

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Stadt Wülfrath
Der Bürgermeister
Planungsamt
Postfach 1480
42489 Wülfrath

Ihr Schreiben	AZ:III/61/AK v.16.10.2023	Auskunft erteilt	Pia Grolke
Aktenzeichen	61-1/23	Zimmer	3.103
Datum	17.11.2023	Tel. 02104 99-	2605
	Bitte geben Sie bei jeder	Fax 02104 99-	84-2605
	Antwort das Aktenzeichen an.	E-Mail	koordinierung@kreis-mettmann.de

Stadt Wülfrath
Bebauungsplan Nr. 9
Bereich: eh. Bahnhofsareal
Beteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB

Zu der Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Wasserbehörde:

Gegen den o.g. BP der Stadt Wülfrath bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Grundsätzlich ist die Entwässerung gemäß § 44 LWG i.V.m. §55 Abs. 2 WHG zu errichten. Eine Ausnahme davon kann gemacht werden, wenn der technisch und wirtschaftliche Aufwand ein Trennsystem zu erstellen, unverhältnismäßig ist. Der technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßige Aufwand ist sehr ausführlich der UWB darzulegen, damit eine Ausnahme vom Gesetz sehr gut begründet werden kann. Der Anschluss ans Mischsystem ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 54 Herrn Odenthal abzustimmen.
- Das Entwässerungskonzept ist mit der UWB des Kreises Mettmann abzustimmen.

Es bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

In dem Plangebiet befinden sich keine Gewässer.
Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

...

Dienstgebäude
Goldberger Straße 30
40822 Mettmann

Homepage
www.kreis-mettmann.de

Telefon (Zentrale)
02104 99-0
Fax (Zentrale)
02104 99-4444
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
08:30 bis 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
07:30 bis 12:00 Uhr und
Do. von 14:00 bis 17:30 Uhr

Konto
Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD

...

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Plangebiet ist durch Lärm vorbelastet. Die Lärmeinwirkungen werden von den umliegenden Straßen und Schienen und auch durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen verursacht.

Im Plangebiet soll sich ein Nutzungsmix von Wohnen (die Wohnbebauung ist bereits vorhanden), Feuer- und Rettungswache und gewerbliche Nutzungen ansiedeln.

Es wird angeregt, wie auch in der Entwurfsbegründung angekündigt, die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets in einer schalltechnischen Untersuchung nachweisen zu lassen.

Insbesondere sind alle Betriebszustände mit den jeweiligen Nutzungsansätzen der Feuer- und Rettungswache (Normalbetrieb ohne Notfalleinsätze, Werkstatt, Waschplatz, Alarmfahrten, Übungsdienste, ggf. Lautsprecher im Freien, haustechnische Anlagen, Feuerwehrfeste bzw. sonstige Veranstaltungen usw.) in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen.

Untere Bodenschutzbehörde:Allgemeiner Bodenschutz:

Der oben genannte Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist nahezu vollständig mit Gebäuden bebaut, so dass dem Ziel mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen entsprochen wird.

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Altlasten:

Im Bereich des Bebauungsplans liegen die Flächen 36383/12 Wü (Bahnhof Wülfrath), 36283/10 Wü (ehem. Eigenbedarfstankstelle) und 36383/2 Wü (ehem. Großhandel Rohprodukte/Metall), welche im Kataster über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Deponien und nachrichtlich gekennzeichnete Flächen (Altlastenkataster) verzeichnet sind.

Zudem ist im informellen Standort- und Ablagerungsverzeichnis ein ehem. Schrottplatz unter der Nummer 36383_5 Wü eingetragen. Im Nordwesten ragt eine Aufschüttung mit der Nr. 36283_7 Wü in das Bebauungsplangebiet.

Folgender Sachstand liegt zu den Flächen 36383/12 Wü und 36283/10 Wü vor:

Auf dem Gelände des ehem. Bahnhof Wülfrath wurden seitens der DB AG Bodenuntersuchungen durchgeführt. Im Bereich des ehem. Bahnhofs waren ein Ablaufberg sowie Lokabstellplätze vorhanden, die derzeit brachliegen. Eine Teilfläche wurde als Schrottplatz mit Eigenbedarfstankstelle genutzt. Die Restflächen beinhalten überwiegend stillgelegte Gleisbereiche.

Im Bereich des Schrottplatzes wurden im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung 2000, der FlächenRisikoDetailUntersuchung (FRIDU) 2008 sowie der ergänzenden Untersuchungen zur FRIDU 2015 insgesamt 17 Bohrungen niedergebracht. Dabei wurden Auffüllungen bis zu max. 2,4 m Mächtigkeit angetroffen, die z.T. Schlacke-, Asche- und Bauschuttbeimengungen beinhalten und z.T. muffig/ölig riechen.

Die chemische Analytik zeigt oberflächennah erhöhte Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW). Zudem wurden durchweg erhöhte Schwermetallkonzentrationen ermittelt, die z.T. Prüfwerte für eine sensible Wohnnutzung gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) deutlich überschreiten. Die Prüfwerte für eine gewerbliche Folgenutzung werden überwiegend eingehalten.

Auch für den Summenparameter polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) wurden vereinzelt erhöhte Konzentrationen analysiert. Eine Prüfwertüberschreitung des Einzelparameters Benzo(a)pyren für eine gewerbliche Folgenutzung wurde jedoch nicht ermittelt. Die Schadstoffbelastungen konnten vertikal abgegrenzt werden. Relevante Schadstoffverlagerungen in den natürlich gewachsenen Boden wurden nicht nachgewiesen.

Im Bereich der Eigenverbrauchstankstelle wurden im Rahmen der Untersuchungen insgesamt 7 Bohrungen niedergebracht. Dabei wurden Auffüllungen bis max. 5 m Mächtigkeit erbohrt, die u.a. Gesteinsbruch, Schlacke-, Asche- und Kohlereste sowie Bauschuttbeimengungen beinhalten.

Die chemische Analytik zeigt hier oberflächennah deutlich erhöhte Konzentrationen an Schwermetallen (insbesondere Blei, Cadmium und Zink). An zwei Ansatzstellen wird oberflächennah für den Parameter Blei der Prüfwert für eine gewerbliche/industrielle Folgenutzung überschritten, die Maximalkonzentration an Blei wurde im Bereich der tieferen Aufschüttung nachgewiesen. Erhöhte und hohe PAK-Konzentrationen wurden z.T. oberflächennah und im Bereich der tieferen Aufschüttung ermittelt. Ebenso wurden erhöhte Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen analysiert. In der Regel werden die Prüfwerte gemäß BBodSchV für eine gewerbliche Folgenutzung eingehalten. Die Analysenergebnisse zeigen keine Hinweise auf das Vorhandensein leichtflüchtiger Schadstoffe. Einige Schwermetalle (Zink, Chrom) und PAK weisen erhöhte Eluat-Konzentrationen auf.

Im Bereich der Lokabstellplätze wurden im Rahmen der FRIDU 2008 2 Bohrungen niedergebracht. Dabei wurde an einem Aufschlusspunkt eine 2,3 m mächtige Aufschüttung aus umgelagertem Bodenmaterial erbohrt. Bei dem anderen Bohrpunkt wurde unterhalb der Gleisschotter Lößlehm angetroffen. Die chemische Analytik auf Schwermetalle inkl. Arsen, MKW und PAK zeigt keine umweltrelevanten Schadstoffgehalte und keine Prüfwertüberschreitungen gemäß BBodSchV. Weiterer

Untersuchungsbedarf ließ sich nicht ableiten, so dass im Rahmen der ergänzenden Untersuchungen 2015 diese Fläche nicht weiter betrachtet wurde.

Im Bereich der restlichen Fläche (überwiegend Gleisbereiche) wurden im Rahmen der FRIDU 2008 insgesamt 16 Bohrungen (ohne Lokabstellplätze) durchgeführt. Mit dem überwiegenden Teil der Bohrungen wurden Aufschüttungen erbohrt, die max. Mächtigkeit wurde mit 3,7 m ermittelt. Die Aufschüttungen beinhalten z.T. Gesteinsbruchstücke, Schotter, Schlacke-, Asche-, Kohle- und Bauschutt-/Ziegelreste. Die Analyseergebnisse zeigen zumeist mäßig erhöhte Schwermetall- und Arsenkonzentrationen sowie PAK-Gehalte. Für die Parameter Blei, Chrom und Benzo(a)pyren werden vereinzelt auch die Prüfwerte für eine Wohnnutzung gemäß BBodSchV überschritten, die Prüfwerte für eine gewerbliche Nutzung werden jedoch eingehalten. Die Analysenergebnisse zeigen keine Hinweise auf das Vorhandensein leichtflüchtiger Schadstoffe.

Insgesamt belegen die vorgelegten Ergebnisse, dass im Untersuchungsgebiet anthropogene Anschüttungen vorhanden sind, die unterschiedliche Mächtigkeiten und unterschiedlich starke Belastungen durch Schwermetalle, Arsen, MKW und PAK aufweisen.

Die orientierend zur Gefährdungsabschätzung herangezogenen Prüfwerte für eine vorgesehene Folgenutzung als Gewerbegebiet werden gemäß BBodSchV vereinzelt für den Parameter Blei (oberflächennah) und Benzo(a)pyren (tiefere Anschüttung) überschritten.

Eine Gefährdung für das Schutzgut Mensch durch Direktkontakt auf Grund der vorhandenen Versiegelung/Pflasterung, Überdeckung mit Gleisschotter bzw. dem vorhandenen Bewuchs und der extensiven Nutzung (Brachfläche) ist derzeit nicht zu besorgen.

Im Bereich der ehemaligen Gleise sind Gleisschotter (bestehend aus Grob- und Feinfraktion) vorhanden, die z.T. Belastungen durch Herbizide und untergeordnet Schwermetalle und PAK aufweisen.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist nach derzeitigem Kenntnisstand auf Grund der gering mobilen Schadstoffe, der unterlagernden bindigen Böden (Lößlehm und Verwitterungshorizont des devonischen Festgesteins) und des großen Grundwasserflurabstandes nicht gegeben.

Hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung sind die ermittelten Boden- und Gleisschotterbelastungen jedoch insbesondere im Zuge der Errichtung von Gebäuden, Verkehrs- und Grünflächen sowie Kanal- und Leitungstrassen zu berücksichtigen (Arbeitsschutz, entsorgungsrelevanter Mehraufwand). Generell wird auf Grund der diffusen Belastungssituation ein möglichst hoher Versiegelungsgrad für eine geplante Gewerbenutzung empfohlen. Hinsichtlich etwaiger geplanter Freiflächen sind geeignete Bereiche im Detail mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Folgender Sachstand liegt zu der Fläche 36383/2 Wü vor:

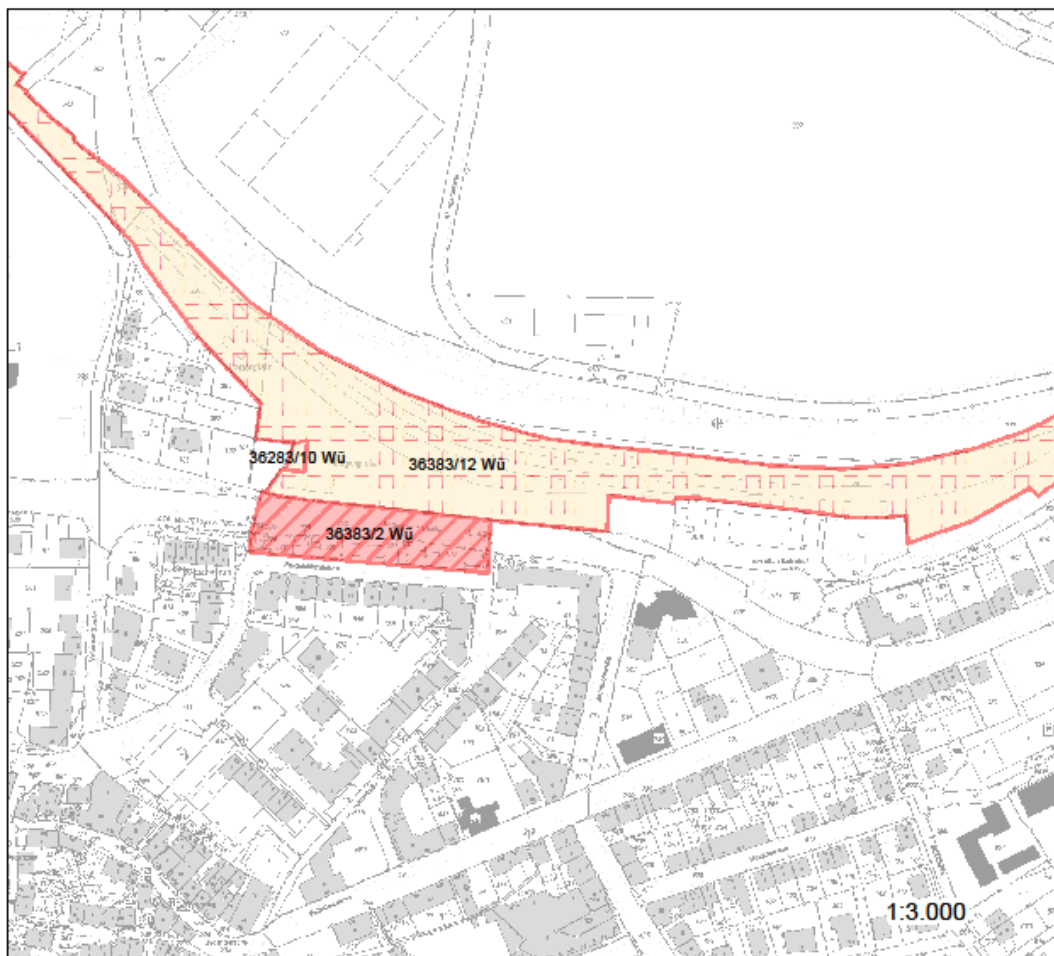
Hierbei handelt es sich um den Altstandort eines Großhandels für Rohprodukte/Metall (1966 bis mind. 1980). Bislang liegen mir keine Untersuchungsergebnisse zu der Altlastverdachtsfläche vor.

Folgender Sachstand liegt zu der Fläche 36283_7 Wü vor:

Bei der Ablagerung Nummer 36283_7 Wü handelt es sich um eine Basisaufschüttung (1969) mit einer Mächtigkeit von ca. 3 - <5 m. Diese Fläche ist bislang nicht weiter untersucht worden, so dass keine Informationen über das verwendete Füllmaterial vorliegen. Konkrete Hinweise oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann nicht vor.

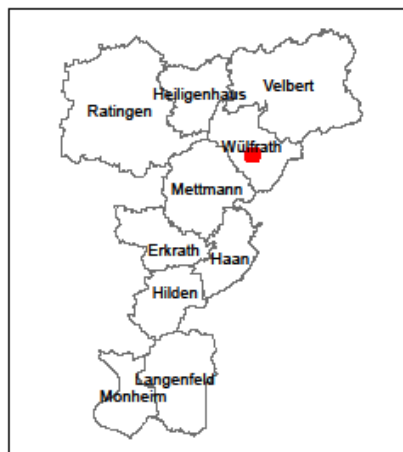
Ich rege an, den aktuellen Sachstand in die Begründung mit aufzunehmen und die oben genannten Flächen sowie die Aufschüttungsfläche entsprechend der Darstellung der beiliegenden Auszüge im Flächennutzungsplan/Bebauungsplan zu kennzeichnen. Zudem sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die diese Bereiche betreffen.

Auszug aus dem Altlastenkataster



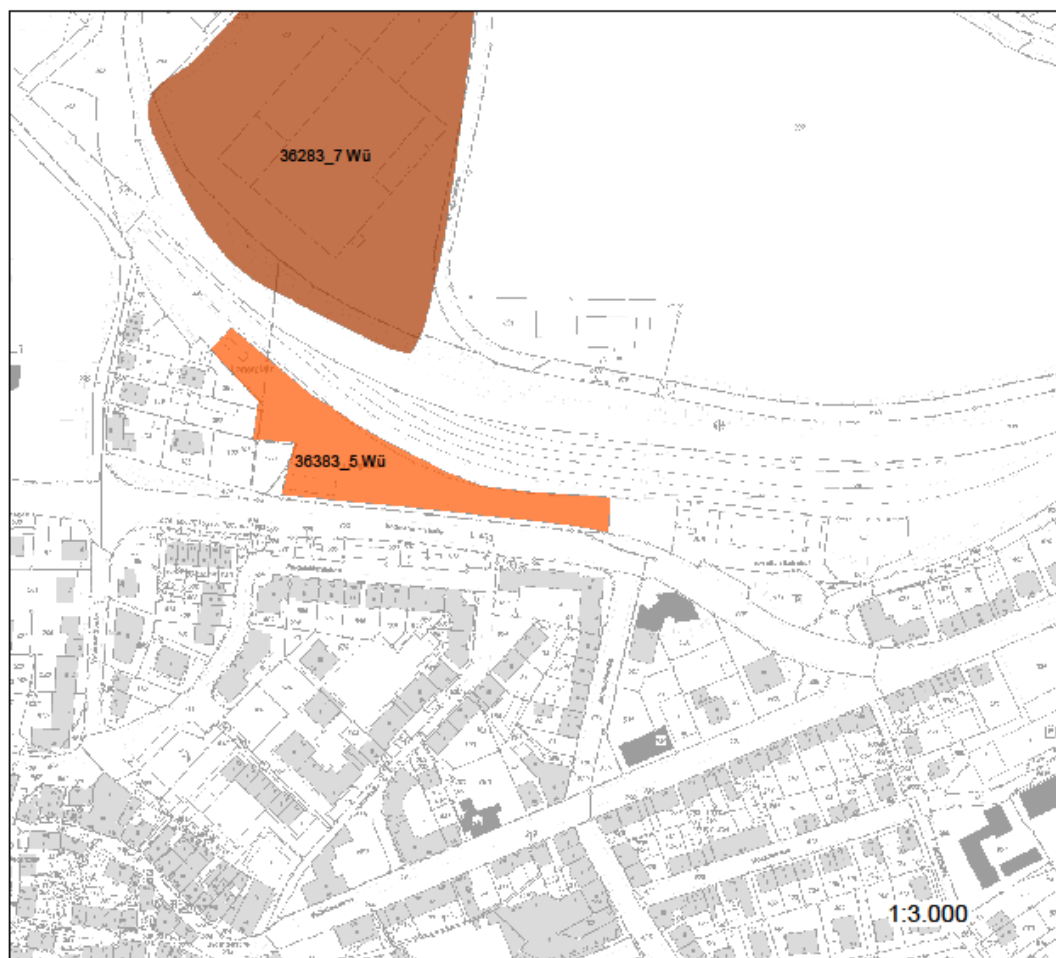
Legende

-  Klasse 1 noch keine Verdachtsbewertung
-  Klasse 2 keine Gefahr bei derz. Nutzung
-  Klasse 3 altlastverdächtige Fläche
-  Klasse 4 Verdacht generell ausgeräumt
-  Klasse 5 Altlast
-  Klasse 6 Altlast mit dauerhafter Beschränkung
-  Klasse 7 sanierte Fläche ohne Überwachung
-  Klasse 8 sanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge
-  Betriebene Deponien, Verfüllungen



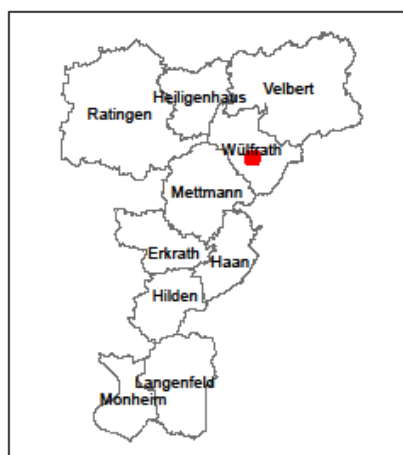
Kreis Mettmann
Simone Loleit
E-Mail: simone.loleit@kreis-mettmann.de
Tel.: 02014/99-2871

Auszug aus dem informellen Verzeichnis für Ablagerungen und Standorte



Legende

- <alle anderen Werte>
- Altstandort_Luftbild
- Altstandort_Aktenrecherche
- Aufschüttung
- betriebsbedingte_Altablagerung
- Lagerplatz
- unsystem. Ablagerung
- Verfüllung



Kreis Mettmann
 Simone Loleit
 E-Mail: simone.loleit@kreis-mettmann.de
 Tel.: 02014/99-2871

Untere Naturschutzbehörde:

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Mettmann. Eine Beteiligung von Beirat, KULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Umweltprüfung/Eingriffsregelung:

Der Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beizufügen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung der Umweltprüfung sind die Kriterien und Inhalte der Anlage 1 BauGB zu berücksichtigen.

Eine fachtechnische Stellungnahme kann erst nach Kenntnis der Unterlagen abgegeben werden.

Artenschutz:

Gemäß der eingereichten Begründung (Stand: 11.08.2023, Vorentwurf) wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I sowie ggf. der Stufe II erarbeitet, deren Ergebnisse bis spätestens zum Offenlagebeschluss vorgelegt und in den Planunterlagen berücksichtigt werden.

Eine fachtechnische Stellungnahme kann erst nach Kenntnis der Unterlagen abgegeben werden.

Anregungen:

1. Es wird empfohlen, im Rahmen der Neubebauung für eine Steigerung des Nahrungsangebotes für Bienen und andere Insekten und somit für Vögel und Fledermäuse zu sorgen. Sollten z.B. Neupflanzungen geplant werden, wird angeregt, Freianlagen (z.B. Baumscheiben etc.) mit einem großen Angebot an Blühpflanzen zu schaffen, z.B. durch Anpflanzen von Staudenflächen oder Einsaaten von artenreichen, heimischen Wiesensaatgutmischungen und diese nur extensiv zu pflegen. Für Neuanpflanzungen von Gehölzen sollten vorwiegend heimische Gehölze ausgewählt werden.
2. Um potentiell verloren gegangene Quartiere oder Verstecke für Fledermäuse zu ersetzen sowie das Angebot für Fledermäuse generell zu verbessern, wird angeregt, Fledermauskästen (Angebot für Tagesverstecke und Wochenstuben) an den Neubauten zu installieren. Die Fledermauskästen können sowohl in den Neubau integriert als auch nachträglich an geeigneten Stellen angebracht werden.
3. Es wird empfohlen, für Neubauten neben einer Dachbegrünung auch eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Fassadenbegrünung führt zu einer Verbesserung des Mikroklimas und die Gebäude können – neben einer optischen Aufwertung – auch für Insekten oder Vögel als Rückzugsraum in städtischen Gebieten dienen.

4. Es wird angeregt, zur Ausleuchtung von Außenflächen fachlich anerkannte und derzeit als weitgehend etabliert zu betrachtende Maßnahmen zur Vermeidung und/oder Minderung von Störungen durch Lichtemissionen zu ergreifen. Die Zeit der Beleuchtung und die ausgeleuchtete Fläche sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und eine Streuung nach oben oder zur Seite zu vermeiden. Es sollten „insekten- und fledermausfreundliche“ Leuchtmittel (Wellenlänge 590-630 nm, z. B. warmweiße LED-Leuchten, mit geringem Blaulicht- oder UV-Anteil) eingesetzt werden.
5. Zur Vermeidung von Schlagopfern wird empfohlen, sofern größere Glasfassaden, großflächige Scheiben oder Glas-/Kunststoffflächen geplant sind, diese wie folgt zu gestalten:
 - Einsatz von Glas mit kontrastreichen Mustern, die für Vögel ein Hindernis darstellen, wie zum Beispiel durch Siebdruck oder Verätzungen
 - und/oder Einsatz von mattem, milchigem Glas, um die Durchsicht zu verhindern
 - und/oder engmaschiger Aufdruck wie Werbezüge
 - und/oder Markierungen von der Außenseite; alternativ: Außenjalousien mit Holz- oder Metalllamellen (Zwischenraum max. 10 bis 15 cm)

Kreisgesundheitsamt:

Gemäß Begründung soll eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden, in der die Auswirkungen der geplanten Feuer- und Rettungswache, des Gewerbegebiets sowie des Verkehrslärms (Straßen) ermittelt werden sollen. Eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes bezüglich der Schallsituation ist erst nach der Vorlage dieses Schallgutachtens möglich.

Hinweis an das Bauaufsichtsamt:

Um eine frühzeitige Beteiligung des Gesundheitsamtes im Baugenehmigungsverfahren für die zukünftige Feuer- und Rettungswache wird gebeten.

Planungsrecht:

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) stellt das Plangebiet im Norden als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr (Bestand, Bedarfsmaßnahme) und im Süden als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (Bestand, Bedarfsmaßnahme), sowie im untergeordneten Teil als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Wülfrath stellt die Planfläche im Norden als Bahnanlage mit Haltepunkt und im Süden angrenzend an die Mettmanner Straße als gewerbliche Baufläche dar. Eine Teilfläche im westlichen und südlichen Plangebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die Velberter Straße im Westen, sowie die Mettmanner Straße und die Wilhelmstraße im Süden sind als sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrszüge dargestellt.

Zukünftig soll mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wülfrath die Fläche für die Bahnanlage im nördlichen Teil des Plangebiets reduziert werden. Südlich angrenzend soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen und im östlichen Teil eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Im westlichen und südlichen Teil des Plangebiets wird die Fläche geringfügig modifiziert auch zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplanten Nutzungen lassen sich auf der Grundlage der rechtskräftig bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wülfrath nicht entwickeln. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) betrieben. Erst mit der rechtskräftigen Änderung des FNP gilt der Bebauungsplan Nr. 9 als aus dem FNP der Stadt Wülfrath entwickelt.

Allgemeiner Hinweis:

In der Legende der zeichnerischen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die violett schräg schraffierte Fläche mit der Nr. 1 als „Bereiche der Festsetzung mit bedingender Wirkung - siehe textliche Festsetzungen Nr. 8“ bezeichnet.

Die Festsetzungen mit bedingender Wirkung sind in den textlichen Festsetzungen jedoch unter der lfd. Nr. 9 beschrieben.

Im Auftrag



Annika Gönner