

Beschlussvorlage

Betrifft:

FNP-Änderung Nr. 138 - Ehemaliges Glashüttengelände -
Aufstellungsbeschluss; Absehen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussdarstellung:

- BV** Die Bezirksvertretung 7 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 138 – Ehemaliges Glashüttengelände - angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- APS**
- I. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt, für ein Gebiet etwa zwischen den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, der Straße „Nach den Mauresköthen“, der Torbruchstraße und der Morper Straße
- maßgebend ist der räumliche Geltungsbereich des nachfolgend genannten Planes, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, -
- die Flächennutzungsplanänderung Nr. 138 (Entwurf) - Ehemaliges Glashüttengelände - gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) aufzustellen, die vorrangig folgende Planungsziele zur Grundlage haben soll:
- Ausweisung von Gewerbegebieten
 - Ausweisung von Wohnbauflächen
 - Ausweisung von Grünflächen
 - Ausweisung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge
 - Ausweisung von Wasserflächen
- II. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt, von der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführenden frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abzusehen.

Sachdarstellung:

Von der Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen, da die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Erörterung der Planungsabsichten bereits auf der Grundlage des Werkstattverfahrens „Perspektiven für Gerresheim Süd“, des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 6076/034 - östlich Heyestraße - und des Bebauungsplan-Vorentwurfes Nr. 5976/025 - Düssel-Park Gerresheim Süd - stattgefunden hat.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Ergebnis
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	25.11.2009	-/- ²
Bezirksvertretung 7	24.11.2009	-/- ²

1) Die Sitzung wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht geplant.

2) Das Beratungsergebnis wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht erfasst.

Anlagen: beigefügt nicht vorhanden

Nr.	Anlage
1	Begründung zur FNP-Änderung

Alternative:

keine

Amt / Institut:

Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordneter Dr. Bonin

Anlage 1

Anlage zur Vorlage Nr. 61/91/2009

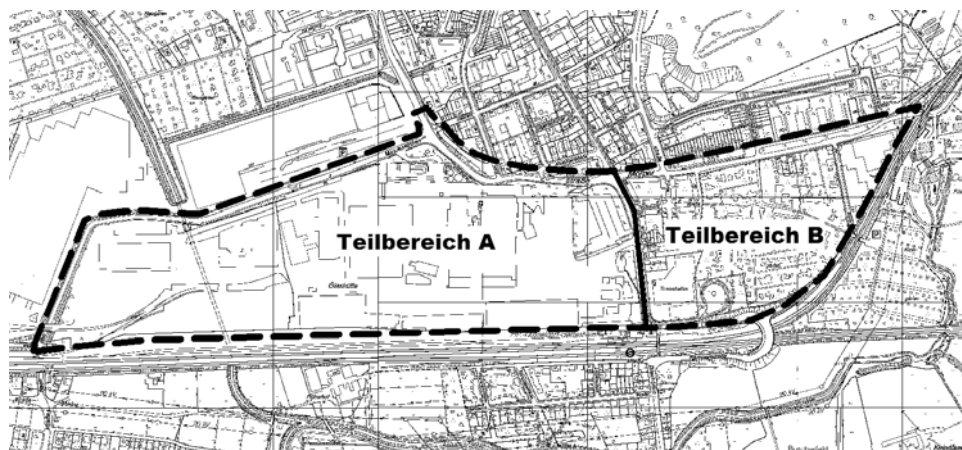
B e g r ü n d u n g

Städtebauliche Aspekte zur 138. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) - Ehemaliges Glashüttengelände -

Stadtbezirk 7 Stadtteil Gerresheim

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Das ca. 46 ha große Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Gerresheim. Es wird im Norden durch die Straße Nach den Mauresköthen, die Torfbruchstraße und die Morper Straße begrenzt. Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Den westlichen Abschluss bildet wiederum die Straße Nach den Mauresköthen. Die Heyestraße, die den Änderungsbereich in Nordsüdrichtung durchquert, teilt das Plangebiet in zwei Teilbereiche.



1.1 Teilbereich A: Werkstattverfahren „Perspektiven für Gerresheim Süd“

Der Bereich westlich der Heyestraße bildet den Teilbereich A. Dieser ist ca. 32 ha groß und entspricht dem Gebiet, für das 2008 das Werkstattverfahren „Perspektiven für Gerresheim Süd“ durchgeführt wurde. Hauptbestandteil des Teilbereichs A ist eine ca. 28 ha große, ehemals durch die Gerresheimer Glashütte genutzte Fläche. Deren westlicher Bereich, mit einer Größe von ca. 9 ha, befindet sich in städtischem Eigentum, der östliche Bereich, mit einer Größe von ca. 19 ha, ist in Privateigentum. Auf der städtischen Fläche ist derzeit noch die Firma Gerro Plast ansässig. Die Gebäude auf der Privatfläche, auf der sich die Gerresheimer Glashütte befand, werden mit Ausnahme der Kantine nicht mehr genutzt. Die ehemalige Elektrozentrale, das Kesselhaus sowie der gläserne Werkswasserturm stehen seit 2008 unter Denkmalschutz. Zum Teilbereich A zählen darüber hinaus die umgebenden Straßenflächen sowie der Hochbunker und das ehemalige Heyebad. Das Heyebad wurde Ende des 19. Jahrhunderts erbaut und ist denkmalgeschützt. Es beherbergt heute eine städtische Jugendeinrichtung.

Teilbereich A weist zurzeit folgende Nutzungen auf:

- Brachfläche (ehemals industrielle Nutzung (Gerresheimer Glashütte))
- industrielle Nutzungen (Firma Gerro Plast)
- gewerbliche Nutzungen (Hochbunker)
- soziale Nutzungen (Jugendeinrichtung).

1.2 Teilbereich B: Planungen östlich Heyestraße mit Ortsumgehung Gerresheim

Der Teilbereich B befindet sich östlich der Heyestraße und misst ca. 14 ha. Hier befindet sich die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Arbeitersiedlung der Gerresheimer Glashütte, die sich durch eine kleinteilige Wohnbebauung auszeichnet. Das südöstliche Ende der Heyestraße ist gewerblich genutzt. Dort stehen Tennishallen, an die sich südlich die Wendeschleife der Straßenbahn anschließt. Nördlich und westlich der Straße Im Brühl liegt eine Kleingartenanlage. Der Bereich zwischen der Straße Im Brühl und der Bahntrasse wird gewerblich genutzt und grenzt an die Stadt Erkrath an.

Der Teilbereich B weist zurzeit folgende Nutzungen auf:

- Wohnnutzungen

- gewerbliche Nutzungen
- Kleingartenanlage
- Flächen für den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahn).

Das Plangebiet grenzt nördlich an einen großflächigen Bau- und Gartenfachmarkt sowie Wohnbauflächen und an das kleine Stadtteilzentrum Heyestraße Süd.

2. Planungsanlass

Nach Schließung der Glashütte und Aufgabe der altindustriellen Nutzung besteht nun das städtebauliche Erfordernis, den Bereich neu zu ordnen und einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen. Es handelt sich um ein Gebiet, das zum einen von Wohnnutzung und andererseits von gewerblichen Nutzungen umgeben ist. Es schließt sich unmittelbar an das kleine Stadtteilzentrum Heyestraße Süd an und liegt am S-Bahnhaltepunkt Gerresheim.

Die ehemalige Gerresheimer Glashütte hat die Entwicklung des Stadtteils über Jahrzehnte hinweg bestimmt. Die weithin sichtbaren Industrieanlagen prägen das Stadtbild. Außerdem war die Glashütte der Hauptarbeitgeber in Gerresheim. Insofern ist die ehemalige Glashütte sowohl städtebaulich als auch historisch und sozialgeschichtlich ein wichtiger Bestandteil des Stadtteils. Einerseits bietet der Wegfall dieser altindustriellen Nutzung, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbebauung befand, nun die Chance, den Wohnstandort Gerresheim zu stärken und zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden. Andererseits gilt es das historische Erbe für die nachfolgenden Generationen zu bewahren und einen Ausgleich für die weggefallenen Arbeitsplätze zu schaffen.

3. Entwicklungsziele

3.1 Teilbereich A

Um diesen komplexen städtebaulichen Anforderungen gerecht zu werden und den Umstrukturierungsprozess aktiv zu steuern, hat die Stadt Düsseldorf im Jahr 2008 für den Teilbereich A des Plangebietes ein Werkstattverfahren „Perspektiven für Gerresheim Süd“ durchgeführt. Unter aktiver Beteiligung der Öffentlichkeit haben sechs Teams städtebauliche Konzepte erarbeitet. Im Anschluss an die Abschlusspräsentation des Werkstattverfahrens hat die Empfehlungskommission den

Beitrag eines Teams zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Dieses Team bestand aus einer Arbeitsgemeinschaft der Stadtplanungsbüros Reicher / Haase aus Aachen und Jochen Füge aus Haan sowie der Landschaftsarchitektin Hannelore Kossel aus Berlin. Aus diesem nach den Vorgaben der Empfehlungskommission überarbeiteten städtebaulichen Konzept ist der Masterplan Gerresheim Süd entstanden. Dieser bildet die Grundlage für die weiteren Planungsüberlegungen.

Der Masterplan sieht vor, das Umstrukturierungsgebiet (Teilbereich A) mit der Umgebung zu vernetzen. Neue Straßen, Wegebeziehungen, Blickachsen und Grünverbindungen verknüpfen alte und neue Strukturen. Dadurch wird das Areal, das für die Allgemeinheit bisher nicht zugänglich war, geöffnet und der öffentliche Raum erweitert.

Neben neuen Wohnbauflächen sind Gewerbegebiete, Grün- und Wasserflächen sowie neue Verkehrsbeziehungen vorgesehen. Dem Verkehrskonzept liegt die Überlegung zu Grunde, die Torfbruchstraße in südlicher Richtung zu verlängern und entlang der Bahntrasse eine neue Straße (Ortsumgehung Gerresheim) vorzusehen, die langfristig einen Großteil des Verkehrs aufnimmt, der bisher über die Straße Nach den Mauresköthen, die Heyestraße und die Morper Straße fließt. Im Norden des Teilbereichs A sind Wohngebiete für unterschiedliche Wohntypologien (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) vorgesehen. Durch den überwiegenden Erhalt der ehemaligen Werksmauer und den vorhandenen Höhenunterschied zur Straße Nach den Mauresköthen entsteht eine Abschirmung der zukünftigen Wohnnutzung gegenüber der vorhandenen gewerblichen Nutzung. Die Mauer fungiert gleichermaßen als Lärm- und Sichtschutz. Entlang der Heyestraße ist ein urbanes Quartier mit einer Kombination von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen geplant. Nördlich der geplanten Ortsumgehung Gerresheim sollen gewerbliche Nutzungen entstehen. Im Inneren des Teilbereichs A ist eine großzügige Grünfläche, der Düssel-Park, geplant, die einerseits eine räumliche Zäsur zwischen der geplanten Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung schafft und die gleichzeitig als Freiraum für Erholungsnutzungen dient. Andererseits übernimmt die Freifläche auch eine Verbindungsfunktion für die bestehenden und geplanten Wohngebiete in ostwestlicher Richtung. Diese bildet den neuen Rahmen für das Kesselhaus und die Elektrozentrale der ehemaligen Glashütte, die den Zugang in die Parkanlage markieren. Bestandteil dieses Grünsystems ist außerdem die renaturierte Düssel, die den Teilbereich A in nordsüdlicher Richtung durchfließt und den Düssel-Park in westlicher Richtung fasst, und die Parkanlage, die sich in Anlehnung an den ehemaligen Heye-Volksgarten an den Hochbunker und das ehemalige Heyebad

anschließt. Der denkmalgeschützte Wasserturm, der sich zwischen den beiden Parkanlagen befindet, ist ebenfalls als Landmarke Teil des Grünsystems. Westlich der renaturierten Düssel können neben den Gewerbegebieten entlang der Ortsumgebung Gerresheim weitere Flächen für Dienstleistungen und Sport entstehen.

3.2 Teilbereich B

Der Bereich östlich der Heyestraße wurde in das Plangebiet einbezogen, weil sich die Hauptverkehrsbeziehungen langfristig ändern sollen. Anstelle der Morper Straße und der Heyestraße soll zukünftig die Ortsumgebung Gerresheim, die in diesem Abschnitt parallel zu den Bahngleisen verläuft, den Großteil des Verkehrs aufnehmen.

Außerdem haben sich die Entwicklungsziele für die Flächen südöstlich der Heyestraße geändert. Hier sind nun zukünftig Flächen für Wohnnutzungen und Gewerbe vorgesehen. Für diesen Bereich wurde im Jahr 2007 der Bebauungsplan Nr. 6076/034 rechtsverbindlich.

4. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Teilbereich A des Plangebietes überwiegend als Industriegebiet dar. Westlich der Heyestraße und südlich der Torfbruchstraße ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Verlauf der Straße Nach den Mauresköthen ist die Trasse einer unterirdischen Hauptgasleitung dargestellt. Südlich der Straße Nach den Mauresköthen ist ein Symbol für eine Versorgungsanlage (Elektrizität) ausgewiesen. Die Straße Nach den Mauresköthen, die Torfbruchstraße sowie die Heyestraße und die Morper Straße sind als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die Hauptverkehrszüge dargestellt. Entlang der Heyestraße ist die Stadtbahn mit ihren Haltestellen kenntlich gemacht.

Der weitaus größte Bereich des Teilbereichs B ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt. Die Wohnbebauung östlich der Heyestraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die gewerbliche Nutzung östlich der Straße Im Brühl ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dort ist ein Symbol für eine Versorgungsanlage (Wasser) festgelegt. Am nordöstlichen Rand des Änderungsbereichs ist eine oberirdische Hochspannungsleitung dargestellt. Über den Teilbereich B hinweg verläuft eine Richtfunkstrecke.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Teilbereich A des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des seit 1961 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5976/07, des Bebauungsplanes Nr. 5976/15 von 1978 und des Bebauungsplanes Nr. 5976/10 von 1964.

Teilbereich B des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6076/34 von 2007 sowie der Fluchtlinienpläne Nr. 6076/18 von 1930, Nr. 6076/19 von 1938 und Nr. 6076/20 von 1942.

4.3 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel, der vom Rat der Stadt im Herbst 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde, ist bei allen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Unmittelbar südlich des Hochbunkers ist im Masterplan Gerresheim Süd eine Fläche für Einzelhandel vorgesehen, die das kleine Stadtteilzentrum Heyestraße Süd ergänzen und die Angebotsstruktur erweitern soll. Die Verträglichkeit dieser Zentrumserweiterung wurde durch ein Einzelhandelsgutachten belegt. Im Rahmen der Überarbeitung des Rahmenplans Einzelhandel wird die Erweiterungsfläche des Zentrums in der zu überarbeitenden Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigt.

4.4 Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 7

Der Grünordnungsrahmenplan sieht als freiraumplanerische Maßnahmen die Offenlegung der Düssel und die Durchgrünung des Gebietes vor. Außerdem ist im Verlauf der Düssel ein verbindender Grünzug vorgesehen.

4.5 Verkehrsentwicklungsplan

Im Verkehrsentwicklungsplan ist der Bau der Ortsumgehung Gerresheim als Maßnahme der verkehrlichen Netzergänzung vorgesehen. Die geplante Umfahrung der Glashüttenstraße liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung und ist daher nicht Gegenstand der Änderung.

5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP'99) ist der Teil A des Änderungsbereichs (Gebiet westlich der Heyestraße) als Gebiet für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

dargestellt. Teil B (Gebiet östlich der Heyestraße) ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die Bahntrasse, die südlich des Änderungsbereichs verläuft, und die Straßenbahntrasse entlang der Heyestraße sind als Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen. Die Straße nach den Mauresköthen, die Torfbruchstraße, die südliche Heyestraße und die Morper Straße sind als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Zur Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung wird voraussichtlich eine Änderung des Gebietsentwicklungsplans erforderlich werden.

Wie im 3. Kapitel der Begründung dargelegt, ist im Plangebiet langfristig keine industrielle Nutzung mehr vorgesehen. Der Standort eignet sich wegen seiner Lagegunst in erster Linie für Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen. Durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen wird der hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum im Düsseldorfer Stadtgebiet begegnet. Auch wenn die geplanten Wohnbauflächen den Bedarf bei Weitem nicht decken können, so leisten sie dennoch einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung. Im Gegenzug entfallen Flächen für industrielle Nutzungen, für die ebenfalls Flächenvorsorge betrieben werden muss. Da die Flächen der ehemaligen Glashütte kein Bestandteil eines größeren industriellen Zusammenhanges sind und sich in unmittelbarer Nachbarschaft Wohngebiete befinden, ist es städtebaulich sinnvoll eine Nachnutzung anzustreben, die mit den umgebenden Nutzungen verträglich ist. Da die gewerbliche Bauflächenreserve in den letzten Jahren geschrumpft ist, gilt es diesen Aspekt der Gewerbeflächenbevorratung bzw. -bewirtschaftung im gesamtstädtischen Kontext zu betrachten. Daher sind auch im Plangebiet Gewerbeflächen vorgesehen.

6. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die 138. Änderung des Flächennutzungsplans sieht vorrangig folgende Planungsziele vor:

- Darstellung von Gewerbegebieten
- Darstellung von Wohnbauflächen
- Darstellung von Grünflächen mit dem Planzeichen Spielplatz
- Darstellung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Darstellung von Wasserflächen

Weitere Planungsziele sind die:

- Darstellung von besonderen Wohngebieten
- Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Folgende nachrichtliche Übernahmen sind vorgesehen:

- Darstellung einer Stadtbahntrasse mit Haltestellen
- Darstellung einer unterirdischen Hauptgasleitung
- Darstellung einer oberirdischen Hochspannungsleitung
- Darstellung eines Symbols für eine Versorgungsanlage (Wasser)
- Darstellung eines Symbols für eine Versorgungsanlage (Elektrizität)
- Darstellung einer Richtfunkstrecke

6.1 Gewerbegebiete

Das Plankonzept sieht Gewerbegebiete vor, die sich der Ortsumgehung Gerresheim anschließen. Dieses Gewerbeband wird durch die bestehende Kleingartenanlage unterbrochen und findet durch das bestehende Gewerbegebiet Im Brühl seinen Abschluss. Es bietet Raum für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe, die über die neue Ortsumgehung Gerresheim optimal an das Verkehrsnetz angeschlossen werden können. Außerdem schirmt das Gewerbeband die sich nördlich anschließenden Wohnbauflächen von den Lärmimmissionen, die durch den Straßen- und Schienenverkehr verursacht werden, ab. In den geplanten Gewerbegebieten können zudem neue Arbeitsplätze entstehen, die durch die Schließung der Glashütte in Gerresheim weggefallen sind.

6.2 Wohnbauflächen

Die geplanten neuen Wohngebiete werden als Wohnbauflächen ausgewiesen. Diese befinden sich zum einen südlich der Straße Nach den Mauresköthen und werden durch die Werksmauer, die erhalten werden soll, gegen Gewerbe- und Verkehrslärm abgeschirmt. Zum anderen schließen sich Wohngebiete östlich der neuen Torbruchstraße an, die die vorhandene Siedlungsstruktur von Gerresheim fortsetzen. Die unter Denkmalschutz stehende Arbeitersiedlung östlich der Heyestraße wird weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt und lediglich in südlicher Richtung geringfügig erweitert. Die Planungsabsichten haben sich im Teilbereich B bezüglich der Wohnnutzung nicht geändert. Die Morper Straße, die nicht mehr als Verkehrsfläche dargestellt werden soll, wird nun der angrenzenden Wohnbaufläche zugerechnet.

Durch die räumliche Nähe zwischen den geplanten Gewerbegebieten und den Wohnbauflächen werden die Voraussetzungen geschaffen, die Lebensbereiche Wohnen und Arbeiten ohne große Wegedistanzen verbinden zu können.

6.3 Grünflächen

Die zentrale Parkanlage, der Düssel-Park, und die beiden Grünstreifen, die die Düssel einfassen, werden als Grünflächen mit dem Symbol Spielplatz dargestellt.

Die geplante Parkanlage, die sich westlich des Hochbunkers anschließt, wird dagegen nicht als Grünfläche ausgewiesen, weil sie auf Grund ihrer geringen Größe (unter 1 ha) nicht darstellungsrelevant ist. Sie ist somit Bestandteil der Wohnbaufläche und des besonderen Wohngebietes.

6.4 Darstellung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

Die Torfbruchstraße wird nach Süden in das Plangebiet verlängert. Diese trifft auf die neu geplante Ortsumgehung Gerresheim, die parallel zu der Bahntrasse geführt wird.

6.5 Darstellung von Wasserflächen

Da die bisher unterirdisch geführte Düssel renaturiert werden soll, wird der Verlauf der Düssel als Wasserfläche dargestellt.

6.6 Besondere Wohngebiete

Die Darstellung der bestehenden besonderen Wohngebiete beiderseits der Heyestraße wird entsprechend des vorhandenen Bestandes in das Plangebiet fortgeführt. Die geringfügige Ergänzung umfasst lediglich die Fläche des ehemaligen Heyebades.

6.7 Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Die Kleingartenanlage wird weiterhin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Lediglich die westliche Verlängerung zur Heyestraße hin, wird ihrer heutigen Nutzung entsprechend als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Straße Im Brühl, die in ihrem Verlauf entlang der Bahntrasse bisher als Grünfläche dargestellt war, soll nun als Fläche für den überörtlichen Verkehr ausgewiesen werden.

6.8 Nachrichtliche Übernahmen

- Darstellung einer Stadtbahntrasse

Der Verlauf der Straßenbahn und deren Haltestellen werden unverändert übernommen. Eine Änderung der Linienführung ist bisher nicht vorgesehen.

- Darstellung einer unterirdischen Hauptgasleitung

Der Verlauf der unterirdischen Hauptgasleitung entlang der Straße Nach den Mauresköthen wird ohne Veränderung übernommen.

- Darstellung einer oberirdischen Hochspannungsleitung

Der Verlauf der vorhandenen oberirdischen Hochspannungsleitung am östlichen Rand des Plangebietes wird ohne Änderung übernommen.

- Darstellung eines Symbols für eine Versorgungsanlage (Wasser)

Bei der Versorgungsanlage an der Morper Straße handelt es sich um eine Pumpstation, deren symbolische Darstellung unverändert beibehalten wird.

- Darstellung eines Symbols für eine Versorgungsanlage (Elektrizität)

Die vorhandene Umspannstation an der Straße Nach den Mauresköthen soll langfristig erhalten bleiben, daher wird die Darstellung der Versorgungsanlage (Elektrizität) unverändert übernommen.

- Darstellung einer Richtfunkstrecke

Die Richtfunkstrecke, die das Plangebiet in nordsüdlicher Richtung durchquert wird beibehalten.

Flächenbilanz:

Bestand	insgesamt	Teil A	Teil B
Industriegebiet	25,2 ha	25,2 ha	-----
Gewerbegebiet	4,4 ha	3,2 ha	1,2 ha
Wohnbaufläche	2,5 ha	-----	2,5 ha
Besonderes Wohngebiet	-----	-----	-----
Grünfläche (Dauerkleingärten)	8,3 ha	-----	8,3 ha
Wasserfläche	0,1 ha	0,1 ha	-----
Verkehrsfläche	4,8 ha	3,7 ha	2,1 ha
INSGESAMT	ca. 46 ha	ca. 32 ha	ca. 14 ha

Planung	insgesamt	Teil A	Teil B
Industriegebiet	-----	-----	-----
Gewerbegebiet	11,8 ha	10,5 ha	1,3 ha
Wohnbaufläche	18,5 ha	14,1 ha	4,4 ha
Besonderes Wohngebiet	0,3 ha	0,2 ha	0,1 ha
Grünfläche	4,1 ha	4,1 ha	-----
Grünfläche (Dauerkleingärten)	7,0 ha	-----	7,0 ha
Wasserfläche	0,4 ha	0,4 ha	-----
Verkehrsfläche	4,4 ha	3,0 ha	1,4 ha
INSGESAMT	ca. 46 ha	ca. 32 ha	ca. 14 ha

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Gerresheim stellt mit dem Halt der S 8, S 11 und S 28, der Straßenbahndaltestelle der Linie 703 sowie den Bushaltestellen der Linien 730, 736, 737 und 781 einen wichtigen ÖPNV-Verknüpfungspunkt im Osten der Stadt Düsseldorf dar. Von hier aus sind die Innenstadt von Düsseldorf, das Stadtteilzentrum Gerresheim, die benachbarten Stadtteile sowie die Nachbarstädte Erkrath, Mettmann und Wuppertal direkt auf kurzem Wege erreichbar. Die Straße Nach den Mauresköthen wird von der Buslinie 734 angefahren.

7. Umweltbelange

Im Vorfeld des Werkstattverfahrens wurde eine schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung durchgeführt, die bereits einige grundsätzliche Aussagen zur Lärmbelastung im Teilbereich A macht. Beim Gewerbelärm sind die wesentlichen Lärmquellen der unmittelbar nördlich angrenzende Baumarkt sowie das geplante, westlich anschließende Baugebungsplangebiet „Nach den Mauresköthen“. Als weiterer Geräuschemittent befindet sich derzeit die Firma Gerro Plast auf dem städtischen Gelände im Westen des Teilbereichs A.

7.1 Verkehrslärm

Zur Beurteilung der auf den Teilbereich A des Plangebiets einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden die Geräuschemissionen für den Bestand (ohne Ortsumgehung Gerresheim) sowie mit der geplanten Ortsumgehung ermittelt. Bei der Variante mit Neubau der Ortsumgehung wurden zusätzlich mögliche

Verkehrslärminderungen durch aktive Lärmschutzmaßnahmen überprüft. Im Rahmen des sich anschließenden Bebauungsplanverfahrens wird eine vertiefende schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

7.2 Boden und Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit relativ hohen natürlichen Grundwasserständen. Ob die Grundwasserstände im Nahbereich der beendeten Grundwasserförderung der Glashütte bereits wieder ihr natürliches Niveau erreicht haben, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Die Entwicklung der Grundwasserstände wird von der Landeshauptstadt Düsseldorf, Umweltamt, überwacht.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW), die von Nordosten dem Gelände zuströmt. Um die Verlagerung der Schadstoffe in bisher nicht betroffene Grundwasserbereiche zu verhindern und die Verunreinigung auf dem ehemaligen Glashüttengelände zu beseitigen, wurde eine Sanierungsanlage in Betrieb genommen.

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens müssen Regelungen für erforderliche Sanierungen getroffen werden. Unter Berücksichtigung der im Stadtgebiet vorliegenden Erfahrungen zur Umstrukturierung ehemaliger Industriegelände stellen die nach gegenwärtigem Kenntnisstand vorliegenden Boden- und Grundwasserverhältnisse keinen Anlass dar, die städtebauliche Neuordnung des Gebietes nicht in Angriff zu nehmen. Diese Einschätzung bezieht sich ausdrücklich auch auf sensiblere Nutzungen (z.B. Wohnen).