

Über 53/2 Herrn Schmidt
und 53/0 Herrn Prof. (BG) Schneitler

An Stadtplanungsamt 61/12
Herrn Jaekel
nachrichtlich Stadtplanungsamt 61/24
Herrn Dolle

Stadtverwaltung Düsseldorf					Amt 61
0	1	2	3	4	
Eingang		21. JAN. 2010			
Federführung/ Bearbeitung		61/ u			
Frau / Herr		Jaekel			

Flächenutzungsplanänderung Nr. 138 (Entwurf)
– ehemaliges Glashüttengelände – (Gebiet etwa zwischen den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, der Straße „Nach den Mauresköthen“ der Torfbruchstraße und der Morper Straße) – Stand vom 03.11.2009 – Ermittlung der planerischen Grundlagen
Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stellungnahme erfolgt aufgrund der vorgelegten Unterlagen:

- Begründung der städtebaulichen Aspekte zur 138. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) – Ehemaliges Glashüttengelände – Stadtbezirk 7 Stadtteil Gerresheim
- Plan der Landeshauptstadt Düsseldorf Flächennutzungsplanänderung Nr. 138 ehemaliges Glashüttengelände Vorentwurf Maßstab 1:20 000
- sowie in Kenntnis der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zur frühzeitigen Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplan-Vorentwurf 5976/025 – Düssel-Park Gerresheim Süd –; Darstellung der Ersteinschätzung der Umweltauswirkungen und der Anregungen zum notwendigen Untersuchungsumfang der Umweltauswirkungen der o. g. Planung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Lärm:

Im Rahmen des noch ausstehenden Bebauungsplanverfahrens bleibt nachzuweisen, dass die überwiegend erhaltene ehemalige Werksmauer und der vorhandene Höhenunterschied des Geländes zur Straße eine ausreichende Lärmschutzfunktion darstellen. Die schalltechnischen Orientierungswerte für besondere Wohngebiete und für die Parkanlage sind einzuhalten (siehe Tabelle).

Gebietskategorie	Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauplanung gemäß DIN 18 005	
	tags	nachts
Besondere Wohngebiete (WB)	60 dB	40/45 dB
Friedhöfe, Kleingartenanlage und Parkanlage	55 dB	55 dB

Ein niedrigerer Immissionspegel unterhalb der Aufwuchsschwelle von 35 dB in der Nacht wäre für Bereiche mit einem hohen Wohnanteil zu begrüßen.

Besonnung der Wohnungen:

Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen sollten die Geschosshöhen in dem Wohngebiet nördlich des Düssel-Parks sowie in den möglichen Wohn- und Mischgebieten entlang der

Heyestraße von Süden nach Norden ansteigen. Es sollten ausreichende Abstände zwischen den einzelnen geplanten Baukörper sowie zwischen Neu- und Altbebauung eingehalten werden. Gemäß DIN-Norm DIN 5031-1 (Tageslicht in Innenräumen, Teil1: Allgemeine Anforderungen), nach der vor allem für Wohnräume ein Mindestmaß an Besonnung ein wichtiges Qualitätsmerkmal ist, gilt ein Wohnraum gilt als ausreichend besonnt, wenn seine Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 Stunde beträgt. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird.

EMF-Verträglichkeit und notwendige Netzumspannstellen:

Wenn Netzumspannstellen im Plangebiet vorhanden sind bzw. neue errichtet werden müssen, so sind in Nachbarschaft zu einer Wohnung die Bestimmungen der 26.

Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) einzuhalten. Gemäß § 3 Satz 1 (Niederfrequenzanlagen) und § 4 (Anforderungen zur Vorsorge) 26. BImSchV in Verbindung mit dem Runderlass des MUNLV über Hinweise zur Durchführung der 26. BImSchV sind bei Umspannanlagen/Unterwerken Mindestabstände von 5 Metern erforderlich. Grundsätzlich sollte die Belastung der Bevölkerung durch vermeidbare Umwelteinflüsse (hier: elektromagnetische Strahlung) so gering wie möglich gehalten werden. Daher sollten Standorte für Umspannwerke mit größtmöglicher Entfernung zu Wohnungen gewählt werden.

Hinweis zur gesunden Mobilität:

Um die Nutzung des Fahrrades sowohl für den privaten Bereich als auch für den Weg zur Arbeit zu fördern, sollten bei der Gestaltung der Gebäude in den Wohn- und Mischgebieten auch entsprechende Abstellmöglichkeiten Berücksichtigung finden. Die Notwendigkeit, solche Abstellplätze für Fahrräder einzurichten ergibt sich schon aus dem Bemühen, aus gesundheitlichen Gründen diese Verkehrsteilnehmer mehr zu berücksichtigen.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan könnte diese Forderung in folgender Form umgesetzt werden:

„In den Mischgebieten sollten auf den Baugrundstücken hinreichend ebenerdige, überdachte Fahrradabstellplätze errichtet werden.“

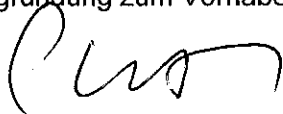
Nullvariante:

Bei einer Fortführung der industriellen Nutzung könnten Immissionsschutzkonflikte mit der angrenzend Wohnbebauung und den in der Nachbarschaft befindlichen Kleinanlagen auftreten. Aus Sicht des Immissionsschutzes (Schall, Gerüche, Stäube) ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Nullvariante vorzuziehen.

Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring):

Es sollte sichergestellt werden, dass bei der Beseitigung des industriellen Altstandortes Bodenverunreinigungen erfasst und beseitigt werden. Mit industriellen Altlasten beaufschlagter Boden sollte keinesfalls für die Bodenmodellierung im Düssel-Park oder in den Freibereichen des der Wohngebiete zum Einsatz kommen (Schadstoffpfad Boden – Mensch).

Im Übrigen bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung Nr. 138 des ehemaligen Glashüttengeländes, wie in der Begründung zum Vorhaben dargestellt.



Prof. (BG) Schneitler