

Stadtverwaltung Düsseldorf					Amt 61
0	1	2	3	4	
Eingang		14. JUNI 2012			
Forderöffnung		61/			
Bearbeitung		Franklin			
Au / Herr		Franklin			

An Amt 61/12-FNP 120 - Ulmer Höhe -

Flächennutzungsplanänderung: FNP 120 _41

FNP 120 – Ulmer Höhe - (Gebiet zwischen der Ulmenstraße, Rheinmetallallee, Metzgerstraße und dem Spichernplatz) Stand vom 14.02.2012

hier: Ermittlung planerischer Grundlagen

Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zur Flächennutzungsplanänderung FNP 120 nehme ich wie folgt Stellung:

Punkt 4.1 a) Lärm

Verkehrslärm:

Das Gebiet der Ulmer Höh' wird besonders an den Plangebietsrändern durch den Straßenverkehrslärm der Ulmen-, der Metzger Straße und dem Spichernplatz belastet. Zudem wirken die Straßenbahnlinien 707 und 715 auf der Ulmenstraße und im Straßenbahnwendekreis am Spichernplatz sowie die Linie 704 an der Metzger Straße ein.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) für tags / nachts werden entlang der Verkehrswege zum Teil erheblich überschritten, im Inneren des Plangebiets jedoch eingehalten.

Als zukünftige Gebietsausweisung wird überwiegend Wohnbebauung und Mischgebietsnutzung anstelle von Flächen für Gemeinbedarf bzw. für das Sondergebiet Justizvollzugsanstalt beabsichtigt. Gegenüber der bisherigen Ausweisung ist daher kein deutlich verändertes Verkehrslärmpotential zu erwarten.

Die verkehrslärmrelevanten Belange werden im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren Nr. 5479/068 „Ulmer Höh“ behandelt. Insgesamt bestehen daher keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung.

Gewerbelärm:

Im Norden des Änderungsbereiches soll Mischgebiet ausgewiesen werden. Diese Ausweisung folgt damit der vor Ort befindlichen Situation, denn dort befindet sich zurzeit eine ehemalige Gewerbehalle, die als Mode-Standort (Präsentationsräume) genutzt wird.

Im Zuge des parallel stattfindenden B-Plan-Verfahrens wird die Verträglichkeit dieser Nutzung mit der nördlich bestehenden und südlich neu geplanten Wohnbebauung untersucht, um entsprechende Schutzmaßnahmen in der weiteren Planung berücksichtigen zu können.

Der Hauptteil des Änderungsbereiches 120 im FNP soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Da westlich und östlich des Änderungsbereiches schon Wohnbauflächen ausgewiesen sind, sind hier keine Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten.

Im Süden des Änderungsbereiches liegt der Spichernplatz, der weiterhin als Grünfläche ausgewiesen werden soll. Auf dem Spichernplatz befindet sich ein Bolzplatz, der im Bebauungsplanverfahren gutachterlich betrachtet werden wird. Ein verträgliches Nebeneinander des Bolzplatzes und der geplanten Wohnnutzung ist prinzipiell möglich.

Punkt 4.3 b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld befinden sich die kartierten **Altablagerungen 115, 145, 147, 150, 189, 251, 264 und 265**. Aufgrund des Abstandes dieser Verfüllungen zum Plangebiet sowie den vorliegenden Untersuchungen können Beeinträchtigungen durch Gasmigrationen ausgeschlossen werden.

Punkt 4.3 c) Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich die kleinräumige Verfüllung **AA 266**, direkt angrenzend zum Plangebiet liegt die kleinräumige Verfüllung **AA 267**.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingrenzende Untersuchungen im westlichen Randbereich der Verfüllung AA 267 und im Bereich der AA 266 durchzuführen.

Punkt 4.3 d) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte **AS 1449** (Ulmenstraße 87, 89), **AS 1766** (Spichernplatz 6) und **AS 5979** (Fläche der ehemaligen Justizvollzugsanstalt).

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet der Altstandort **AS 2165** (ehemaliger Fuhrpark und Betriebshof).

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die v.g. Altstandorte weitergehende Untersuchungen durchzuführen.

Schließlich befindet sich im Plangebiet noch der Altstandort **AS 1436** (ehemaliges Rheinmetallgelände mit der Halle 29 sowie den nördlich gelegenen Parkplätzen).

Die Halle 29 soll nach den bisherigen Planungen erhalten bleiben. Da hier keine Entsiegelungen und Bodeneingriffe stattfinden, reichen die bisher durchgeführten Untersuchungen und Maßnahmen aus.

Punkt 4.4 a) Grundwasser

Die allgemeine Grundwasserbeschaffenheit ist insgesamt gering auffällig. Auswirkungen auf die Planungen ergeben sich aus der allgemeinen Grundwasserbeschaffenheit nicht.

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der großflächigen Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) „Rath/Derendorf“. Im Bereich des Plangebietes liegen die CKW-Konzentrationen bei kleiner 10 µg/l.

Bei zukünftigen Bauwasserhaltungen (insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebiets) kann sich aus den Restbelastungen an chlorierten Kohlenwasserstoffen ein erhöhter Aufwand ergeben. Im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens ist fachgutachterlich nachzuweisen, oder gegebenenfalls durch zusätzliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die Sanierung nicht erschwert, verteuert oder unmöglich wird. Zudem ist gutachterlich nachzuweisen, oder erforderlichenfalls durch zusätzliche Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verlagerung der Restverunreinigungen in bisher nicht verunreinigte Grundwasserbereiche erfolgt.

Grundsätzlich bestehen gegen die angestrebte städtebauliche Neuordnung (vorrangig Wohnnutzung) im Hinblick auf die Grundwasserverunreinigung Rath/ Derendorf jedoch keine Bedenken.

Punkt 4.4 b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Die abwassertechnische Erschließung (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist durch öffentliche Abwasseranlagen sichergestellt.

Punkt 4.4 c) Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

Punkt 4.4 d) Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

Punkt 4.5 a) Lufthygiene

Grenzwertüberschreitungen gemäß der 39. BImSchV sind derzeit für den Luftschadstoff Feinstaub weder entlang der Ulmenstraße noch entlang der Metzger Straße zu erwarten. Gleiches gilt auch für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid. Lediglich im Abschnitt in der Ulmenstraße zwischen Spichernplatz und Wörthstraße liegen Grenzwertüberschreitungen für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid im Bereich des Wahrscheinlichen.

Sollten entlang der Ulmen und der Metzger Straße geschlossene Gebäuderiegel geplant werden, die zudem in direkter Verlängerung der Flucht der zu erhaltenden Bestandsgebäude orientiert sind, so werden sich die lufthygienischen Austauschbedingungen im Bereich des öffentlichen Straßenraumes und der (neu zu errichtenden) Fassaden deutlich verschlechtern. Dies ginge allerdings mit einer deutlichen Verbesserung der lufthygienischen Situation im nunmehr geschlossenen Hinterhof einher; Grenzwertüberschreitungen dürften hier somit künftig auszuschließen sein. Die straßenseitige Belastungssituation entlang der Ulmen und der Metzger Straße ist mittels mikroskaligem Ausbreitungsgutachten / MISKAM im Rahmen des B-Plan-Verfahrens genauer zu untersuchen. Im Falle erkannter Grenzwertüberschreitung sind geeignete Minderungsmaßnahmen textlich festzusetzen.

Punkt 4.5 c) Energie

Durch die Planänderung ist zukünftig eine verdichtete Bebauung im Plangebiet und damit einhergehend ein erhöhter Energiebedarf zu erwarten. Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens werden planerische Grundsätze zur Minimierung des Energieverbrauches und des damit einhergehenden CO₂- Ausstoßes formuliert werden.

Punkt 4.6 Klima

Das Plangebiet liegt laut Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf (1995) überwiegend im Lastraum der verdichteten Innenstadtrandgebiete, der nördliche Bereich liegt im Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen. Insbesondere während windschwacher Strahlungswetterlagen kommt es zur starken thermischen Aufheizung und Bildung von Wärmeinseln. Den durchgrünten Bereichen am Spichernplatz und südlich der ehemaligen Justizvollzugsanstalt kommt dabei eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion zu.

Eine bauliche Umnutzung der Flächen als Wohngebiet birgt die Chance einer Aufwertung der klimatischen Situation des Plangebietes. Bei der Überplanung sollten zur Reduzierung der thermischen Aufheizung und Aufwertung der lokal- und bioklimatischen Situation folgende, auf der Klimaanalyse gründende Planungsempfehlungen berücksichtigt werden:

- Erhalt und Ausbau der bestehenden Grün- und Freiflächen,
- Entsiegelung und Begrünung von Flächen,
- Vernetzung der Grünstrukturen,
- Begrünung von Verkehrs- und Abstandsflächen.

Klimaanpassung

Aufgrund der begonnen Klimaveränderungen muss die Stadtplanung Möglichkeiten zur Anpassung an die geänderten Bedingungen, vor allem der zunehmenden Erwärmung sowie der vermehrten Niederschläge und Starkregenereignisse, berücksichtigen. Den Folgen der Klimaveränderungen kann insbesondere entgegen gewirkt werden durch:

- Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung von Oberflächen (z.B. durch Beschattung versiegelter Flächen sowie durch Bepflanzung von Dächern, Tiefgaragen und nicht überbauter Flächen),
- Das Freihalten von Lüftungsschneisen,
- Minimierung versiegelter Bereiche zur Reduzierung der Abflusswirksamkeit, soweit dieses mit den wasserwirtschaftlichen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers vereinbar ist.


Dr. Bantz