

Amt 61/12, Stadtplanungsamt, Herr Tomberg

Stadtverwaltung Düsseldorf				
0	1	2	3	4
Eingang		16. JUNI 2005		
Federführung		61/		
Bearbeitung		M		
Frau / Herr		Tomberg		

Ermittlung planerischer Grundlagen

Aufforderung zur Äußerung gem. §4 Abs. 1 BauGB zum

Bebauungsplanverfahren Nr. 5778/36 -Max-Planck-Straße-

-Stand vom 21. April 2005-

Die Stellungnahme erfolgt aufgrund der vorgelegten Unterlagen:

- Informationsbroschüre zum B-Plan Nr. 5778/036, Plangebiet "Wohnen am Zooviertel" des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf
- Gliederungsvorschlag für die Stellungnahme mit Fragenkatalog zu einzelnen Umweltbereichen
- Zwei Bebauungspläne Nr. 5778/036, Variante 1 und 2, Maßstäbe 1:500

Es wurde die Gliederung der Begründung übernommen.

Grundsätzliche Bedeutung der Kleingärten für die Stadtbevölkerung

Der Verlust der Fläche mit Dauerkleingärten ist nicht nur für die Nutzer der Gärten, sondern auch aus Sicht einer gesundheitlich verträglichen Planung nicht als gering zu werten.

Die Bedeutung dieser Gartenflächen für die Versorgung der Bevölkerung mit frischen Gemüse und Obst hat sicherlich heute nicht mehr die Bedeutung wie in den 50er und 60er Jahren, jedoch ist dieser Aspekt heute auch noch gegeben. Wichtiger wurde allerdings die Bedeutung der Kleingärten für die Erholung der Stadtbevölkerung, die eine umso größere Wichtigkeit haben, je näher sie den Wohngebieten zugeordnet sind. Diese Bedeutung drückt sich gerade darin aus, dass sich heute junge Familien für die Pflege eines Kleingartens bewerben, um Stadtkindern das Erlernen gärtnerischer Fertigkeiten und den Erwerb naturkundlichen Wissens zu erleichtern.

1.1 Einbindung

1.5 Kleingärten

Aus der wichtigen Bedeutung der Kleingärten für die Stadtbevölkerung ergeben sich folgende Bedingungen für dieses B-Planverfahren:

1. Eine Veränderung der Dauerkleingärten sollte nur mit Einverständnis der jeweiligen Eigentümer erfolgen.
2. Ersatzflächen sind jedem von der Veränderung betroffenen Eigentümer anzubieten.
3. Diese Ersatzflächen sollten in Fußwegnähe zur vorhandenen Kleingartenanlage liegen.
4. Eine schrittweise Umwandlung der Fläche ist einem großflächigen Freiräumen der Fläche vorzuziehen. Das heißt, dass sich die Umwandlung an den tatsächlichen Flächenbedarf im Laufe der Bebauung orientieren sollte.

Die erste Bedingung konnte wohl durch den Aufhebungsvertrag des Grundstückbesitzers mit dem Kleingartenverein Alt-Düsseldorf e.V. vom Juli 2004 erreicht werden.

Der zweite und dritte Punkt der Bedingungen bzgl. des Ersatzes aller betroffenen Kleingärten, ist wohl nicht vollständig in der kleineren, südlich des Plangebietes gelegenen Kleingartenanlage möglich.

Der fehlende flächengleiche Ersatz ist nachzuweisen.

Aus der vierten o.g. Bedingung ergibt sich, dass eine Situation, wie sie beim B-Planverfahren -DaimlerChrysler-Erweiterung- im Vogelsangerweg entstanden war, zu vermeiden ist.

3.2 Verträgliche Erschließung sicherstellen!

3.3 Stellplätze und Tiefgarage(n)

Für eine verkehrsvermindernde und damit verkehrsberuhigende Erschließung ist sicherlich die Variante 2 geeigneter, da sie das Durchfahren des ganzen Plangebietes schon durch die Straßenführung erschwert. Darüber hinaus ermöglicht sie an einem zentralen Ort des Plangebietes die Planung eines gemeinschaftlich nutzbaren Freiraums mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

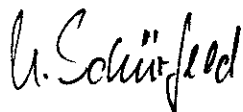
Um ein gefahrenfreies Spielen im wohnungsnahen Umfeld zu ermöglichen, ist es von großer Bedeutung den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Daher ist es zu begrüßen, dass der Nachweis der Besucher-Stellplätze auf zentralen Sammelparkflächen erfolgen soll.

Eine vergleichbare Lösung, durch zentrale Gemeinschafts(tief)garagen für die nachzuweisenden Stellplätze der Wohneinheiten in den Doppel- und Reihenhäusern wäre ein weiterer Beitrag die Zufahrtswege vom ruhenden Verkehr freizuhalten.

4.1.5 Niederschlagswasser

Die angestrebte Nutzung des Niederschlagswassers in einem Zisternen-Sammelsystem für jede Wohneinheit erfordert einen erhöhten Überwachungsaufwand für die Bauaufsicht, da bei jedem Bauvorhaben sicherzustellen ist, dass die hierfür geltenden Normen und Richtlinien (z.B. dauerhafte farbliche Kennzeichnung der Leitungen nach TrinkwV 2001) eingehalten werden. Daher sollte geprüft werden, ob solche Regenwassernutzungsanlagen nicht gemeinschaftlich genutzt werden können und eine Anlage mehrere Grundstücke entwässert.

Um einer hygienischen bedenklichen Nutzung des Niederschlagswassers vorzubeugen (z.B. Anschluss einer Waschmaschine), sollte die ausschließliche Nutzung des Zisternenwassers für die Gartenbewässerung im B-Plan textlich festgesetzt werden.



Ulrich Schürfeld

Zu meiner Entlastung sende ich Ihnen die Bebauungspläne -Max-Planck-Straße-, Variante 1 und 2 mit dieser Stellungnahme zurück.

Zur schnelleren Übermittlung wurde der Text der Stellungnahme am 14.06.2005 per E-mail an Herrn Tomberg (Amt 61) und Herrn von Zahn (Amt 19) gesendet und auf dem Postwege an oben genannten Adressaten.