

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 10 (4) BauGB**  
**zum Bebauungsplan Nr. 05/006 (eh. 5487/009)**  
**- Nördlich Wacholderstraße -**

**Stadtbezirk 5    Stadtteil Angermund**

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Detailfragen zur geplanten Wohnbebauung gestellt, die auf Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfs beantwortet wurden. Es bestand die Besorgnis, dass bestehende Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden könnten. Eine schalltechnische Ersteinschätzung ergab, dass kein Konflikt zu erwarten sei. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wurde als nicht erforderlich angesehen, da auf bestehende Unterlagen einer verkehrsintensiveren Nutzung zurückgegriffen werden konnte.

**Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Stellungnahmen größtenteils wiederholt, insbesondere hinsichtlich der befürchteten Konflikte mit den bestehenden Betrieben. Es wurde nachgewiesen, dass Betriebserweiterungen momentan bereits durch die bestehende Bebauung an der Straße „Im Heidkamp“ beschränkt werden. Da sich die neue Wohnbebauung im Plangebiet durch geeignete Maßnahmen, wie Schallschutzwände und Grundrissoptimierungen, selber vor dem Gewerbelärm schützt, werden die vorhandenen Betriebe oder neue Betriebe nicht durch die neue Wohnbebauung eingeschränkt.

Es wurde auf die Lage in der Wasserschutzzone und damit verbundene Einschränkungen hingewiesen. Zum Schutz vorhandener Deckschichten wurden maximal zulässige Einbindetiefen festgesetzt, auf die Wasserschutzzone wird hingewiesen.

Darüber hinaus wurden u.a. allgemeine Hinweise abgegeben, die in den Textteil des Bebauungsplans bzw. die Begründung aufgenommen worden sind.

Die Schallgutachten (Verkehrs- und Gewerbelärm) wurden erstellt, notwendige Maßnahmen festgesetzt und in der Begründung erläutert.

In der zweiten Beteiligungsstufe der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Wesentlichen gleiche Argumente wiederholt (verkehrliche Abwicklung, Immissionen), die auf Basis der nun vorliegenden Gutachten entkräftet werden konnten.

### **Öffentliche Auslegung**

Auch im Rahmen der Offenlage wurden im Wesentlichen bereits abgegebene Stellungnahmen wiederholt oder Hinweise abgegeben, die erst im anschließenden Baugenehmigungsverfahren Bedeutung erlangen werden.

Redaktionelle Änderungen waren erforderlich zur Aktualisierung des Kopftextes und zur Anpassung an das Landesnaturschutzgesetz. Der Normenausschuss Akustik, Lärminderung und Schwingungstechnik (NALS) im DIN und VDI hat im Juli 2016 eine neue Fassung der DIN 4109 veröffentlicht. Da die bauaufsichtliche Einführung der neuen DIN 4109 bisher nicht erfolgt ist, hat die Landeshauptstadt Düsseldorf eine Interimslösung erarbeitet. Statt der Festsetzung von Lärmpegelbereichen werden die prognostizierten Beurteilungspegel des Verkehrslärms an den Gebäudefassaden zum Maßstab für die Lärmschutzfestsetzungen herangezogen. Die Dimensionierung der schalltechnischen Anforderungen erfolgt auf Grundlage der bei Einreichung des Bauantrags baurechtlich eingeführten Version der DIN 4109. Aus diesem Grund erfolgte eine Anpassung der Schallschutzfestsetzungen.

Aufgrund der erneut vorgetragenen Bedenken bezüglich der verkehrlichen Abwicklung und der Hinterfragung eines ausreichenden Stellplatzangebots, wurde das bestehende Verkehrsgutachten für das Grundstück aktualisiert und erneut geprüft. Eine verträgliche Abwicklung des Verkehrs kann gewährleistet werden. Es sind hinreichend Stellplätze und Besucherparkplätze geplant.

### **Umweltbelange**

Das Plangebiet wird durch Lärmimmissionen (insbesondere Schienen- und Gewerbelärm) belastet. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. Lärmschutzwand). Es befinden sich insgesamt 100 Bäume innerhalb des Plangebiets, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf geschützt sind. Von diesen werden im Bebauungsplan sechs einzelne Baumstandorte zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund des bestehenden Baurechts innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Vorkommen von Fledermäusen wurde nachgewiesen. Da sämtliche Fledermausarten in Nordrhein-Westfalen planungsrelevant sind, muss der Wegfall von Fledermausquartieren kompensiert werden. Diese Kompensation kann gewährleistet werden, wenn die geplanten Neubauten Flachdächer mit Metallverblendungen auf der Attika erhalten.

Der Altstandort AS 6663, der sich im Plangebiet befindet, wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III A des Wasserschutzgebietes Bockum/Wittlaer.