

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 04/020  
- Heerdterhof Garten -**

**Stadtbezirk 04**

**Stadtteil Heerdt**

Zum Beschluss des Rates  
der Landeshauptstadt  
Düsseldorf vom *18.11.2021*

*E1/12-B-04/020*

Düsseldorf, *03.12.2021*

Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
Im Auftrag

*Kant*



Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** haben Bürgerinnen und Bürger Anregungen zur Planung vorgebracht: Überwiegend handelte es sich bei den Anregungen, die bei der Veranstaltung vor Ort angebracht wurden, um Hinweise, die für das weitere Verfahren nicht relevant waren und zur Kenntnis genommen wurden. So wurde angefragt, den seebegleitenden Rundweg aus dem Grundstücksbereich des Anglervereins auszusparen. Dies wurde in der Planung berücksichtigt. Weitere Anregungen bezogen sich auf die Verkehrsinfrastruktur. Kritisch wurde u. a. das Thema Schleichverkehr über die zukünftige Querspange „Am Albertussee“ gesehen. Dies kann jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gelöst werden. Zudem wurde auf die Bedeutung des stadtteilbezogenen Grünzuges Krankenhaus – Friedhof – Ökotoip hingewiesen. Der Bereich Albertussee stellt dabei einen wichtigen Bestandteil dar und sollte vor allem im Hinblick auf die Fuß- und Radwegebeziehungen Berücksichtigung finden. Dies wurde in der weiteren Planung umgesetzt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** und gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** für das Plangebiet durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Anregungen benannt: Seitens des Amtes für soziale Sicherung und Integration wurden Anregungen zur Ausgestaltung des Wohnraums vorgebracht. Demnach solle der Bedarf und die Umsetzung von Unterkünften für Geflüchtete oder Asylbegehrende und Wohnflächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf geprüft werden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Aspekt der Barrierefreiheit bereits als Kriterium für das vorgelagerte Wettbewerbsverfahren definiert wurde. Nach weiteren Abstimmungen ist vorgesehen, dass 20 % des Wohnraums als geförderter Wohnungsbau entstehen werden. Weitere 20 % werden als preisgedämpfter Wohnungsbau entstehen. Somit werden die Vorgaben des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt erfüllt. Bezüglich der Berücksichtigung der Belange von Geflüchteten oder Asylbegehrenden wurde in Abstimmung mit den Fachämtern kein Umsetzungsbedarf im Plangebiet gefordert.

Bedenken wurden zudem bezüglich immissionsschutzrechtlicher Fragestellungen seitens der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer Düsseldorf und mehreren Ämtern genannt. Die Anregungen wurden im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Gutachten zu den Themen Schall und Geruch berücksichtigt. Insbesondere Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen und die Errichtung einer Lärmschutzwand schließen Beeinträchtigungen des benachbarten Gewerbegebietes und der Kindertagesstätten aus.

Anregungen des Gesundheitsamtes und des Umweltamtes, das Wohnumfeld abwechslungsreich und grün zu gestalten sowie durch bauliche Maßnahmen zu einem positiven Stadtklima beizutragen, wurden im Rahmen von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen nachgegangen.

Die AWISTA, Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung mbH wies darauf hin, dass die Privatstraße für die künftige Erschließung des Wohngebietes nicht ausreicht, wodurch eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von mind. 22 m benötigt wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Straßenplanung im Bereich der in Richtung Süden abgehenden Stichstraße entsprechend angepasst.

Durch das Jugendamt wurde vorgebracht, dass eine ausreichende Versorgung von Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen sichergestellt sein muss. Da sich die Anzahl der Wohneinheiten im Laufe des Verfahrens erhöht hat, wurde in Abstimmung mit Amt 51 (Jugendamt) die Anzahl der Kindertageseinrichtungen auf drei erhöht.

Weitere Anregungen resultieren in der Aufnahme als nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im Bebauungsplan. Relevant sind dabei vor allem der Standort einer Netzumspannstelle, artenschutzrechtliche Belange, die Untersuchung der Besonnungssituation, die Erstellung eines Grünordnungsplans und Regelungen zu luftrechtlichen Genehmigungen.

Umweltrelevante Belange wie zum Hochwasserschutz wurden im Umweltbericht aufgenommen oder ergänzt. Vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW wurde auf den Erhalt der im Plangebiet befindlichen Waldflächen hingewiesen. Durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung wird der Erhalt der bewaldeten Flächen gesichert. Die angebrachten Hinweise des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW (NABU) bezüglich der Speicherung stärkerer Regenmengen wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Einige Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis gekommen, jedoch nicht im Zuge der Bebauungsplanung berücksichtigt, da diese im weiteren Baugenehmigungsverfahren Beachtung finden. Dies betrifft vor allem die Untersuchung eines Verdachtes auf Militäreinrichtungen des Zweiten Weltkrieges (Schützenlöcher und militärische Anlagen), die Ausgestaltung des öffentlichen Raumes und des Stadtmobiliars sowie die Unterbringung von Abfallsammelbehältern im Straßenraum. Einige vorgebrachte Anregungen werden im Rahmen vertraglicher Regelungen berücksichtigt, beispielsweise zu (Teil-)Sanierungen des Bodens, die aus einer vertiefenden umwelthygienischen und abfalltechnischen Untersuchung hervorgehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurde von einem Einsprecher darauf hingewiesen, dass sich ein Gewerbebetrieb in der unmittelbaren Nachbarschaft befindet, durch den Emissionen ausgehen. Da die Neuplanungen des in Rede stehenden Bebauungsplans Wohnbebauung vorsehen, seien für den Betrieb nachteilige Auswirkungen zu vermeiden. Die erarbeiteten Immissionsschutzgutachten berücksichtigen dies in hinreichender Weise und es wird sichergestellt, dass unter Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf den Betrieb zu erwarten sind.

In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen mittel- und unmittelbaren Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht dargelegt. Die Besonnungssituation der Wohnbebauung ist weitgehend sichergestellt, vereinzelt können im Baugenehmigungsverfahren Tageslichtstudien notwendig werden. Maßnahmen wie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen wirken negativen Auswirkungen auf Natur und Freiraum durch die Planung entgegen. Zum ökologischen Ausgleich des Eingriffes erfolgt neben einem erforderlichen Waldersatz auf einer 1.700 m<sup>2</sup> großen Fläche im südwestlichen Teil des Plangebietes ein vollständiger Ausgleich des naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernisses von 5.776 Wertpunkten auf einer planexternen Kompensationsfläche im Norden des benachbarten Friedhofs Heerdt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die spätere Umsetzung der Bauleitplanung ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Vorausgesetzt wird die Berücksichtigung der im Umweltbericht benannten und im Artenschutzgutachten detailliert formulierten Vermeidungsmaßnahmen, Empfehlungen und Hinweise. Zum langfristigen Schutz des Grundwassers sind laut Umweltbericht besondere Maßnahmen zu treffen, um eine Gefährdung auszuschließen. Dazu verpflichtet sich der Investor im Rahmen eines Sanierungsvertrages.

Im Verlauf des Planungsprozesses wurden verschiedene städtebauliche Varianten für die Fläche des Bebauungsplanes entwickelt, die als konzeptionelle Alternativen erachtet werden können. Da es sich bei dem Vorhaben um ein sinnvolles Flächenrecycling auf einem vorgentzten Standort handelt, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass vergleichbare Entwicklungen im Außenbereich oder am Siedlungsrand zu stärkeren Umweltauswirkungen führen würden.