

B e g r ü n d u n g

gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch
zum vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch
zur Änderung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes durch die
152. Flächennutzungsplanänderung
- Südwestlich Moltkestraße -

Stadtbezirk 1 Stadtteil Pempelfort

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 1 ha befindet sich im Stadtteil Pempelfort innerhalb eines dicht bebauten, gründerzeitlich geprägten Stadtquartiers. Es bildet die östliche Teilfläche eines weitgehend geschlossenen Baublocks, der durch die Straßenzüge von Moltkestraße, Münsterstraße, Blücherstraße und Gneisenaustraße begrenzt wird. Das Plangebiet selbst wird durch einen geschlossenen vier- bis fünfgeschossigen Bürogebäuderiegel, unmittelbar südwestlich der Moltkestraße, mit Stellplatzflächen im Innenbereich geprägt.

2. Bisheriges Planungsrecht

2.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Symbol „Post“ dar.

2.2 Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Beurteilung zulässiger Nutzungen erfolgt auf der Grundlage von § 34 BauGB.

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

Richtfunkstrecken

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke, die im wirksamen Flächennutzungsplan in nachrichtlicher Übernahme dargestellt ist.

Bauschutzbereich Flughafen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben unterliegen deshalb den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Das Grundstück, das dem Plangebiet entspricht, war bis 2001 im Eigentum der Deutschen Telekom AG. Die Deutsche Telekom war bis zu ihrer Privatisierung Mitte der 1990er Jahre ein öffentliches Unternehmen, das allein die Telekommunikationsversorgung in Deutschland sicherstellte. Entsprechend wurden bis dato von ihr genutzte Flächen planungsrechtlich als Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt. Mit der Privatisierung der Deutschen Telekom und des gesamten Telekommunikationswesens in Deutschland ist der Gemeinbedarfsstatus der von der Deutschen Telekom betriebenen Einrichtungen und Anlagen sowie der von ihr genutzten Flächen entfallen. Insofern ist die Darstellung des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf in dem aus dem Jahr 1992 stammenden FNP überholt.

Im Jahr 2001 hat die Deutsche Telekom das Grundstück verkauft. Zeitgleich hat sie mit dem neuen Eigentümer einen langfristigen Generalmietvertrag abgeschlossen, der sie berechtigt, das Objekt an eigene Tochterunternehmen oder externe Nutzer weiter zu vermieten. In den kaufvertraglichen Vereinbarungen ist als eine Randbedingung die Verpflichtung enthalten, dass die bisherige FNP-Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf geändert wird, um sie an die veränderten Gegebenheiten anzupassen. Aufgrund dessen ist das beauftragte Immobilienmanagement damit an die Stadt Düsseldorf herangetreten.

Die Stadt Düsseldorf unterstützt die Änderung der Flächendarstellung im FNP. Sie begründet sich städtebaulich einerseits aus den oben dargelegten veränderten allgemeinen Rahmenbedingungen im Telekommunikationswesen, und andererseits aus den letztlich daraus resultierenden Veränderungen der Nutzerstruktur in dem Plangebiet selbst. Das Plangebiet ist faktisch keine Gemeinbedarfsfläche mehr; es stellt vielmehr einen gewöhnlichen Bürostandort innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Struktur dar, die als solche erhalten bleiben soll.

Da im Plangebiet zurzeit keine Veränderungen der baulichen Struktur vorgesehen sind und durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich eine Anpassung an die veränderten Gegebenheiten erfolgt, werden die Grundzüge der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet und seine Umgebung nicht berührt. Die FNP-Änderung erfüllt damit die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB.

4.2 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes sieht als Planungsziel die Darstellung von Besonderem Wohngebiet (WB) vor. Das Planungsziel ergibt sich aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Plangebietes und seiner Umgebung. Es handelt sich, wie nachfolgend beschrieben, um ein überwiegend bebautes, gründerzeitlich geprägtes Stadtquartier mit geschlossener Blockrandbebauung.

Unmittelbar westlich des Plangebietes liegt im Blockinnenbereich die Fläche der städtischen Hauptschule „Matthias-Claudius-Schule“, die von der Gneisenaustraße aus erschlossen ist und nordwestlich angrenzend das von der Münsterstraße aus erschlossene Hallenbad „Münster-Therme“ sowie die Feuerwache 3 am nördlichen Blockrand an der Ecke Moltkestraße / Münsterstraße.

Die sonstige Blockrandbebauung entlang der genannten Straßenzüge besteht überwiegend aus gründerzeitlicher Wohnbebauung. An der Münsterstraße, die zum zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Pempelfort gehört, befinden sich im Erdgeschoss häufig Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie, Dienstleistung oder andere kleingewerbliche Nutzungen. Dies kommt an der Gneisenaustraße nur vereinzelt vor. Die städtebauliche Struktur in der übrigen Umgebung des Plangebietes wird ebenfalls durch eine hohe städtebauliche Dichte mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung geprägt. Der auf der gegenüberliegenden Seite der Moltkestraße nordöstlich des Plangebietes gelegene Baublock besteht aus Wohnnutzung mit einem grünen Innenhof. In den anderen benachbarten Baublöcken westlich und südlich des Plangebietes sind die Blockinnenbereiche bebaut mit überwiegend kleinteiliger, gemischter Nutzungsstruktur. Die Blockrandbebauungen bestehen dort vorwiegend aus Wohngebäuden, teilweise mit gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Kleingewerbe) im Erdgeschoss.

Die Bebauung des Plangebietes ordnet sich als eine relativ kleine Teilfläche in die gewachsene städtebauliche Blockstruktur der Umgebung ein, die in ihrer Eigenart erhalten und fortentwickelt werden soll. Deshalb wird das Plangebiet wie die benachbarten Bereiche als Besonderes Wohngebiet dargestellt.

5. Umweltbelange

5.1 Auswirkungen auf den Menschen

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die Emissionen des Straßenverkehrslärms der Moltkestraße belastet. Die Beurteilungspegel liegen laut städtischer Straßenverkehrslärmkarte von 2007 entlang der Moltkestraße bei bis zu 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts.

Das Plangebiet ist laut FNP-Ausweisung als „Gebiet für Gemeinbedarfseinrichtungen“ (Post) eingestuft. Die Schutzwürdigkeit kann entsprechend eines Gewerbegebietes beurteilt werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 60 / 55 dB(A) für tags / nachts werden damit bereits heute deutlich überschritten.

Künftig soll ein „Besonderes Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für „Besondere Wohngebiete“ von 60 / 45 dB(A) für tags / nachts werden demnach an den zur Moltkestraße orientierten Fassaden erheblich überschritten. Zudem kann eine Gesundheitsgefährdung bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht nicht mehr ausgeschlossen werden.

Für zukünftige Bauvorhaben ergeben sich dadurch erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz, wie eine geschlossene Bauweise, Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen und lärmschützende Grundrissgestaltungen.

Gewerbelärm

Relevante gewerbliche Schallquellen für das Plangebiet sind die nördlich gelegene Münster-Therme sowie die dazu benachbarte Feuerwache 3.

Die vorhandene Nutzungsstruktur stellt eine typische Gemengelage dar, so dass bei der Realisierung von Wohnnutzung auf der Planfläche das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten ist. Dies bedeutet insbesondere, dass im Plangebiet die Richtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete gelten, mit dem Ziel „dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse ohne besonderen passiven Schallschutz“ sicher zu stellen. Dieses Ziel könnte neben einer Lärmschutzwand auch durch architektonische Lösungsansätze (abschirmender Gebäuderiegel mit Anordnung der Wohn- und Schlafräume nach Süden) erreichbar sein.

Elektromagnetische Felder

Im Plangebiet befinden sich keine Quellen starker elektromagnetischer Felder. Falls Trafostationen zur Nahversorgung notwendig werden, sollten diese nicht in unmittelbarer Nähe sensibler Nutzungen (Wohnungen) angeordnet werden. Insbesondere ist auch eine Anordnung in Kellerräumen von Wohngebäuden zu vermeiden. Bei Berücksichtigung der Vorgaben der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz), des Abstandserlasses NRW von 2007 sowie des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004 beim Neubau als auch beim Heranrücken schützenswerter Nutzungen an bestehende Anlagen sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu besorgen. Eine über diese Vorgaben hinausgehende Minimierung von Strahlenbelastungen ist aus gesundheitlicher Sicht jedoch empfehlenswert.

5.2 Boden

Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die beiden kleinräumigen Verfüllungen mit den Katasternummer 145 und 264, von denen keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet zu erwarten sind.

Altablagerungen im Plangebiet

Im Gebiet der FNP-Änderung befinden sich keine Altablagerungen.

Altstandorte im Plangebiet

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Altstandort mit der Katasternummer 1527. Der Altstandort, auf dem sich zwischen 1926 und 1940 eine Holzhandlung befand, wurde bisher nicht untersucht. Für den Altstandort werden die notwendigen Untersuchungen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bzw. in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

5.3 Wasser

Grundwasser

Der minimale Grundwasserflurabstand liegt in diesem Bereich deutlich über 5 m.

Das Gebiet liegt rund 400 m nördlich der CKW-Fahne Düsseltal – Pempelfort. Im direkten Umfeld liegen die CKW-Konzentrationen im Mittel bei 3 µg/l.

Unmittelbar oberhalb liegt der Altstandort Eulerstraße. Im Abstrom wurden wiederholt Spuren von Cyaniden (0,01 – 0,02 mg/l) sowie von Metallen (vor allem Arsen, Nickel, Chrom und Cadmium) nachgewiesen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von der FNP-Änderung nicht betroffen.

5.4 Lufthygiene

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind entlang der Moltkestraße Grenzwertüberschreitungen für den Luftschadstoff NO₂ (Stickstoffdioxid) wahrscheinlich und für den Luftschadstoff PM₁₀ (Feinstaub) möglich, wenn die Grenzwerte der 22. BImSchV angelegt werden.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bzw. in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist gutachterlich zu prüfen, ob und in welchem Maße die oben getroffene Aussage tatsächlich auf den aktuellen Stand sowie auf die vorgesehene Planung zutrifft. Im Falle verifizierter Grenzwertüberschreitungen gemäß 22. BImSchV werden Maßnahmen textlich festzusetzen sein, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

5.5 Stadtklima

Das Plangebiet gehört nach der Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf (1995) zum Lastraum der sehr hoch verdichteten Innenstadtbereiche. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist möglichst ein hoher Grad der Durchgrünung in erster Linie bei den Innenhöfen der Blockrandbebauung sowie bei der Straßenraum- und Platzgestaltung anzustreben. Entsprechend der Klimaanalyse (1995) sind für das Plangebiet folgende kleinräumigen Maßnahmen zu empfehlen:

- Blockentkernung, Entdichtung und Begrünung
- Innenhofbegrünung
- Begrünung und Entsiegelung von Flächen.

Zum Abschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 25.06.2009
Gutachten Nr. 152
Düsseldorf, 26.06.2009
Der Oberbürgermeister
Herrn
im Auftrag

