

Amt 61/12, Stadtplanungsamt  
Herrn Jaekel

Stadtverwaltung Oßersdorf		Amt 61			
0	1	2	3	4	
Eingang		27. MRZ. 2012			
Federführung		61/			
Bearbeitung		Jaekel			
Herr		Jaekel			

**Aufforderung zur Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB und zur Ermittlung der planerischen Grundlagen zum Bebauungsplan Nr. 5479 / 068 -Ulmer Höh-**

(Gebiet zwischen der Ulmenstraße, der Rheinmetall-Alle, der Metzger Straße und dem Spichernplatz)

Stand vom 27.01.2012

Die Stellungnahme erfolgt aufgrund einer Ortsbesichtigung und den vorgelegten Unterlagen:

- Begründung Teil A - Städtebauliche Aspekte zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5479/068 „Ulmer Höh“, Stadtbezirk 1, Stadtteil Derendorf
- Gliederung des Umweltberichtes gemäß §2a BauGB zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5479/068 „Ulmer Höh“, Stadtbezirk 1, Stadtteil Derendorf
- Gliederungsvorschlag für die abzugebende Stellungnahme zur Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen in Rahmen des B-plan-Verfahrens
- Bebauungsplan „Ulmer Höh“, unbekannter Maßstab
- Liegenschaftskarte mit Abgrenzung des Plangebietes und Eigentumsangaben sowie Angaben zu erhaltender Gebäude, Maßstab 1:1000

**Planentwicklung und derzeitiger Planungsstand**

Durch den Umzug der Justizvollzugsanstalt in ein neu errichtetes Gebäude in Ratingen ist es möglich geworden das Grundstück der JVA „Ulmer Höh“ und die nördlich und südlich gelegenen Liegenschaften neu zu überplanen.

Mit der in den letzten Jahren verwirklichten Neubebauung des nördlich gelegenen Rheinmetall-Geländes ist das ganze Plangebiet sehr gut von der schwer befahrenen und damit lauten Heinrich-Erhardt-Straße abgeschirmt. Hierdurch bekommt das ganze Plangebiet eine besondere Wertigkeit für eine Nutzung als Wohnbaufläche.

Mit der Neubebauung auf dem Grundstück der JVA Ulmer Höh´ und des lärmberuhigten Innenblockbereiches wird angestrebt, in erster Linie der steigende Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen.

Nur in direkter Nachbarschaft zur „Gerry-Weber-Halle“ und entlang der Ulmer Straße ist eine gemischte Nutzung vorgesehen.

**Lärm**

Durch den Straßen- und Schienenverkehr auf der Ulmenstraße ist diese die Hauptlärmquelle, die auf der Westseite das ganze Plangebiet beeinflusst.

Die entlang der Ulmenstraße vorgesehene Blockrandbebauung mit einer gemischten Nutzung ergänzt die traditionelle Bebauung des Quartiers. Dieses Nutzungskonzept ermöglicht ein „ruhiges“ und damit gesundes Wohnen auch in den Gebäuden in der Ulmenstraße, da durch eine entsprechende Anordnung und Zuschnitt der Räume innerhalb der Geschößwohnungen es möglich ist, den Bewohnern eine „lärmberuhigte“ Seite ihrer Wohnungen zu garantieren.

Durch die erhöhte Häuserzeile entsteht ein „Riegel“ zur Abschirmung der östlich gelegenen Wohnungen bzw. Häuser im Innenblockbereich. Auch aus gesamtplanerischen Gesichtspunkten ist dies vertretbar, da an dieser Stelle kein aktiver Lärmschutz verwirklicht werden kann.

Daher gilt es bei der Bebauung im Innenblockbereich darauf zu achten, diesen nicht zu „verlärmern“. Insbesondere die Lärmwirkungen des Erschließungsverkehres und des Nachbarschaftslärm sind hierbei zu berücksichtigen.

Wenn auf dem Grundstück der AWISTA eine Quartiersgarage geplant werden sollte, so sind die Zu- und Ausfahrten der eingeschossigen Tiefgarage so innerhalb des Plangebietes zu positionieren, dass eine belästigende Lärmwirkung des Autoverkehrs minimiert wird.

Erst mit Vorlage genauerer Pläne und konkreteren Nutzungen der unterschiedlichen Flächen, als es in den vorgelegten Unterlagen zur Ermittlung der planerischen Grundlagen der Fall ist, lassen sich genauere Auswirkungen des Lärms auf die zukünftigen Bewohner erkennen.

### **Grünfläche**

Das Freiräumen des Grundstücks der JVA Ulmer Höh´ ermöglicht es, eine von Norden nach Süden durchgehende Fußwegeverbindung herzustellen.

Die schon bei der Genehmigung des Umbaues der „Gerry-Weber-Halle“ vorgesehene Passage in der Mitte der 120 m langen „Halle 29“ könnte als Eingang in einen „Stadtgarten“ dienen. Möglich ist auch am nordwestlichen und nordöstlichen Ende des Plangebietes diese begründete Fußwegeverbindung zu ergänzen.

Diese „Grüne Achse“ im Innenbereich des Plangebietes sollte möglichst groß sein und die vorhandenen Großbäume mit einbeziehen, um ein möglichst großen Erholungswert für die Bewohner bieten zu können.

Auf die wichtige Bedeutung wohnungsnaher Grünflächen für die Erholung der Stadtbevölkerung, insbesondere für ältere (immobile) Menschen, aber auch für Kleinkinder sei ausdrücklich hingewiesen.

Maderthauer<sup>1</sup> nennt lebensraumbezogene Bedürfnisse, die erfüllt sein sollten, damit sich Menschen in ihrer Umwelt wohl fühlen. Um in einer Grünanlage die Bedürfnisse nach Regeneration (Räume für körperliche Aktivität), nach Privatheit (Schutz vor Einsehbarkeit) oder nach Kommunikation (ungestört Gespräche führen können) überhaupt erfüllen zu können, muss eine Mindestgröße oder auch Mindestabstand zwischen den Funktionsräumen (Kinderspielplatz, Rastplatz, etc.) gegeben sein.

Aus gesundheitspräventiver Sicht rege ich daher an, eine möglichst große Grünfläche, die eine Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer aufnehmen könnte, in dem Innenbereich des Plangebietes vorzusehen.

### **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.

### **Gesunde Mobilität**

Um die Nutzung des Fahrrades für den Weg zur Arbeit und für tägliche Besorgungsgänge zu fördern, sollten bei der Gestaltung der Außenbereiche auch entsprechende Abstellmöglichkeiten Berücksichtigung finden. Die Notwendigkeit, solche Abstellplätze für Fahrräder einzurichten, ergibt sich schon aus dem Bemühen, aus gesundheitlichen Gründen diese Verkehrsteilnehmer

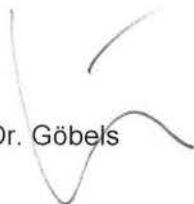
---

<sup>1</sup> „Wohlbefinden in der Stadt: Soziale Faktoren urbaner Lebensqualität“, 1995

mehr zu berücksichtigen und darüber hinaus die Forderungen umzusetzen, die sich aus § 9 Abs. 1, Nr. 11 Baugesetzbuch und § 51 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen ergeben. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan könnte diese Forderung in folgender Form umgesetzt werden:

*„In dem Wohngebiet sollte auf den Baugrundstücken hinreichend ebenerdige, überdachte Fahrradabstellplätze vorgesehen werden.“*

Dr. Göbels

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a series of loops and a final flourish.