Planänderung betroffene Bereich jedoch bisher nur sehr eingeschränkt von diesen nächtlichen Kaltluftbewegungen profitieren.

Das Plangebiet weist daher aktuell tagsüber eine mittlere bis ungünstige und in den Nachtstunden eine ungünstige bioklimatische Belastungssituation auf. Gemäß den Planungshinweisen zeigen Flächen mit entsprechend ungünstigen bioklimatischen Bedingungen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, die Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig machen.

Entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zukünftiger thermischer Belastungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Bernau