

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 (4) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 06/004 (eh. Nr. 5781/038)
- Nördlich Westfalenstraße (Nordteil) -

Stadtbezirk 6 Stadtteil Rath

Ursprünglich war es Ziel der Verwaltung, beide benachbart nördlich der Westfalenstraße liegenden Betriebsflächen der ehemaligen Firmen Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH und Paguag GmbH & Co.(später C.F. Gomma) gemeinsam zu entwickeln. Dafür ist der Bebauungsplan Nr. 5781/038 aufgestellt worden. Während des Planverfahrens zeigte sich, insbesondere bzgl. der erforderlichen Behandlung der vorhandenen Bodenbelastungen, dass eine Trennung der Verfahren zielführend sein würde, da somit für einen südlichen Teil neues Planungsrecht deutlich eher erreicht werden könnte. Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren Nr. 5781/038 wurde daher geändert und es wurden zwei separate Verfahren fortgeführt: für den Südteil der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 06/002 und für den Nordteil dieser Bebauungsplan Nr. 06/004. Aufgrund der bereits durchgeführten Verfahrensschritte erfolgte der Verfahrensstart mit einer Wiederholung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Plangebiet Nr. 5781/038)

Neben allgemeinen Hinweisen, die in die Planung übernommen wurden (z.B. Trafostandorte, Entwässerung), wurden die erforderlichen Gutachten (Schallgutachten, Luftschadstoffuntersuchung, verkehrliche Untersuchung, artenschutzrechtliche Prüfung, Altlastenuntersuchungen, Verschattungsstudie) erstellt und festsetzungsrelevante Inhalte in den Plan aufgenommen, u.a. notwendige Schallschutzmaßnahmen. Die Belange des nördlich des Plangebietes liegenden Röhrenwerkes sind zwar von der Planung nicht betroffen, jedoch wurden Vertreter des Werks frühzeitig in die Planentwicklung einbezogen. Es konnte eine ver-

träglich Abwicklung des neu entstehenden Verkehrsaufkommens gutachtlich festgestellt werden. Bei einer Umsetzung der Baumaßnahme ist nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen planungsrelevanter Arten auszugehen. Es wurden ein Grünordnungsplan erarbeitet und Altlasten untersucht, zu den Altlasten wurde später ein Sanierungsvertrag abgeschlossen.

Die Erkenntnisse und Anforderungen aus dieser Behördenbeteiligung wurden in einem Gutachterverfahren mit Beteiligung der Bürgerschaft berücksichtigt, mit dessen Siegerentwurf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Plangebiet Nr. 5781/038)

Verkehrliche Aspekte interessierten hierbei besonders: wie die Erschließung des Gebietes geplant sei, wie hoch die Verkehrszunahme sein werde und ob die neuen Verkehre abgewickelt werden könnten. Letzteres konnte mit Verweis auf eine gutachtliche Untersuchung bestätigt werden und dass, bezogen auf den Umfang der derzeitigen Parkplätze auf der Straße Am Gatherhof, nach Abschluss der Realisierung der neuen Bebauung keine Verschlechterung zu erwarten sei.

Beteiligung der Behörden (Plangebiet Nr. 5781/038)

Hier wurde die geplante Wohnbebauung in direkter Nähe zu Gewerbe- und Industriebetrieben hinterfragt, d.h. das Heranrücken neuer Wohnnutzung an bestehende Betriebe. Der Stadtteil Rath besteht aus einem engen Nebeneinander von Industrie, Gewerbe und Wohnen. Bei einer solchen Großmengenlage ist der Trennungsgrundsatz in § 50 BImSchG nur eingeschränkt vollziehbar. Für die Festsetzung als Wohngebiet war letztlich entscheidend, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung so berücksichtigt werden kann, dass im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können. Dafür setzt der Bebauungsplan Schallschutz fest, der vertraglich gesichert wird.

Wiederholung der Behördenbeteiligung (Plangebiet Nr. 06/004)

Neben allgemeinen Hinweisen, u.a. zu: Ver- und Entsorgung, Mobilität, Kriminalprävention und Altlasten erfolgen Fragen zu den Schallschutzfestsetzungen: So wird u.a. um Begründung gebeten, warum eine Überschreitung von bis zu 3 dB (A) im WA als zulässig angesehen und nicht flächendeckend mit aktiven

Schallschutzfestsetzungen reagiert werde. Durch das nahe Röhrenwerk besteht eine sog. „gewerbliche Vorbelastung“. Dies betrifft aber nicht alle Fassaden und nicht alle Stockwerke der geplanten Bebauung im Plangebiet. Ein Ausschluss öffentlicher Fenster im gesamten Plangebiet wäre daher bei nur nachts geringfügig betroffenen Fassaden (und dies nur in den oberen Geschossen) unverhältnismäßig. Diese Festsetzung wird daher erst bei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von über 3 dB(A) getroffen. Gesunde Wohnverhältnisse sind dennoch im gesamten Plangebiet gewährleistet.

In den Hinweisen auf der Planzeichnung wird auf die Geräuschvorbelastung aufmerksam gemacht. Da bereits Wohnnutzung besteht, die näher zum Röhrenwerk liegt, wird der Betrieb durch die Neubebauungen nicht eingeschränkt.

Es erfolgen Rückfragen zur „Interimslösung“ der Stadt zum Thema Außenlärm: da sich die bauaufsichtliche Einführung der neuen DIN 4109 verzögerte, hat die Stadt Düsseldorf eine Interimslösung mit Festsetzung von summierten Beurteilungspegeln aus den einzelnen Komponenten des Außenlärms vorgenommen. Das Prinzip bleibt bestehen: es wird passiver Schallschutz zum Schutz vor der Summe der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen festgesetzt.

Es wird bedauert, dass eine Gewerbefläche aufgegeben wird. Die erneute Ansiedlung von Gewerbe an diesem Standort wurde geprüft - zum einen gibt es dafür aber absehbar keinen Bedarf und zum anderen wäre eine gewerbliche Nutzung der angestrebten Aufwertung des Gesamtquartiers nicht förderlich.

Öffentliche Auslegung (Plangebiet Nr. 06/004)

Es wurden (bereits erläuterte) Rückfragen zu Schallschutzfestsetzungen wiederholt. Dem Wunsch, dass standortgerechte Arten zu verwenden sind, wird entsprochen. Auf eine Fassadenbegrünung wurde zugunsten eines hochwertigen Architekturkonzeptes verzichtet. Hinweise zum Artenschutz sind erfolgt.

Umweltbelange

Das Plangebiet wird durch verkehrsbedingte und gewerbliche Lärmimmissionen belastet. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgen daher Festsetzungen zum Lärmschutz. Durch die Umwandlung von Gewerbe- und Industrie- zu Wohnbaufläche wird sich der Versiegelungsgrad zukünftig ver-

ringern. Die damit verbundene höhere Durchgrünung und Strukturvielfalt wirkt sich positiv auf Tiere, Pflanzen, Boden und das Stadtbild aus.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich auf dem Altstandort mit der Kataster-Nr. 8065. Dies ergibt sich aus einer intensiven industriellen Vornutzung des Geländes. Durch die im Bebauungsplan vorgenommenen Kennzeichnungen und geregelten Maßnahmen können die Anforderungen zum vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutz erfüllt werden.

Prüfung von Alternativen

Das Plangebiet umfasst brach liegende versiegelte Flächen, die durch langjährige gewerbliche und industrielle Nutzung bereits stark vorbelastet sind. Da das Areal somit einer städtebaulichen Neuordnung bedarf, und mit der Nähe zum Stadtteilzentrum Rath eine Innenentwicklung vorgesehen ist, wurden keine weiteren Nutzungsalternativen geprüft, zumal nach entsprechender Prüfung im Vorfeld der Planung kein konkreter Bedarf für eine erneute Ansiedlung von Gewerbe festzustellen war. Unabhängig davon wäre eine gewerbliche Nutzung nicht zielführend im Sinne einer Aufwertung für das Gesamtquartier und Stärkung der nahen Westfalenstraße als Einkaufsstraße. Stattdessen bildet die vorliegende Planung die Grundlage für neue Wohneinheiten, für die in Düsseldorf dringender Bedarf besteht.



Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf

61/12-3-06/004

Düsseldorf, den 02.11.2020

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag