

61/12 – Herr Tomberg
61/23 – Frau Siepmann

Stadtverwaltung Düsseldorf Amt 61					
0	1	2	3	4	5
Eing.		20. AUG. 2018			
Folgerführung/ Bearbeitung		61/			
Bauherr		Tomberg			

e-Mk

B-Plan Nr. 05/014 – Ehemals Fashion - House

(Gebiet entlang der Gebäude „Fashion House I und II“ an der Danziger Straße (Bundesstraße 8), etwa südlich und westlich der Carl-Sonnenschein-Straße und der Deikerstraße)

- Stand vom 20.06.2018 -

Ermittlung planerischer Grundlagen – Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Umweltamtes zu o.g. B-Plan mit der Bitte die Inhalte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und in den Umweltbericht zum Bebauungsplan zu übernehmen.

Bedarf an Depotcontainer-Stationen im öffentlichen Straßenraum und sonstige Tonnen

Die Anzahl der Wohneinheiten, die im Plangebiet zusätzlich entstehen sollen, ist noch nicht bekannt. Zur Sicherstellung der haushaltsnahen Entsorgung besteht bei bis zu 1000 neuen Einwohnern ein Bedarf an einer unterirdischen Containerstation mit je drei Altglascontainern (Weiß-, Grün-, Braun-Glas, je 3 m³) sowie einem oberirdischen Altkleidercontainer (bis 2000 Einwohner 2 x drei Altglascontainer und 2 Altkleidercontainer, etc.).

Das B-Plan-Gebiet teilt sich in zwei Gebiete westlich und östlich der Straße Am Hain auf. Diese sind in den jeweiligen Innenbereichen nicht befahrbar. Daher können die unterirdischen Containerstationen nur an der Straße Am Hain platziert werden. Dabei sind vor allem die ausreichenden Abstände zur Wohnbebauung von 7 m einzuhalten.

Für Altpapier sind zusätzlich zum Restmüll Stellplätze für die blauen Tonnen zu schaffen.

Für die Leichtverpackungen sind zusätzlich zum Restmüll Stellplätze für die gelben Tonnen zu schaffen.

Durch die nicht befahrbaren Innenbereiche sind Bereitstellungsplätze für Mülltonnen in ausreichendem Maße in jedem Fall erforderlich.

Bei einem Kellerstellplatz ist dafür zu sorgen, dass dieser entweder durch Müllfahrzeuge anfahrbar ist oder im Außenbereich eine ausreichend große Fläche zur Bereitstellung der Tonnen geschaffen wird.

Da die Abholungstage der verschiedenen Abfallfraktionen z.T. am gleichen Werktag erfolgen, ist dies bei der Berechnung der jeweiligen Bereitstellungsfläche mit einzukalkulieren.

Insgesamt ist hierbei zu beachten, dass die Entfernung der am weitesten von der Fahrbahn stehenden Mülltonne nicht mehr als 20 m von der Stelle entfernt ist, wo die Entsorgungsfahrzeuge zur Abholung stehen werden.

4. Schutzgutbetrachtung

4.1 Mensch

a) Verkehrslärm

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die Danziger Straße sowie durch die Deikerstraße und die Straße Am Hain belastet. Auf Höhe der bestehenden Gebäude liegen die Beurteilungspegel entlang der Danziger Straße bei bis zu 74 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht. Die Lärmbelastung entspricht dem Lärmpegelbereich VI. Entlang der Deikerstraße und der Straße Am Hain liegen die Pegel oberhalb Beurteilungspegel (BP) $\geq$ 63 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich IV.

Eine Gesundheitsgefährdung kann bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden.

Die vorgesehene Planung schlägt vier Gebäudekörper, etwa mittig unterteilt durch die Straße Am Hain, als Abschirmung vor dem Verkehrslärm der Danziger Straße vor. Zwischen jeweils zwei Gebäuden ist eine Lärmschutzwand geplant. Zudem soll der südliche Baublock ebenfalls mit einer Lärmschutzwand nach Süden geschlossen werden. Beim Kick-off-Termin am 04.06.2018 wurde erläutert, dass zwei der unmittelbar an der Danziger Straße gelegenen Gebäuderiegel als Bürostandort und einer als Hotelstandort dienen soll. Diese Konzeption wird aus Sicht des Verkehrslärmschutzes begrüßt. Der südlichste Gebäuderiegel entlang der Danziger Straße soll für Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Aus den Unterlagen zur offiziellen Beteiligung sind diese Angaben nicht zu entnehmen.

Grundsätzlich wird eine Wohnnutzung entlang der Danziger Straße aufgrund der Belastungen deutlich oberhalb der Gesundheitsgefahr kritisch gesehen. Gemäß FNP-Änderung Nr. 196 soll entlang der Danziger Straße anstatt einer Kerngebiets-Nutzung (MK) gemischte Baufläche (M) ausgewiesen werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 / 50 dB(A) werden an der Danziger Straße um bis zu 14 dB(A) am Tag und bis zu 15 dB(A) in der Nacht überschritten. Die allgemeine Rechtsprechung besagt, dass eine Überschreitung bis zu 5 dB(A) noch einer Abwägung unterliegen kann. Die Überschreitungen im Plangebiet liegen deutlich darüber.

Sollte an der Wohnnutzung entlang der Danziger Straße festgehalten werden, werden im Bebauungsplan an dieser Stelle offenbare Fenster oder sonstige Öffnungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen ausgeschlossen. Es wird auf die Schwierigkeit hingewiesen insbesondere an den Eckbereichen lärmoptimierte Grundrissgestaltungen zu entwickeln.

In drei von vier Gebäuderiegeln zur Danziger Straße ist im vorliegenden Entwurf bisher überwiegend eine unsensiblere Nutzung (z.B. Büro, Hotel, etc.) vorgesehen.

Um eine Abschirmung für die in zweiter Reihe liegenden Gebäude mit der dort geplanten Wohnnutzung sicherzustellen, ist die Bebauung entlang der Danziger Straße zeitlich vor den dahinterliegenden Baukörpern zu errichten. Hierzu ist eine Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen.

Für die weitere Planung ist ein schalltechnisches Gutachten auf Grundlage des abgestimmten Verkehrsgutachtens (Erschließung und Prognosezahlen) sowie aller relevanter Verkehrslärmquellen zu erstellen. Eine geschossweise Darstellung der prognostizierten Beurteilungspegel ist ebenso wie eine Umfeldbetrachtung durchzuführen. Es ist die Interimslösung der Stadt Düsseldorf für die DIN 4109 zu verwenden. Notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind gemäß Düsseldorfer Maßnahmenkatalog zu erläutern. Sollten neue Straßen geplant oder bestehende maßgeblich verändert werden, kann zudem eine Betrachtung nach der 16. BImSchV notwendig werden.

b) Gewerbelärm

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnnutzungen. Die Planung muss auf die bestehende und geplante empfindliche Nutzung Rücksicht nehmen. Störend können geplante Tiefgaragen-Ein- und -ausfahrten eines Gewerbebetriebes werden.

Der angrenzende bestehende Bolzplatz liegt bereits in direkter Nachbarschaft zu bestehender Wohnnutzung und ist durch diese eingeschränkt. Trotzdem muss bei einer Planung der Bolzplatz als Emittent berücksichtigt werden.

Für die Planung wird ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der Verträglichkeit mit der Nachbarschaft benötigt. In der Untersuchung muss geklärt werden, ob Nutzungskonflikte bestehen und wenn, wie diese gegebenenfalls gelöst werden können.

i) Verschattung

Zur Beurteilung der Besonnungssituation im Plangebiet ist ein Verschattungsgutachten zu erstellen.

Für nach DIN 5034 nicht ausreichend besonnene Bereiche ist darzustellen, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit architektonischen Maßnahmen gewährleistet werden können.

4.3 Boden

a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die als Altablagerungen mit den Kataster Nrn. 571, 572, 573 und 574 erfassten Lärmschutzwälle. Detaillierte Untersuchungsergebnisse liegen dem Umweltamt nicht vor.

Außerdem befinden sich im Umfeld des Plangebietes die Altablagerungen 33, 34, 35, 67, 162 und 238.

Aufgrund der Entfernung, der Lage und den Verfüllmaterialien der Altablagerungen und Lärmschutzwälle sind keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet zu besorgen.

b) Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Altablagerungen.

c) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Altstandorte.

4.4 Wasser

a) Grundwasser

Grundwasserstände

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes liegen bei ca. 29,50 m ü. NN (HGW 1988 – höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand). Die höchsten ermittelten Grundwasserstände liegen bei ca. 31 m ü NN (HHGW 1926 – höchster der Stadt bekannter Grundwasserstand).

Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Umfeld der Baumaßnahme einen minimalen Grundwasserflurabstand von > 5 m.

Grundwasserbeschaffenheit

Die mittlere Grundwassertemperatur liegt im Bereich des Plangebietes bei 12,7°C, an einem westlich gelegenen Grundwasserlogger liegt die mittlere Temperatur bei 12, 8 °C.

Flächige Grundwasserverunreinigungen sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Die Grundwasserbeschaffenheit ist insgesamt bei den untersuchten Parametern (CKW, Chlorid, Metalle, PAK) unauffällig.

Ausgenommen davon sind die ermittelten, auffälligen Eisenkonzentrationen, die im Mittel 1,8 mg/l betragen. Bei Bauwasserhaltungen können sich daraus erhöhte Aufwendungen für die Aufbereitung von gefördertem Grundwasser ergeben.

b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des Landeswassergesetzes keine Anwendung.

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

c) Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

d) Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

e) Hochwasserbelange

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch Verordnung vorläufig gesicherten, festgesetzten oder zur Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebiet. Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung benötigt werden. Durch Rechtsverordnung werden innerhalb von Risikogebieten mindestens die Gebiete festgesetzt, bei denen statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) zu erwarten ist (§ 76 Abs. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten würde die Plangebietsfläche bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) am Rhein teilweise überflutet werden.

Insbesondere Gebiete, die durch ein extremes Hochwasserereignis durch Überflutung beeinträchtigt werden, werden als sogenannte Risikogebiete bezeichnet. Sie liegen außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀). In den Risikogebieten ergeben sich gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz, diese betreffen den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, die Berücksichtigung finden sollen. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist zudem gemäß § 5 Abs. 2 WHG im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen sowie zur Schadensminderung zu treffen. Insbesondere die Nutzung von Grundstücken ist dabei den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.

Dieser Hinweis dient der Information über mögliche Hochwassergefahren und vor zu erwartendem Hochwasser der Betroffenen in diesem Gebiet.

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Entsprechend der aktuellen Berechnungen (Bezugsjahr 2015) mittels IMMISluft ist das Plangebiet entlang der Danziger Straße nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV betroffen.

Mit Umsetzung der vorgelegten Planung mag sich diese Situation verändern. Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV werden nicht auszuschließen sein,

insbesondere da die Danziger Straße bereits heute verkehrlich hochbelastet ist und künftig den Charakter einer einseitigen Schlucht erhalten wird. Rein vorsorglich wird daher empfohlen, ein lufthygienisches, mikroskaliges Ausbreitungsgutachten mittels MISKAM für den Ist- und Planfall fertigen zu lassen. Ohne dem Ergebnis vorgreifen zu können und wollen, wird darauf hingewiesen, dass auf der Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse textliche Festsetzungen auch zur Raumbelüftung erforderlich sein werden.

Des Weiteren wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass aufgrund der Dichte der Bebauung eine Überdach-Entlüftung der Tiefgaragen empfohlen wird.

4.6 Klima

b) Stadtklima

Ausgangssituation

Die Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) ordnet das Plangebiet dem Lastraum der verdichteten Bebauung zu (siehe Anlage). Dieser Lastraum zeigt bereits deutliche Veränderungen der klimatischen Verhältnisse. Dazu zählen insbesondere erhöhte thermische und zugleich bioklimatische Belastung sowie schlechte Luftaustauschbedingungen. Die Planungshinweiskarte empfiehlt für diesen Lastraum u.a. die Erhöhung des Vegetationsanteils (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung), den Erhalt und Ausbau der Grün- und Freiflächen und keine weitere Versiegelung.

Derzeit ist das Plangebiet durch zwei kompakte Bürokomplexe dicht bebaut. Die klimatischen Auswirkungen dieser konkreten Bebauung in Abgrenzung zu seiner Umgebung verdeutlicht die Klimafunktionskarte (siehe Anlage), die der Planungshinweiskarte zugrunde liegt:

- Das Plangebiet ist hier dem Stadtklimatop zugeordnet, das durch eine dichte städtische Bebauung gekennzeichnet ist. Hierdurch können ausgeprägte Wärmeinseln mit eingeschränkten Austauschbedingungen, die z. T. mit ungünstigen bioklimatischen Verhältnissen gekoppelt sind, ausgebildet werden. Das Stadtklimatop ist normalerweise typisch für die direkt an die Innenstadt grenzenden Stadtteile.
- Die Umgebung des Plangebiets zählt demgegenüber zum Siedlungsklimatop, das durch eine mäßige Bebauung und eine relativ gute Durchgrünung gekennzeichnet ist. Im Siedlungsklimatop sind Wärmeinseln nur schwach ausgeprägt und es werden ein ausreichender Luftaustausch sowie in der Regel gute bioklimatische Bedingungen gewährleistet.

Planung

Die Planung sieht einen Abriss der beiden Bestandsgebäude und die Entwicklung eines nutzungsgemischten Wohnquartiers vor.

Die Planung eröffnet die Chance, die klimatische Situation im Plangebiet zu verbessern. Aus stadtklimatischer Sicht sollte für das Plangebiet der klimatische Zustand der Umgebung, d.h. eines Siedlungsklimatops mit einer mäßigen Bebauung und einer relativ guten Durchgrünung, angestrebt werden. Daher sind folgende Ziele im Rahmen der Neubebauung anzustreben:

- Auflockerung der Bebauungsstrukturen und Ausschluss von massiven Gebäudekomplexen
- Erhalt bzw. Ausbau von Grün- und Freiflächen
- Verringerung des Versiegelungsgrads

Die geplanten Gebäudestrukturen stellen eine Auflockerung im Vergleich zur Ausgangssituation dar. Allerdings steigt die Höhe der Bebauung teilweise bis zu sechs Geschossen im Vergleich zu maximal vier Geschossen in der Ausgangssituation an, was der stadtklimatisch günstigen Auflockerung entgegenwirken kann. Daher ist es für das

Plangebiet umso wichtiger, die sich neu ergebenden Freiräume und Innenhöfe weit möglichst für eine Begrünung zu nutzen sowie die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten und aufzuwerten.

c) Klimaanpassung

Infolge des Klimawandels sind geänderten Bedingungen, insbesondere

- häufigere und länger andauernde Hitzeperioden mit höheren Temperaturen und
- häufigere und intensivere Starkregenereignisse

zu berücksichtigen. Durch diese Klimaveränderungen werden insbesondere innerstädtische Gebiete mit hoher Bebauungsdichte und hohem Versiegelungsgrad zusätzlich durch Hitze und Starkregen belastet.

Um der zusätzlichen thermischen Belastung durch den Klimawandel entgegenzuwirken, sind Maßnahmen, die zur Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet beitragen (siehe Stadtklima) besonders wichtig und tragen zur Klimaanpassung bei. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung der Oberflächen, z.B. durch die Beschattung versiegelter Flächen, die Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten sowie die Bepflanzung von Dächern und nicht überbauter Flächen sinnvoll.

Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung (z.B. Dachbegrünungen und Grünflächen mit Speicherpotenzial) die Klimaanpassung.



Wenzel

Anlagen: - Auszug aus der Planungshinweiskarte und Klimafunktionskarte

Anlage

Auszug aus der Planungshinweiskarte (links) und Klimafunktionskarte (rechts):

