

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 5677/048

- Birkenstraße -

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stadtbezirk 2 Stadtteil Flingern

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet nördlich der Innenstadt hat eine Größe von ca. 10 ha und erstreckt sich auf den Bereich der Birkenstraße zwischen Ackerstraße und Dorotheenstraße. Im Norden wird das Gebiet durch Teile der Lindenstraße und durch die Platanenstraße begrenzt. Die südliche Begrenzung stellt die auf einem Bahndamm erhöhte Bahntrasse in ostwestlicher Ausrichtung für den Schienenverkehr dar.

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteiles Flingern, das sich in der Birkenstraße und entlang der Ackerstraße etabliert hat. Im Bereich Platanenstraße/Hermannstraße grenzt es nördlich an die Platzanlage „Hermannplatz“ an, die über einen Wochenmarkt, Kinderspielplatz und Bolzplatz verfügt. Die östliche Begrenzung bildet die Dorotheenstraße, die eine der Hauptnordsüdverbindungen innerhalb von Düsseldorf darstellt.

Das Gebiet ist gleichmäßig dicht bebaut und homogen strukturiert. Es ist durch eine Vielzahl erhaltenswerter Gebäude aus der Gründerzeit gekennzeichnet. Entlang der Wetterstraße 7, der Birkenstraße 115, 117, 119 sowie der Birkenstraße 130/ Dorotheenstraße 73 befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Die Gebäude sind in die für das Gebiet charakteristische geschlossene Blockrandbebauung städtebaulich eingebunden.

Die Geschossigkeit liegt zwischen IV bis VI Geschossen, in den Hinterhöfen auch niedriger. Das Plangebiet ist dicht bebaut, größtenteils versiegelt und verfügt über wenige Grünräume.

Die Birkenstraße ist gemäß Rahmenplan Einzelhandel 2007 gemeinsam mit der Ackerstraße ein C-Zentrum (großes Stadtteilzentrum) mit einer zentren- und nahversorgungsrelevanten Grundversorgung.

Der Rahmenplan Einzelhandel wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Herbst 2007 vom Rat der Stadt beschlossen. Der Rahmenplan ist somit bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Im Stadtteilzentrum Birkenstraße / Ackerstraße gibt es hauptsächlich Waren des täglichen Bedarfs, Dienstleister, Schankwirtschaften, Restaurants sowie teilweise einen spezialisierten Bedarf und „Nischen“-Angebote wie Möbel- und Antiquitätengeschäfte. Die ansässigen Betriebe gehören überwiegend dem sekundären und tertiären Sektor an. Der Großteil der Handwerksbetriebe befindet sich in den Hinterhöfen. Es handelt sich um ein Mit- und Nebeneinander von Wohnbebauung und größtenteils nicht störenden Gewerbebetrieben in unterschiedlich starker Ausprägung. Während der nördliche Bereich hauptsächlich durch Wohnbebauung und vereinzelte Gewerbebetriebe geprägt ist, befinden sich entlang der Birkenstraße, Ackerstraße und Dorotheenstraße in den Erdgeschossen der Gebäude überwiegend gewerbliche Betriebe, Dienstleister sowie Einzelhandel.

Es ist eine umfassende Bestandsaufnahme (Stand September 2009) durchgeführt worden, die ergab, dass sich u. a. folgende Nutzungen im Plangebiet befinden:

- Gewerbebetriebe, wie Schreinerei und Malerbetrieb
- gewerbliche Dienstleister, wie z. B. Friseure
- Schankwirtschaften, Restaurants und Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsnutzungen, u. a. Lebensmittel, Kleidung und Schuhe

Der öffentliche Nahverkehr bedient das Plangebiet mit den Straßenbahnlinien 708, 709, 719 und der Buslinie 834 mit der Haltestelle „Birkenstraße“, den Linien 709 und 719 mit der Haltestelle „Wetterstraße“ sowie mit den Linien 706, 709, 716 und 719 mit der Haltestelle „Flingern S“. An der Haltestelle „Flingern S“ befindet sich zudem der S-Bahnhaltepunkt für den regionalen Schienenverkehr (S8, S28). Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 150 m bis 200 m.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Fläche im südlichen Bereich überwiegend als Mischgebiet (MI), im östlichen Bereich als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet -WB) sowie im nordwestlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit den geplanten Festsetzungen werden somit die grundsätzlichen Planungsziele weiter konkretisiert. Der Bebauungsplanentwurf kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Es gelten die Fluchtlinienpläne 5677/18 (1887), 5677/19 (1898), 5677/20 (1904) und 5677/25 (1951). Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Das Plangebiet liegt ca. 7.000 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt, unterhalb des Anflugsektors der Piste 33. Demzufolge findet das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in seiner jeweils aktuell gültigen Fassung Anwendung. Grundsätzlich gilt, dass Bauvorhaben, die die nach §§ 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Behilfsanlagen, Kräne usw.), einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung zum Bauvorhaben bedürfen.

Die entsprechend gekennzeichneten Gebäude im Plangebiet stehen unter Denkmalschutz. Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vor. Auf die §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen.

3. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist durch eine multikulturelle Bewohnerschaft, ein ethnisch vielfältiges Ladenangebot, gewerbliche Betriebe, Dienstleister und gründerzeitliche Gebäude geprägt. Die Stadt Düsseldorf hat von 1999 bis Ende 2008 die integrierte Erneuerung des

Stadtteils Flingern auf der Grundlage des Förderprogramms Soziale Stadt NRW betrie-
ben.

Insbesondere soll hierbei die Aufwertung der Birkenstraße durch die Stabilisierung und
Qualifizierung des Einzelhandels und die Umgestaltung des Straßenraumes erreicht
werden.

Auch der Rahmenplan Einzelhandel 2007, der als städtebauliches Entwicklungskonzept
gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen wurde, be-
inhaltet für das Stadtteilzentrum Birkenstraße folgende Ziele:

- Ausbau der vorhandenen Angebote an Facheinzelhandel, Nahversorgung und „Sze-
ne“-Gastronomie
- Aufwertung durch kleinräumige Angebotsergänzungen
- Ansiedlung von Magnetbetrieben im Zentrum und ggf. an „Kopfenden“ zur Stärkung
der Gesamtlage
- Verbesserung der straßenräumlichen Gestaltung und der Aufenthaltsqualität.

Ziel dieser Planung ist es deshalb, die Gesamtstruktur des Gebietes als lebendiges
Stadtquartier mit der Birkenstraße als Stadtteilzentrum und Wohnnutzungen, im Sinne
einer Verstetigung des Förderprogramms Soziale Stadt NRW, zu fördern. Vorhandene
Nutzungen sollen gesichert und Trading-Down-Tendenzen aufgehalten werden. Somit
werden Vergnügungstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistun-
gen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, ausge-
schlossen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30(3) BauGB erfolgt im ver-
einfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.
4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2
Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zu-
sammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, ebenso wird § 4c
nicht angewandt.

Dies ist möglich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und mit den ge-
troffenen Regelungen sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung

ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Der einfache Bebauungsplan trifft im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Birkenstraße, Dorotheenstraße und Ackerstraße wird ein Mischgebiet (MI) und nördlich der Birkenstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet - WB) festgesetzt:

4.1.1 Mischgebiet (MI)

Städtebauliches Ziel ist es, die an diesem Standort gewachsene und verträgliche Mischung von Wohnen und Arbeiten zu erhalten und die Birkenstraße als erlebnisreiches und attraktives Nahversorgungszentrum zu sichern und zu fördern.

Zulässig sind deshalb gemäß § 6 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie sich funktional und gestalterisch nicht in den vorhandenen Gebietscharakter integrieren lassen. Tankstellen führen zudem zu einer erhöhten, nicht erwünschten Verkehrsbelastung. Gartenbaubetriebe stellen eine extensive Flächennutzung dar und widersprechen dem Planungsziel der Sicherung eines innerstädtischen Quartiers.

Die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, um Trading-Down-Tendenzen für das gesamte Quartier und das Stadtteilzentrum Birkenstraße entgegenzuwirken. Es bestehen bereits mehrere Spielhallen und Wettbüros im Gebiet und in unmittelbarer Umgebung.

Mit der Begründung des Trading-Down-Effektes für das gesamte Quartier werden auch Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, ausgeschlossen. Auch Bordelle, die bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe anzusehen sind und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig. Die Nutzungen und das davon ausgehende negative Image für das Umfeld sowie mögliche Ruhestörungen insbesondere zur Nachtzeit sind mit den Ansprü-

chen an die bestehende Wohnnutzung nicht vereinbar.

4.1.1.1 Fremdkörperfestsetzungen

Die Dreherei, Birkenstraße 118, Gemarkung Flingern, Flur 23, Flurstück 134 und die Schreinerei, Birkenstraße 41, Gemarkung Flingern, Flur 24, Flurstück 38 würden mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgrund ihrer Betriebstypik generell unzulässig und würden somit auf den passiven Bestandsschutz beschränkt werden. Um die Betriebe in ihrem vorhandenen Umfang an den Standorten zu sichern und deren Existenz nicht zu gefährden, wird von der planungsrechtlichen Möglichkeit der Fremdkörperfestsetzung Gebrauch gemacht („erweiterter Bestandsschutz“).

Somit sind Änderungen im Sinne von Modernisierungen und Erneuerungen sowie Erweiterungen im Bezug auf die Produktion in bestehenden Betriebsgebäuden zulässig, wenn keine wesentlichen Störungen (z. B. Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm) im Baugebiet, insbesondere an der angrenzenden schützenswerten Wohnnutzung verursacht werden. Durch den geforderten schalltechnisch gutachterlichen Nachweis wird diesem Belang Rechnung getragen.

4.1.2 Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet - WB)

Mit der Festsetzung wird der seit vielen Jahren stabile und der Struktur angemessene Gebietscharakter eines innerstädtischen, gewachsenen Wohngebietes mit vereinzelt Gewerbebetrieben aufgegriffen und die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung als Wohnstandort angestrebt.

Gemäß § 4a BauNVO sind neben Wohngebäuden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die fortzuentwickelnde Wohnnutzung soll so durch ein angemessenes kulturelles, sportliches und freizeitorientiertes Angebot sinnvoll ergänzt und das Quartier als lebendiges Stadtquartier gestärkt werden.

Die nach § 4a BauNVO zulässigen Läden sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind, sich baulich in die Umgebung einfügen und keinen zusätzlichen Anlieferungs- und Kundenverkehr erzeugen. Durch die direkte Nachbarschaft zu dem großen Stadtteilzentrum Birkenstraße / Ackerstraße wird eine Grundver-

sorgung des Gebietes zur Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet - WB) gewährleistet.

Die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen wie zum Beispiel ein Kiosk oder mehrere Galerien werden als gebietsverträglich eingestuft und erfüllen den Ausnahmetatbestand. Diese richten sich in erster Linie an Laufkundschaft und werden nur in geringem Maße mit dem Kraftfahrzeug frequentiert. Einzelhandelsbetriebe, die einer täglichen Warenanlieferung durch Lastkraftwagen bedürfen, erfüllen den Ausnahmetatbestand dagegen nicht, weil sie Verkehrsbelastungen erzeugen, die nicht mit der vorhandenen Wohnnutzung verträglich sind.

Nicht zulässig sind die nach § 4a BauNVO zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude und die nach § 4a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, da sie dem bisherigen zu sichernden Gebietscharakter widersprechen und tagsüber zu vermehrtem Geschäfts- und Besucherverkehr führen.

Die gemäß § 4a BauNVO im Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet - WB) ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten ist mit der gleichen Begründung wie im Mischgebiet (MI) nicht zulässig, um Trading-Down-Tendenzen für das gesamte Quartier und das Stadtteilzentrum Birkenstraße zu verhindern. Ebenso werden Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, sowie Bordelle und Bordellartige Betriebe mit der gleichen Begründung wie im Mischgebiet (MI) ausgeschlossen.

Ausgeschlossen wird die gemäß § 4a BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Tankstellen, um eine zusätzliche Verkehrsbelastung zu verhindern. Tankstellen lassen sich funktional und gestalterisch nicht in den vorhandenen Gebietscharakter integrieren.

Durch die Festsetzungen ist eine allmähliche Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der bisherigen Wohnfunktion nicht zu befürchten. Zudem werden eventuelle Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen möglichst gering gehalten.

4.1.2.1 Fremdkörperfestsetzung

Die Bau- und Kunstschlosserei GmbH, Metallbau, Platanenstraße 37, Gemarkung Flinngern, Flur 23, Flurstück 152 würde mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgrund ihrer Betriebstypik generell unzulässig und würde somit auf den passiven Bestandsschutz beschränkt werden. Um den Betrieb in seinem vorhandenen

Umfang an dem Standort zu sichern und seine Existenz nicht zu gefährden, wird von der planungsrechtlichen Möglichkeit der Fremdkörperfestsetzung Gebrauch gemacht („erweiterter Bestandsschutz“).

Somit sind Änderungen im Sinne von Modernisierungen und Erneuerungen sowie Erweiterungen im Bezug auf die Produktion in bestehenden Betriebsgebäuden zulässig, wenn keine wesentlichen Störungen (z. B. Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm) im Baugebiet, insbesondere an der angrenzenden schützenswerten Wohnnutzung verursacht werden. Durch den geforderten schalltechnisch gutachterlichen Nachweis wird diesem Belang Rechnung getragen.

4.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Städtebauliches Ziel ist es die Bebauung an der Wülfratherstraße und teilweise an der Wetterstraße vorwiegend dem Wohnen vorzubehalten. Die bestehende Bebauung soll auch weiterhin vorwiegend dem Wohnen dienen.

Gemäß § 4 BauNVO sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Wohnbebauung kann so durch ein angemessenes Freizeit-, Einkaufs- und Dienstleistungsangebot sinnvoll ergänzt werden.

Die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie sich funktional und gestalterisch nicht in die Umgebung einfügen. Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen führen zudem zu einer erhöhten, nicht erwünschten Verkehrsbelastung. Gartenbaubetriebe stellen eine extensive Flächennutzung dar und widersprechen dem Planungsziel der Sicherung eines innerstädtischen Quartiers.

Durch die Festsetzungen wird die Wohnfunktion an dem Standort gestärkt. Eine allmähliche Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der bisherigen Wohnfunktion ist nicht zu befürchten. Zudem werden eventuelle Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen möglichst gering gehalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

In Übernahme des bisher geltenden Bauplanungsrechtes werden anstelle der Fluchtlinien nunmehr Baulinien festgesetzt, um die vorhandene Bebauungsstruktur zu sichern und eine stadträumliche Fassung des Straßenraumes zu erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen (in den Blockinnenbereichen und den Hinterhöfen) richten sich weiterhin nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

4.3 Verkehr

Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird derzeit von der Stadt Düsseldorf die Umgestaltung der Straßenverkehrsflächen in der Birkenstraße geplant. Im Zuge dieser Umgestaltung wird die Lage der Straßenbahngleise angepasst und die Haltestelle „Wetterstraße“ mobilitätsbehindertengerecht ausgebaut. Die vierspurige Fahrbahn wird auf zwei Fahrbahnen verringert.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Einzugsgebiet entwässert im Mischsystem, die hydraulische Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kanalisation ist ausreichend.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut, so dass eine ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 51a LWG nicht festgesetzt wird. Das anfallende Niederschlagswasser ist in die bestehende Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Die öffentlichen Mischwasser-Kanäle in der Birkenstraße vom Dorotheenplatz bis Wetterstraße sind als Kanalerneuerung gemeldet. Die Erneuerung ist für 2015 vorgesehen.

In dem Plangebiet kann maximal 1600 l/min Trinkwasser (aus der Summe der vorhandenen Hydranten im Umkreis von 300 Metern) zu Löschwasserzwecken des umliegenden Gebietes zur Verfügung gestellt werden.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ebenso zu beachten wie die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 und 1a BauGB).

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu gewährleisten sowie gegebenenfalls Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen.

In dem einfachen Bebauungsplan, der dazu dient Vergnügungsstätten auszuschließen, sind folgende Belange des Umweltschutzes zu regeln:

- Lärm: Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, werden für Neu- und Umbaumaßnahmen Lärmpegelbereiche festgesetzt, da es Lärmbelastungen im Plangebiet durch Schienen- und Verkehrslärm gibt. Ein in Auftrag gegebenes Lärmgutachten hat verschiedene Gewerbebetriebe auf ihre Verträglichkeit mit ihrer Umgebung untersucht. Es wird von der planungsrechtlichen Möglichkeit einer Fremdkörperfestsetzung Gebrauch gemacht.
- Altstandorte: Da es im Plangebiet Altstandorte gibt, werden diese in der Anlage zur Begründung mit aufgenommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für künftige Baugesuche und bauliche Änderungen ist diesem Belang Rechnung zu tragen.
- Lufthygiene: Aus Gründen der Lufthygiene wird im Rahmen der Vorsorge die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizungszwecken ausgeschlossen, um die Luftbelastung in der Umweltzone gering zu halten.

Von den übrigen Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Wasser, Klima, Elektromagnetische Felder, Grünplanung) geht keine unmittelbare Gefährdung für Mensch, Tier und Pflanzen aus.

4.5.1 Gewerbe- und Freizeitlärm

Im Plangebiet wird verschiedener Gewerbe- und Freizeitlärm (Bolzplatz am Hermannplatz) verursacht.

Ein in Auftrag gegebenes Lärmgutachten (Stand Oktober 2008) hat eventuell störende Nutzungen schalltechnisch auf die vorgesehenen Gebietskategorien untersucht. Im Rahmen einer ersten Bestandsaufnahme (Juni und Juli 2008) sind eventuell störende Nutzungen ermittelt worden.

Folgende Nutzungen sind innerhalb des Plangebietes untersucht worden:

- Bäckerei, Birkenstraße 64, Gemarkung Flingern, Flur 24, Flurstück 66 (MI)
- Schreinerei, Birkenstraße 41, Gemarkung Flingern, Flur 24, Flurstück 38 (MI)
- Glaserei, Birkenstraße 47, Gemarkung Flingern, Flur 24, Flurstück 460, 470 (MI)
- Messe- und Ladenbau, Lindenstr. 121, Gemarkung Flingern, Flur 23, Flurstück 322, 323 (WB)

- Metallbau, Platanenstr. 37, Gemarkung Flingern, Flur 23, Flurstück 152 (WB)
- Dreherei, Birkenstr. 118, Gemarkung Flingern, Flur 23, Flurstück 135 (MI)

Das Gutachten hat nachgewiesen, dass diese gewerblichen Nutzungen im Plangebiet an den nächstgelegenen Immissionsorten die Richtwerte für Mischgebiete (MI) (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) der TA Lärm einhalten. Zudem konnte das Gutachten nachweisen, dass auch im Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet - WB) die gemäß DIN 18005 nachts strengeren Richtwerte von 40 dB(A) für Gewerbeimmissionen eingehalten werden.

Für die Bäckerei, Birkenstraße 64, Gemarkung Flingern, Flur 24, Flurstück 66 sind zur Wülfratherstraße die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) einzuhalten. Durch das Gutachten wurde festgestellt, dass die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Bereich der Wülfratherstraße am Immissionsort 2 auf der Wülfratherstraße eingehalten werden.

Durch das Schallgutachten wurde festgestellt, dass die Anordnung der Gebäude auf den Betriebsgrundstücken der Dreherei, Birkenstr. 118, Gemarkung Flingern, Flur 23, Flurstück 134, der Schreinerei, Birkenstraße 41, Gemarkung Flingern, Flur 24, Flurstück 38 und der Bau- und Kunstschlosserei GmbH, Metallbau, Platanenstraße 37, Gemarkung Flingern, Flur 23, Flurstück 152 maßgeblich zur Verträglichkeit der durchgeführten gewerblichen Nutzung mit der vorhandenen Wohnbebauung beiträgt. Aufgrund Ihrer Betriebstypik werden sie als Fremdkörper festgesetzt (siehe 4.1.1.1 Fremdkörperfestsetzungen und 4.1.2.1 Fremdkörperfestsetzung).

Folgende an das Plangebiet angrenzende Nutzungen sind ebenfalls untersucht worden:

- Groß- und Einzelhandel für italienische Feinkost, Ackerstr. 105, Gemarkung Flingern, Flur 24, Flurstücke 471 und 472
- Bolzplatz am Hermannplatz, Gemarkung Flingern, Flur 23, Flurstück 415

Das Lärmgutachten zeigt, dass der Groß- und Einzelhandel für italienische Feinkost, Ackerstr. 105, Gemarkung Flingern, Flur 24, Flurstücke 471 und 472, der an das Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet - WB) und an das allgemeine Wohngebiet (WA) angrenzt, die Richtwerte der TA Lärm von tagsüber 60 dB(A) im Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet - WB) einhält. Die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zum Tageszeitraum zulässigen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) werden um 2 dB(A) überschritten.

Da es sich um ein innerstädtisches, dicht bebautes Wohnquartier mit unmittelbarer Nähe zum großen Stadtteilzentrum Birkenstraße / Ackerstraße handelt, sind diese Lärmüberschreitungen, die von außerhalb des Plangebietes in das Plangebiet eindringen, hinzunehmen.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich der Bolzplatz am Hermannplatz, Gemarkung Flingern, Flur 23, Flurstück 415. Zur Beurteilung der Immissionen ist hier die Freizeitlärmrichtlinie heranzuziehen. Die Schallimmissionen in das Plangebiet wurden auf Grundlage der laut Beschilderung zulässigen Nutzung (täglich 09:00 bis 19:00 Uhr) bei der Annahme einer durchgehenden Nutzung von pauschal 12 Kindern gemäß Freizeitlärmrichtlinie ermittelt. Die Richtwerte (tags 60 dB(A) sowie an Sonn- und Feiertagen von 55 dB(A)) werden werktags um etwa 1 dB(A) und an Sonn- und Feiertagen um etwa 6 dB(A) überschritten.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass weder mit der hohen Frequentierung (immerwährend 12 Kinder) noch mit der Nutzungsintensität (durchgehende Nutzung) zu rechnen ist.

Weiterhin handelt es sich um ein innerstädtisches, dicht bebautes Wohnquartier, in dem Freizeitflächen für Kinder und Jugendliche, da wenig vorhanden, von großer Bedeutung sind. Insofern sind diese Lärmüberschreitungen, die von außerhalb des Plangebietes in das Plangebiet eindringen, als sozialadäquate Geräusche hinzunehmen. Nach Erstellung des Lärmgutachtens sind zudem, im Rahmen des Masterplanes Bolzplätze, der Zaun und der Bodenbelag des Bolzplatzes am Hermannplatz im Sommer 2009 modernisiert worden, so dass von einer Reduzierung der oben genannten Überschreitung ausgegangen werden kann.

4.5.2 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Verkehrslärmemissionen der Ackerstraße, Birkenstraße und der Dorotheenstraße sowie der Eisenbahnstrecke Düsseldorf Hauptbahnhof - Wuppertal, südlich der Birkenstraße, ein.

4.5.2.1 Straßenverkehrslärm

Neben dem motorisierten Individualverkehr verkehren auf der Birkenstraße, Ackerstraße und Dorotheenstraße sechs verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien.

Die Immissionen liegen - ausgelöst durch den Straßenverkehrslärm - bei bis zu 74 dB(A) am Tag und bei bis zu 65 dB(A) in der Nacht.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 /

50 dB(A) für tags / nachts, für Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete - WB) von 60 / 45 dB(A) für tags / nachts sowie für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 / 40 dB(A) für tags / nachts werden, teilweise erheblich, überschritten.

Den Ergebnissen der Düsseldorfer Straßenverkehrslärmkarte von 2007 entsprechend werden Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen (LPB) festgesetzt. Die Errichtung von Wällen oder Wänden sind aus städtebaulichen Gründen, aufgrund der innerstädtischen Lage und der dichten Bebauungsstruktur entlang der Straßen nicht realisierbar.

An den unmittelbar zur Ackerstraße, Birkenstraße und der Dorotheenstraße gelegenen Fassaden und deren unmittelbaren Kreuzungsbereichen sind erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich IV, V und VI erforderlich. An den übrigen Fassaden ergibt sich den Anforderungen entsprechend der Lärmpegelbereich III. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch staatlich anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Die Lärmwerte für die Blockinnenbereiche beziehungsweise für die rückwärtige von der Straße abgewandte Bebauung (mit Ausnahme der rückwärtigen Bebauung im südlichen Teil der Birkenstraße, siehe 4.5.2.2 Schienenverkehrslärm) sind niedriger und lassen dort Wohnen, Arbeiten und/oder Schlafen zu.

Eine zusätzliche Lärmbeeinträchtigung der Blockinnenbereiche durch vorhandene Gewerbebetriebe, die sich in den Hinterhöfen befinden, ist nicht gegeben. Ein Lärmgutachten das eventuell störende Gewerbebetriebe untersucht hat, hat zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung von jenen ausgeht (siehe 4.5.1).

Das Plangebiet ist Teil der Lärminderungsplanung in Düsseldorf, in der besonders lärmbelastete Bereiche als Konfliktbereiche herausgestellt wurden. Durch verschiedene lärmmindernde Maßnahmen soll der Lärm reduziert werden.

Im Rahmen der Umgestaltung der Straßenverkehrsflächen entlang der Birkenstraße wird künftig das Kopfsteinpflaster auf der Straße durch eine lärmoptimierte Asphaltdeckschicht erneuert. Die Fahrstreifen werden von vier auf zwei Fahrstreifen verringert.

Die aufgezeigten Maßnahmen führen zu einer Reduzierung des Straßenverkehrslärms entlang der Birkenstraße.

4.5.2.2 Schienenverkehrslärm

Südlich der Birkenstraße befindet sich die Schienentrasse für den Regionalverkehr der Eisenbahnstrecke Düsseldorf Hauptbahnhof – Wuppertal, so dass in diesem Bereich eine zusätzliche Lärmbelastung im rückwärtigen Bereich der Bebauung durch den Schienenverkehr entsteht.

Die Beurteilungspegel, die durch den Schienenverkehrslärm bedingt werden, liegen an den rückwärtigen Fassaden der Gebäude der Birkenstraße bei freier Schallausbreitung bei etwa 62 dB(A) am Tag und bei etwa 58 dB(A) in der Nacht. Die Beurteilungspegel der direkt an den Schienen gelegenen Anbauten sind ungleich höher. Diese Anbauten dienen fast ausschließlich nicht dem Wohnen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 / 50 dB(A) für tags / nachts werden, teilweise erheblich, überschritten.

Die Taktung der S-Bahnzüge liegt tagsüber bei ca. alle fünf Minuten, die der Regionalexpreß bei ca. alle 15 Minuten. Nachts liegt eine deutlich geringere Taktung vor. Nach ca. 01:30 Uhr fahren in der Woche laut Fahrplanauskunft gar keine S-Bahnen und Regionalexpreß bis in die frühen Morgenstunden auf der Strecke. Laut Daten der DB Netz / Duisburg von 2002 erreichen hier Regionalexpreß (zwei verschiedene Linien in Richtung Wuppertal) eine maximale Geschwindigkeit von 140 km / h, Güterzüge 80 km / h und S-Bahnen 120 km / h. Aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof ist die Fahrgeschwindigkeit der Züge als geringer einzustufen. Insbesondere bei den S-Bahnen ist von einer geringeren Geschwindigkeit auszugehen, da sich unmittelbar an der Kreuzung Dorotheenstraße / Birkenstraße der S-Bahn-Haltepunkt Flingern befindet. Durch die Nähe zum S-Bahnhaltepunkt können hier vermehrt Brems- und Quietschgeräusche der Züge auftreten.

Es handelt sich um ein gewachsenes, gründerzeitliches, innerstädtisches Quartier, das einem Mischgebiet entspricht. Der Schienenverkehrslärm besteht seit vielen Jahren, trotzdem zeigt die leichte Bevölkerungszunahme für Flingern Nord laut Statistik, dass Flingern Nord von der Bevölkerung zum Leben und Arbeiten angenommen wird. Das Amt für Statistik und Wahlen verzeichnet hier von Dezember 2003 bis Dezember 2008 eine leichte Bevölkerungszunahme. Mit dem einfachen Bebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten wird in den Bestand nicht eingegriffen. Um aber einen ausreichenden Schallschutz für Neubaumaßnahmen und bauliche Änderungen zu gewährleis-

ten, sind Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Aufgrund der Baustruktur ist keine klare einheitliche Baugrenze vorhanden, so dass auf der rückwärtigen Seite keine Lärmpegelbereiche festgesetzt werden. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes sind bei künftigen (Wohn-) Baugesuchen auf der rückwärtigen Seite der Birkenstraße in der Nähe der Eisenbahntrasse die entsprechenden Schalldämmmaße zum Schallschutz durch Einzelgutachten durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen nachzuweisen.

Die Immissionen auf der Birkenstraße, ausgelöst durch den Straßenverkehrslärm, werden zudem künftig im Rahmen der Lärminderungsplanung reduziert (siehe 4.5.2.1).

4.5.3 Boden

4.5.3.1 Altablagerungen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Kataster Nummern 51 und 157. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der im Rahmen des Bodenluftmessprogramms festgestellten Ergebnisse, kann eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch Gasmigration ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen.

4.5.3.2 Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich 55 Altstandorte mit den Kataster Nrn.: 4915, 4939, 4941, 5003, 5005, 5006, 5009, 5026, 5027, 5028, 5029, 5030, 5031, 5032, 5040, 5041, 5042, 5043, 5046, 5047, 5048, 5049, 5050, 5051, 5053, 5054, 5055, 5056, 5058, 5059, 5060, 5061, 5062, 5063, 5064, 5065, 5067, 5068, 5071, 5072, 5074, 5075, 5078, 5079, 5080, 5084, 5087, 5130, 5131, 5133, 5152, 5188, 5189, 5190 und 5894 (siehe Anlage 5).

Bei künftigen Nutzungsänderungen und Baumaßnahmen im Bereich der oben genannten Altstandorte sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit von den konkreten Planungen Untersuchungen im Hinblick auf die altlastenrelevanten gewerblichen Nutzungen in Form von Nutzungsrecherchen, darauf aufbauenden Gefährdungsabschätzungen und ggf. weitergehenden Untersuchungen erforderlich. Notwendige Maßnahmen und ggf. die Sanierung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen werden in Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungsverfahren rechtsverbindlich geregelt bzw. davon unabhängig im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages gesichert.

4.5.5 Luft

Lufthygiene

Grenzwertüberschreitungen für die Luftschadstoffe PM10 und NO₂ sind entsprechend der aktuellen Berechnungen (Bezugsjahr: 2008) mittels IMMISluft entlang der Birkenstraße auszuschließen.

Aus Gründen der Vorsorge in der Umweltzone wird gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 23 a BauGB festgesetzt, dass in neu zu errichtenden Feuerungsstätten im Plangebiet die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizungszwecken ausgeschlossen wird. Dies gilt nicht für offene Kamine, die nur aus atmosphärischen Gründen betrieben werden. Die Luftbelastung im Plangebiet soll so gering gehalten werden.

Anlage 1:

Bestandsliste Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet - WB) (Stand September 2009)

Fortschreibung der ersten Bestandsaufnahme (Juni, Juli 2008)

| Straße | Nutzung |
|--------------------|---|
| Wetterstr. 2 | Schankwirtschaft (leerstehend) (gesamtes EG von VI Geschossen) |
| Wetterstr. 4 | Hotel (gesamtes Gebäude) |
| Wetterstr. 6 | Damensportstudio (Eingang im Vorderhaus, im Hinterhof) |
| Wetterstr. 6 | Bildungszentrum (EG, rechte Seite von VI Geschossen) |
| Hermannstr. 56 | Trinkhalle (EG, rechte Seite von IV Geschossen) |
| Ackerstr. 75 | EH mit Computern, Beratung (gesamtes EG von IV Geschossen) |
| Ackerstr. 77 | Schlüsseldienst (EG, rechte Seite von IV Geschossen) |
| Ackerstr. 77 | Leerstand (EG, linke Seite von IV Geschossen) |
| Ackerstr. 79 | evang. freikirchliche Gemeinde (mit Treffpunkt und christlicher Bücherstube) (gesamtes EG von IV Geschossen) |
| Ackerstr. 99 | Galerie (EG von IV Geschossen) |
| Ackerstr. 101 | Antiquariat (EG, rechte Seite von IV Geschossen) |
| Ackerstr. 101 | Änderungsatelier (EG, linke Seite von IV Geschossen) |
| Lindenstr. 119/121 | Galerie (EG, linke Seite von IV Geschossen) |
| Lindenstr. 119/121 | Agentur (EG, rechte Seite von IV Geschossen) |
| Lindenstr. 119/121 | Messe- und Ladenbau (Einfahrt im Vorderhaus, im Hinterhof) |
| Platanenstr. 7 | Galerie (Einfahrt im Vorderhaus, im Hinterhof) |
| Platanenstr. 11a | Praxis für Wellnessmassage, Sauna (gesamtes EG von V Geschossen) |
| Platanenstr. 11 | Praxis für nichtmed. Massagen, Yoga (EG, linke Seite von V Geschossen) |
| Platanenstr. 13 | Agentur Unternehmensberatung (auch Wohnadresse) (V. von V Geschossen) |
| Platanenstr. 15 | Planungsbüro (EG von V Geschossen) |
| Platanenstr. 21 | Schankwirtschaft ,Restaurant (gesamtes EG von III Geschossen) |
| Platanenstr. 27 | Agentur (Toreinfahrt im Vorderhaus, im Hinterhof) |
| Platanenstr. 27 | Architekturbüro (Toreinfahrt im Vorderhaus, im Hinterhof) |
| Platanenstr. 27 | Groß- & EH (Büro) (Toreinfahrt im Vorderhaus, im Hinterhof) |
| Platanenstr. 27 | Agentur (Toreinfahrt im Vorderhaus, im Hinterhof) |
| Platanenstr. 37 | Metallbau (Toreinfahrt im Vorderhaus, im Hinterhof) |
| Platanenstr. 37 | Atelier (EG von IV Geschossen) |

Anlage 2:

Bestandsliste Allgemeines Wohngebiet (WA) (Stand September 2009)

Fortschreibung der ersten Bestandsaufnahme (Juni, Juli 2008)

| | |
|-------------------|---|
| Wetterstr. 7 | Ergotherapiepraxis (EG, rechte Seite von IV Geschossen) |
| Wülfratherstr. 28 | Schankwirtschaft (gesamtes EG von IV Geschossen) |

Anlage 3:

Bestandsliste Mischgebiet (MI) (Stand September 2009)

Fortschreibung der ersten Bestandsaufnahme (Juni, Juli 2008)

| Straße | Nutzung |
|------------------|--|
| Birkenstr. 35 | EH mit Teppichen & Antiquitäten |
| Birkenstr. 35 | Innenarchitekturbüro |
| Birkenstr. 37 | Post- & Paketservice |
| Birkenstr. 38 | Apotheke |
| Birkenstr. 39 | TAXI (Wohnadresse) |
| Birkenstr. 39-41 | Möbelhaus |
| Birkenstr. 41 | türkisches Hamam |
| Birkenstr. 40 | EH mit Wohnaccessoires |
| Birkenstr. 41 | Schreinerei |
| Birkenstr. 42 | EH mit Teppichen, Möbeln, Antiquitäten |
| Birkenstr. 43 | TAXI (Wohnadresse) |
| Birkenstr. 43 | Groß- & EH mit Kunst & Schmuck |
| Birkenstr. 43 | Friseursalon |
| Birkenstr. 44 | Waschsalon, EH mit Teppichen & Textilien |
| Birkenstr. 45 | Leerstand |
| Birkenstr. 45 | Änderungsatelier |
| Birkenstr. 46 | Schankwirtschaft |
| Birkenstr. 47 | Atelier (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 47 | Glaserei (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 47 | Ergotherapiepraxis (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 47 | Werbeagentur (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 48 | Antiquariat |
| Birkenstr. 49 | Imbissstube |
| Birkenstr. 51 | EH mit Sportartikeln |
| Birkenstr. 52 | Heilpraktikerin |
| Birkenstr. 53 | Internet- & Telefoncafé |
| Birkenstr. 54 | Tätowierungen |
| Birkenstr. 54 | EH mit Textilien |
| Birkenstr. 55 | Imbissstube |
| Birkenstr. 56 | Sonnenstudio |
| Birkenstr. 61 | Nagelstudio |
| Birkenstr. 64 | EH mit Blumen |

| | |
|---------------|--|
| Birkenstr. 64 | Restaurant |
| Birkenstr. 65 | Werbeagentur (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 65 | Architekturbüro (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 65 | Kopier- & Internetservice (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 65 | Werbeagentur (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 66 | Schankwirtschaft |
| Birkenstr. 67 | EH mit Lebensmitteln |
| Birkenstr. 69 | Restaurant |
| Birkenstr. 70 | Trinkhalle |
| Birkenstr. 70 | Agentur für Rentenberatung |
| Birkenstr. 71 | Agentur für Autovermietung (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 71 | Photogeschäft (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 71 | Agentur für Design (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 71 | Architekturbüro (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 71 | Agentur für Photodesign (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 71 | Architekturbüro (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 71 | Werbeagentur (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 71 | Gas- & Wasserinstallation |
| Birkenstr. 71 | EH mit Computern/Beratung |
| Birkenstr. 72 | Schankwirtschaft |
| Birkenstr. 72 | Spielhalle |
| Birkenstr. 73 | EH mit Textilien |
| Birkenstr. 73 | EH mit Sonnenschutztechnik, Markisen |
| Birkenstr. 74 | Gas- & Wasserinstallation |
| Birkenstr. 75 | EH mit Schmuck |
| Birkenstr. 75 | Leerstand |
| Birkenstr. 77 | Hard- & Softwareberatung, Internetgestaltung (Wohnadresse) |
| Birkenstr. 77 | Trinkhalle |
| Birkenstr. 77 | EH mit Schirmen, Paketannahme |
| Birkenstr. 77 | Stadtführungen (Wohnadresse) |
| Birkenstr. 79 | EH mit Druckern |
| Birkenstr. 79 | Sanitätshaus |
| Birkenstr. 84 | Fotostudio (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 84 | Malerbetrieb (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 84 | Leerstand |
| Birkenstr. 85 | Metzgerei |
| Birkenstr. 85 | Bäckerei |

| | |
|------------------|--|
| Birkenstr. 86 | Leerstand |
| Birkenstr. 86 | EH mit Büchern |
| Birkenstr. 87-89 | EH mit Textilien |
| Birkenstr. 88 | EH mit Textilien, Dekorationen |
| Birkenstr. 90 | Friseursalon |
| Birkenstr. 90 | Apotheke |
| Birkenstr. 92 | Fotokopierservice |
| Birkenstr. 94 | Computer Service, Schulung (Wohnadresse) |
| Birkenstr. 95 | Beratung für Übersetzungsarbeiten (Wohnadresse) |
| Birkenstr. 95 | EH mit Lebensmitteln |
| Birkenstr. 96 | EH mit Schmuckwaren |
| Birkenstr. 97 | EH mit Textilien, Dekorationen |
| Birkenstr. 97 | Leerstand, derzeit Umbau |
| Birkenstr. 98 | Drogeriemarkt |
| Birkenstr. 99 | Atelier (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 99 | Bestattungshaus |
| Birkenstr. 100 | Friseur- & Kosmetiksalon |
| Birkenstr. 101 | Agentur für Werbemittel, Dekorationen und Immobilienmakler |
| Birkenstr. 102 | Eiscafé |
| Birkenstr. 104 | EH mit Haushaltswaren |
| Birkenstr. 104 | Friseursalon |
| Birkenstr. 107 | Kontaktmanager, Call-Center (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 107 | Nagelstudio |
| Birkenstr. 109 | Fahrschule |
| Birkenstr. 110 | EH mit Modeschmuck |
| Birkenstr. 110 | Reisebüro |
| Birkenstr. 111 | Imbissstube (rechte Seite) |
| Birkenstr. 111 | Imbissstube (linke Seite) |
| Birkenstr. 112 | Schlüsseldienst |
| Birkenstr. 112 | Reisebüro |
| Birkenstr. 113 | Schankwirtschaft |
| Birkenstr. 114 | Groß- und EH mit Elektrogeräten, Haushaltswaren |
| Birkenstr. 116 | Eiscafé |
| Birkenstr. 118 | Agentur für Eventmanagement (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 118 | Dreherei, Maschinen- und Werkzeugbau (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 118 | Spielhalle |
| Birkenstr. 119a | Agentur für Kommunikationsdesign, DJ (Wohnadresse) |

| | |
|------------------|--|
| Birkenstr. 121 | Sparkasse |
| Birkenstr. 122 | EH mit Handys, Telefonen |
| Birkenstr. 122 | EH mit Textilien |
| Birkenstr. 124 | EH mit Textilien |
| Birkenstr. 123 | EH für Tierbedarf |
| Birkenstr. 125 | Bäckerei |
| Birkenstr. 125 | Computer Service (Wohnadresse) |
| Birkenstr. 125 | Imbissstube |
| Birkenstr. 126 | Videothek |
| Birkenstr. 127 | Groß-, Einzel- und Versandhandel von Wein, Spirituosen |
| Birkenstr. 127 | Waschsalon |
| Birkenstr. 128 | EH mit Handys |
| Birkenstr. 128 | Elektroinstallation |
| Birkenstr. 129 | EH mit Textilien, Haushaltswaren |
| Birkenstr. 130 | Telefon- & Internetcafé |
| Birkenstr. 130 | Leerstand |
| Birkenstr. 131 | Computer Service (Wohnadresse) |
| Birkenstr. 131 | Spielhalle |
| Birkenstr. 133 | Druckerei (im Hinterhof) |
| Birkenstr. 133 | EH mit Kopiergeräten |
| Birkenstr. 135 | Telefon- und Internetcafé |
| Birkenstr. 135 | Optiker |
| Birkenstr. 137 | Zahnarztpraxis |
| Birkenstr. 139 | Bedarf für Schilder und Werbemittel |
| Birkenstr. 139 | Schuster, Schlüsseldienst |
| Birkenstr. 141 | EH mit Blumen |
| Birkenstr. 141 | Trinkhalle |
| Birkenstr. 143 | Reinigung |
| Birkenstr. 145 | Imbissstube (rechte Seite) |
| Birkenstr. 145 | Imbissstube (linke Seite) |
| Birkenstr. 147 | Imbissstube |
| Birkenstr. 149 | EH mit Schmuck und Uhren |
| Birkenstr. 149 | Friseursalon |
| Birkenstr. 151 | Restaurant |
| Dorotheenstr. 59 | Galerie |
| Dorotheenstr. 61 | Bestattungshaus |
| Dorotheenstr. 65 | Architekturbüro |

| | |
|------------------|---|
| Dorotheenstr. 69 | Leerstand |
| Dorotheenstr. 73 | Bäckerei |
| Dorotheenstr. 77 | Textillagerverkauf |
| Dorotheenstr. 77 | Telefon- & Internetcafé |
| Wetterstr. 11 | Großhandel mit Kartoffeln |
| Wetterstr. 12 | Imbissstube |
| Wülfratherstr. 2 | EH mit Hard- & Software |
| Hermannstr. 47 | Friseursalon |
| Hermannstr. 64 | Groß- & EH, Import & Export von Textilien |
| Hermannstr. 64 | Schankwirtschaft |
| Ackerstr. 59 | Zahnarztpraxis |
| Ackerstr. 61 | EH mit Textilien |
| Ackerstr. 61 | Imbissstube |
| Ackerstr. 63 | Leerstand |
| Ackerstr. 65 | Kopierservice & Druckerei |
| Ackerstr. 67 | Trinkhalle |
| Ackerstr. 67 | EH mit Elektrogeräten & Haushaltswaren |
| Ackerstr. 69 | EH mit Blumen |
| Ackerstr. 71 | Bäckerei |
| Ackerstr. 71 | Zahnarztpraxis |
| Ackerstr. 71 | Reinigung & Änderungsatelier |
| Ackerstr. 75 | EH mit Computern/Beratung |
| Ackerstr. 75 | Leerstand |

Anlage 4:

Bestandsliste außerhalb des Plangebietes (Stand September 2009):

Fortschreibung der ersten Bestandsaufnahme (Juni, Juli 2008)

| Straße | Nutzung |
|-----------------|---|
| Ackerstr. 105 | Groß- & Einzelhandel mit italienischen Lebensmitteln (im Hinterhof) |
| Ackerstr. 107 | Atelier |
| Ackerstr. 107 | Praxis für Massagen & Fußpflege |
| Ackerstr. 109 | Schankwirtschaft |
| Ackerstr. 111 | Praxis für Gesichtspflege |
| Lindenstr. 97 | EH für orthopädische Schuhe |
| Lindenstr. 97 a | Fotostudio |
| Lindenstr. 97 b | Schankwirtschaft |
| Lindenstr. 103 | Geschäftsbüro Musikgruppe |
| Lindenstr. 109 | EH für Tanzschuhe |
| Lindenstr. 100 | Schule |
| Lindenstr. 124 | Leerstand |
| Lindenstr. 126 | Hintereingang Großturnhalle und Tanzsportzentrum (Lindenstr. 140) |
| Lindenstr. 128 | Kindergarten |
| Lindenstr. 130 | Nebenstelle Gesundheitsamt |
| Hermannplatz | Bolzplatz |
| Platanenstr. 2 | Architekturbüro |
| Platanenstr. 16 | Fotostudio (im Hinterhof) |
| Platanenstr. 26 | Restaurant |

**Anlage 5:
Altstandorte im Plangebiet**

