

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BauGB

**Teil A - Städtebauliche Aspekte
zum Bebauungsplan Nr. 6075/035
- In den Kötten -**

Stadtbezirk 8 Stadtteil Vennhausen

1. Örtliche Verhältnisse

Vennhausen ist ein beliebter Wohnstandort mit guter Infrastruktur. An der Vennhauser Allee befindet sich in Höhe des Freiheitplatzes ein Nahversorgungszentrum. Der Stadtteil liegt zwischen den beiden attraktiven Nebenzentren Eller und Gerresheim und nur ca. 6 km vom Stadtzentrum entfernt. Durch die Nähe zum Naherholungsgebiet Eller Forst und Unterbacher See besitzt Vennhausen eine hohe Freizeitqualität.

Das Plangebiet liegt südlich der geplanten Sportanlage an der Vennhauser Allee, östlich der Straße Kamper Weg, nördlich der Hauptverkehrsstraße In den Kötten und westlich der Hauptverkehrsstraße Vennhauser Allee.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes umfasst die Fläche einer ehemaligen Lackfabrik. Nach vollständigem Abbruch aller Fabrikbauten wurde eine umfangreiche Bodensanierung durchgeführt.

Entlang der Straße Kamper Weg befindet sich Wohnnutzung als Straßenrandbebauung, im Eckbereich Kamper Weg/In den Kötten eine Autoreparaturwerkstatt mit Ausstellungsfläche für Fahrzeuge.

Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes befinden sich am Rand der Vennhauser Allee drei bebaute Wohngrundstücke und ein ehemaliges Tankstellengrundstück, im rückwärtigen Bereich der Vennhauser Allee ein Aldi-Discountmarkt sowie ein Getränkemarkt.

2. Bisheriges Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 126 durchgeführt. (Zuvor war das Plangebiet im FNP überwiegend als gewerbliche Baufläche und das bestehende Wohngebiet am Kamper Weg als Wohnbaufläche dargestellt.)

2.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1964 setzte für die am Kamper Weg gelegenen Grundstücke Wohngebiet (B) und für das übrige Plangebiet Mittelgewerbegebiet (E 1) fest.

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt zum Teil in der Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Flehe.

3. Anlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der wesentliche Teil des Plangebietes besteht aus dem ca. 5 ha großen ehemaligen Werksgelände der Lackfabrik Solvay Deutschland GmbH. Emissionen, die von der Lackfabrik ausgingen, hatten in der Vergangenheit immer wieder zu Konflikten mit der umliegenden Wohnnutzung geführt.

Als 1997 bekannt wurde, dass der Betrieb verlagert werden sollte, bestand die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, um den Wohnstandort Vennhausen zu stärken und in seiner weiteren städtebaulichen Entwicklung positiv zu beeinflussen.

Wegen des unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhanges wurden die bebauten Wohngrundstücke östlich des Kamper Weges sowie der KFZ-Betrieb Ecke Kamper Weg / In den Kötten (In den Kötten Nr. 10) und die nördlich gelegenen Grundstücke des Aldi-Discounters und des Getränkemarktes sowie die drei bebauten Wohngrundstücke und ein ehemaliges Tankstellengrundstück an der Vennhauser Allee in das Bebauungsplangebiet einbezogen.

Als vorrangige Planungsziele wurden im Aufstellungsbeschluss die Ausweisung von Misch- und Wohngebieten genannt. Außerdem sollte eine Neuansiedlung bzw. eine Ausweitung des bestehenden Einzelhandels verhindert werden, um das Nachbarschaftszentrum in Vennhausen und die Stadtteilzentren in Eller und Gerresheim nicht zu schwächen. Erweiterungsabsichten des Aldi-Discounters zur Großflächigkeit und das rege Interesse anderer Einzelhandelsketten, auf dem ehemaligen Fabrikgelände großflächigen Einzelhandel zu errichten, machten im Jahr 2003 zur Sicherung der Planung den Beschluss einer Veränderungssperre erforderlich, die 2006 zum zweiten mal verlängert wurde.

Nach jahrelangem Stillstand wurden im Jahr 2003 die Fabrikgebäude abgebrochen. Inzwischen wurde der belastete Boden umfangreich saniert, damit er an dem zukünftigen Wohnstandort den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen kann.

Im Jahr 2005 fand ein Eigentümerwechsel statt. In Abstimmung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf beauftragte der neue Eigentümer, die Werstener Hausbau GmbH, fünf Architekten, auf der Grundlage vorgegebener Rahmenbedingungen unter dem Titel "Wohnbebauung Veenpark" ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten (Das Wort "Venn" im Namen des Stadtteils Vennhausen geht auf das Wort "Veen" bzw. "Fehn" zurück und bedeutet "sumpfiges Gelände"). In einem Qualifizierungsverfahren hat die Empfehlungskommission am 19.10.2005 den Beitrag des Büros Ruf Architekten als Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplanes empfohlen.

Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Entwurfes und unter Einbeziehung des Wettbewerbsbeitrages des 2. Preisträgers, Büro Pagel + Henn, wurden die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entwickelt. Seitens des Vorhabenträgers ist beabsichtigt, die Teilnehmer des Wettbewerbsverfahrens bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes weiter zu beteiligen.

Für die bebauten Grundstücke am Kamper Weg wurde die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes getroffen. Die Werkstatt mit Autohandel genießt Bestandschutz. Der nördlich gelegene Bereich wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet GE⁹ festgesetzt. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wurde ausgeschlossen und Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen; der vorhandene Aldi-Discount- und der Getränkemarkt genießen aber Bestandsschutz. Die an der Vennhauser Allee gelegenen Wohngebäude bleiben in ihrem Bestand gesichert.

Im Geschosswohnungsbau an der Vennhauser Allee ist die Errichtung von ca. 90 bis 100 Wohneinheiten geplant. Im Innenbereich sollen ca. 110 Eigenheime entstehen. Insgesamt werden nach Fertigstellung in dem neuen Wohnquartier ca. 400 Menschen wohnen.

4. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Baugebiete

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Wohnbebauung am Kamper Weg und die geplante Wohnbebauung auf dem ehemaligen Werksgelände sind als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die WA-Festsetzung ist in die Teilgebiete WA¹ – WA⁵ untergliedert. Diese fünf Baugebietskategorien unterscheiden sich im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen und die Bauweise. Das WA¹ – Gebiet umfasst den geplanten Geschosswohnungsbau entlang der Vennhauser Allee und die WA² – und WA³ – Gebiete die geplanten Einfamilienhausquartiere auf der ehemaligen Industriebrache. Das WA⁴ – Gebiet umfasst die vorhandene Wohnbebauung am Kamper Weg einschließlich dem Grundstück der bestandsgeschützten Kfz-Werkstatt im Eckbereich Kamper Weg/In den Kötten.

Eine Sonderstellung nimmt das flächenmäßig lediglich ein Grundstück umfassende Wohngebiet WA⁵ rückwärtig an der Straße In den Kötten, östlich des Kfz-Betriebs ein. Auf Grund der hier durchgeführten freiwilligen Grundstücksneuordnung zwischen dem Kfz-Betrieb und dem Vorhabenträger des Wohngebiets ist hier ein Einzelgrundstück entstanden, das keine Reihenhaus- oder Doppelhausbebauung zulässt.

Für die bebauten Grundstücke am Kamper Weg wurde die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes getroffen. Die Werkstatt mit Autohandel genießt Bestandsschutz. Der nördlich gelegene Bereich wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet GE^e festgesetzt. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wurde ausgeschlossen und Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen; der vorhandene Aldi-Discount und der Getränkemarkt genießen aber Bestandsschutz. Die an der Vennhauser Allee gelegenen Wohngebäude bleiben in ihrem Bestand gesichert.

Im Geschosswohnungsbau an der Vennhauser Allee ist die Errichtung von ca. 90 bis 100 Wohneinheiten geplant. Im Innenbereich sollen ca. 110 Eigenheime entstehen. Insgesamt werden nach Fertigstellung in dem neuen Wohnquartier ca. 400 Menschen wohnen.

4. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Baugebiete

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Wohnbebauung am Kamper Weg und die geplante Wohnbebauung auf dem ehemaligen Werksgelände sind als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die WA-Festsetzung ist in die Teilgebiete WA¹ – WA⁵ untergliedert. Diese fünf Baugebietskategorien unterscheiden sich im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen und die Bauweise. Das WA¹ – Gebiet umfasst den geplanten Geschosswohnungsbau entlang der Vennhauser Allee und die WA² – und WA³ – Gebiete die geplanten Einfamilienhausquartiere auf der ehemaligen Industriebrache. Das WA⁴ – Gebiet umfasst die vorhandene Wohnbebauung am Kamper Weg einschließlich dem Grundstück der bestandsgeschützten Kfz-Werkstatt im Eckbereich Kamper Weg/In den Kötten.

Eine Sonderstellung nimmt das flächenmäßig lediglich ein Grundstück umfassende Wohngebiet WA⁵ rückwärtig an der Straße In den Kötten, östlich des Kfz-Betriebs ein. Auf Grund der hier durchgeführten freiwilligen Grundstücksneuordnung zwischen dem Kfz-Betrieb und dem Vorhabenträger des Wohngebiets ist hier ein Einzelgrundstück entstanden, das keine Reihenhaus- oder Doppelhausbebauung zulässt.

Für das WA⁵ – Gebiet ist daher die ausschließliche Zulässigkeit eines Einzelhauses festgesetzt, wobei hier die ansonsten in den WA² – und WA³ – Gebieten festgesetzte Vorgabe der Mindestgrundstücksgröße von 400 m² bei Einzelhäusern keine Anwendung findet.

Einschränkend ist für alle WA-Gebiete gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Läden nicht zulässig sind. Diese Festsetzung begründet sich u. a. in der Tatsache, dass etwa 100 m südlich der Kreuzung Vennhauser Allee / In den Kötten beginnend, zentral in Vennhausen gelegen, an der Vennhauser Allee ein gewachsenes Versorgungszentrum vorhanden ist. Weitere Läden im Plangebiet würden - unter Berücksichtigung des hier bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounters - den Schwerpunkt des Nahversorgungszentrums nach Norden verschieben und zu seiner Schwächung führen.

Die unter Punkt 4.1.2 Absatz 3 bis 7 dargelegte Begründung zum Thema Einzelhandel gilt auch für die allgemeinen Wohngebiete.

Weiterhin sind in allen WA - Gebieten die unter § 4 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. In den Gebieten WA 2, WA 3 und WA 5 sind darüber hinaus auch die Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe, im Gebiet WA 1 sonstige Gewerbebetriebe und im Gebiet WA 4 die Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Anlagen für sportliche Zwecke sind in den Gebieten WA 2 bis WA 5 ausgeschlossen. Durch diese differenzierten Festsetzungen soll das Wohnen vor unerwünschten Störungen geschützt werden.

Durch die Aufgabe der industriellen Nutzung auf dem ehemaligen Solvay-Gelände ist eine völlig neue städtebauliche Situation entstanden. Mit der ausschließlichen Folgenutzung des Areals für wohnbauliche Zwecke entsteht ein zusammenhängendes Wohnquartier zwischen Vennhauser Allee / In den Kötten und Kamper Weg.

Im Eckbereich Kamper Weg / In den Kötten befindet sich ein Autohaus mit Reparaturwerkstatt. Es ist langfristiges städtebauliches Ziel, auch den Eckbereich Kamper Weg/In den Kötten einer vornehmlich wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die Überplanung des Standortes als WA-Gebiet sichert dieses städtebauliche Ziel. Dadurch erfährt der Betrieb keine planungsrechtliche Sicherung, genießt jedoch Bestandschutz.

Eine planungsrechtliche Sicherung des Betriebes mit der Möglichkeit einer weiteren betrieblichen Entwicklung würde im Konflikt mit der hier Priorität genießenden wohnbaulichen Nutzung stehen und eine Gemengelagensituation herbeiführen und auf Dauer verfestigen. Unabhängig von der dargelegten grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung, hat der Betrieb keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr, so dass sich durch die Planung für den Betrieb keine unmittelbaren negativen Folgen ergeben.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt.

Entlang der Vennhauser Allee ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine durchgängig dreigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Rückwärtig nach Westen schließen kammartig maximal viergeschossige Baukörper an, die sich um nach Westen öffnende Innenhöfe gruppieren.

Diese Festsetzungen basieren auf einem bereits vorliegenden hochbaulichen Entwurf für diesen Plangebietsbereich entlang der Vennhauser Allee. Auf der Grundlage dieses Entwurfes wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Um die mögliche Erhöhung des Gebäudekomplexes in den 4-geschossig festgesetzten Baufeldern über die 4-Geschossigkeit hinaus durch ein bauordnungsrechtlich nicht als Vollgeschoss anrechenbares Staffelgeschoss auszuschließen, ist zusätzlich im Bebauungsplan die max. zulässige Gebäudehöhe festgesetzt (= Oberkante Attika des Flachdaches).

Alle 4-geschossigen Bereiche sind von der Vennhauser Allee aus zurückgestaffelt festgesetzt, sodass entlang der Vennhauser Allee eine durchgängig dreigeschossige Bebauung mit Flachdachausbildung entsteht, die in ihrer Höhenentwicklung mit der auf der Ostseite der Vennhauser Allee vorhandenen zweigeschossigen Bebauung zzgl. Dachraum (Satteldach) korrespondiert. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass eine dem Maßstab des Straßenraumes Vennhauser Allee angemessene Straßenrandbebauung entsteht, die sich positiv in das vorhandene Ortsbild einfügt.

Durch die kompakte, aber städtebaulich hochwertige Gebäudestruktur wird die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung überschritten.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 wird lediglich geringfügig um 0,02 überschritten. Zur eindeutigen planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist daher im Bebauungsplan eine GRZ von 0,42 festgesetzt.

Es ist aber nicht erkennbar, dass durch diese geringfügige Überschreitung städtebauliche oder auf die Umwelt bezogene negative Auswirkungen zu besorgen sind.

Die in der BauNVO genannte Obergrenze der Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 wird mit 1,52 deutlich überschritten. Eine Überschreitung dieses Maßes ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Durch den Rücksprung des 4. Obergeschosses zur Vennhauser Allee sowie durch die Gliederung des Gesamtbaukörpers in 7 Bauteile entsteht ein deutlich differenziertes Bauvolumen. Die städtebauliche Körnung und Kleinteiligkeit des Baukörpers korrespondiert mit der städtebaulichen Struktur der Bestandsbebauung östlich der Vennhauser Allee sowie mit der geplanten Siedlungsstruktur im Westen. Nachbarschaftliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die erhöhte Grundstücksausnutzung nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an einen ausreichenden Schallschutz und eine gute Besonnung und Belichtung werden durch das Baukonzept mit den offenen Höfen in besonders gelungener Weise erfüllt.

Auch sonstige nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar, ebenso wenig werden von der Erhöhung der GFZ öffentliche Belange berührt.

Die westlich an die Straßenrandbebauung Vennhauser Allee anschließenden Wohngebietsquartiere sind für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Dementsprechend ist hier die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei und die GFZ auf 0,8 begrenzt. Die gleiche Festsetzung wird auch für die Bestandssituation am Kamper Weg getroffen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es werden quartiersweise unterschiedliche Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

Für die Bauzeile entlang der Vennhauser Allee ist aus Gründen des Schallschutzes die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die sonstigen Quartiersbereiche hingegen ist entsprechend der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung die offene Bauweise gewählt. Hierbei wird bestimmt, dass in den überwiegenden Bereichen des Wohngebietes nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Hausgruppen (Reihenhäuser) sind nur in den Randbereichen zur Straße in den Köften und zu dem nördlich anschließenden Gewerbegebiet zulässig. Mit dieser differenzierten Festsetzung wird eine übermäßige Verdichtung des Wohngebietes (ausschließlich oder überwiegend Reihenhausbebauung) verhindert. Zu diesem Zweck sind auch Mindestgrößen für Einzelhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausgrundstücke festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen vollziehen über die Festsetzung einzelner Baufelder das städtebauliche Grundkonzept nach.

Diese sind relativ eng gefasst, so dass ein übermäßiges Vor- und Rückspringen der Einzelgebäude innerhalb einer Bauzeile vermieden wird.

Damit ergeben sich auch zusammenhängende Gartenzonen, die von Bebauung freigehalten werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen; für die Festsetzung von Baulinien ist kein städtebauliches Erfordernis erkennbar.

4.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^e)

Der nördlich an das geplante Wohngebiet angrenzende Bereich ist entsprechend der überwiegenden Nutzungssituation als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind demnach Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Obwohl sich in diesem Gebiet ein Aldi-Discountmarkt und ein Getränkemarkt befinden, wird Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die beiden Betriebe genießen aber Bestandsschutz, der bei dem Aldi-Markt auch die aufgrund einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage mögliche Erweiterung auf 977 m² Verkaufsfläche einschließt. (Die Bauvoranfrage musste – entgegen den Zielen der Stadt Düsseldorf – aufgrund der zuvor geltenden Ausweisung als Mittelgewerbegebiet (E₁) positiv beschieden werden.) In den textlichen Festsetzungen sind in der „Tabelle Düsseldorfer Sortimentsliste“ die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente genannt, die hier nicht zulässig sind.

Die Stadt Düsseldorf verfolgt das Ziel, die gewachsenen Stadtteilzentren zu erhalten und zu stärken. Auf Grundlage gesamtstädtischer Kartierungen der Einzelhandelsbetriebe, Bevölkerungsdaten sowie Haushalts- und Kundenbefragungen wurden jene Bereiche abgegrenzt, in denen sich der Einzelhandel konzentriert.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in das Konzept räumlicher Ordnung/Zentrenkonzept (1978) und in den Rahmenplan Einzelhandel der Stadt Düsseldorf eingeflossen, der am 18.10.2007 vom Rat der Stadt beschlossen worden ist. Ziel ist es, im Rahmen der Bauleitplanung die Ansiedlung von Einzelhandel in bestimmte Standorte mit Versorgungsfunktion zu lenken.

Dieses Gewerbegebiet liegt außerhalb der bestehenden Zentren. Die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in diesem Gebiet stünde deshalb im Widerspruch zu den Zielen des Rahmenplanes Einzelhandel, da damit die Einzelhandelsstruktur in den kleineren, nächstgelegenen Stadtteilzentren oder Nachbarschaftszentren geschwächt werden kann, indem von dort die Kaufkraft abgezogen würde.

Betroffen sind in erster Linie das Zentrum „Gumbertstraße“ im Stadtteil Eller (Zentrenstufe C: großes Stadtteilzentrum) und das Zentrum „Vennhauser Allee“ im Stadtteil Vennhausen (Zentrenstufe N: Nachbarschaftszentrum). Entsprechend den Zielen des Zentrenkonzeptes sowie des Rahmenplanes Einzelhandel soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten deshalb vorrangig in diesen Zentren stattfinden. Hierdurch sollen diese gestärkt und somit in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben.

Die Berücksichtigung des Zentrenkonzeptes bei der Bauleitplanung entspricht auch zentralen Zielvorgaben des Baugesetzbuches, nach dem bei der Aufstellung der Bauleitpläne gem. § 1, Abs. 6 Nr. 4 insbesondere die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbe- reiche und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind.

Auch aufgrund der sich ändernden Altersstruktur der Bevölkerung ist es zunehmend von Bedeutung, die Versorgung in den Zentren zu konzentrieren, da nur hier eine ausreichende Erschließung auch für die nicht oder nicht mehr motorisierte Bevölkerung gewährleistet ist. Gleichzeitig stellen die Zentren einen wesentlichen öffentlichen städtischen Kommunikationsraum dar, in dem neben Einzelhandelsbetrieben auch Angebote z.B. sozialer und kultureller Art bestehen.

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird hingegen bis zur Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ermöglicht, da dieser Einzelhandel an diesem Standort mit den Zielen des Zentrenkonzeptes und des Rahmenplans Einzelhandel vereinbar ist.

In den textlichen Festsetzungen sind in der „Tabelle Düsseldorfer Sortimentsliste“ die Sortimente genannt, die hier zulässig sind.

Die Düsseldorfer Sortimentsliste wurde im Rahmenplan Einzelhandel festgelegt.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes befinden sich an der Vennhauser Allee drei Wohngebäude sowie eine ehemalige Tankstelle.

Die Wohngebäude werden gem. § 1 Abs. 10 BauNVO durch die sogenannte Fremdkörperfestsetzung planungsrechtlich gesichert. Hieraus ergeben sich für die Wohnnutzung keine Einschränkungen der Bestandssituation. Bauliche Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen sind zulässig, wenn hierdurch die GRZ um nicht mehr als 0,1 gegenüber dem Bestand erhöht wird.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt.

Entsprechend der Bestandssituation an der Vennhauser Allee ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt; dies gilt auch für den rückwärtigen Bereich des Gewerbegebietes.

Die zulässige Grundfläche, also der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist auf 0,6 begrenzt und bleibt damit unterhalb der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der Grundstücksausnutzung von 0,8 für Gewerbegebiete. Diese Festsetzung einer verringerten Grundflächenzahl von 0,6 erfolgt im Hinblick auf die vorhandene und künftige Nachbarschaftssituation mit der Wohnbebauung, die eine maximale Grundstücksausnutzung von 0,4 aufweisen wird. Im Verhältnis hierzu würde eine Grundstücksausnutzung von 0,8 im Gewerbegebiet eine übermäßige Verdichtung darstellen und die städtebauliche Qualität des Gesamtquartiers beeinträchtigen. Aus gleichem Grund bleibt auch die zulässige Geschossflächenzahl mit 1,2 deutlich unter der Obergrenze von 2,4 gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

4.2 Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze sind gem. Landesbauordnung auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Bei Einzel- und Doppelhäusern erfolgt die Unterbringung üblicherweise auf den seitlichen Abstandsflächen.

Bei den festgesetzten Reihenhaushgruppen kann die Unterbringung bei den Endhäusern ebenfalls auf der seitlichen Abstandfläche erfolgen. Für die Reihemittelhäuser werden gesondert Flächen für Garagen und Stellplätze in räumlicher Zuordnung zu den Hausgruppen festgesetzt.

Für die geplante Reihenhausbauung im WA³ – Gebiet entlang der Straße In den Kötten erfolgt eine gesonderte Zuordnung der Garagen und Stellplätze in kurzer räumlicher Entfernung an der westlich gelegenen Planstraße des Wohngebiets. Hier ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt.

Der Stellplatzbedarf für den Geschosswohnungsbau an der Vennhäuser Allee wird insgesamt über eine Tiefgarage unterhalb der Gebäudezeile gedeckt. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Da die Fläche der Tiefgarage über das festgesetzte Maß der zulässigen Grundfläche hinausgeht, ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Regelung durch textliche Festsetzung getroffen, dass die zulässige Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

4.3 Infrastruktur und Gemeinbedarf

In einer mittleren Entfernung von etwa 300-500 m liegt im Bereich Vennhäuser Allee/Freiheitsstraße das Zentrum von Vennhausen mit allen notwendigen Einzelhandelsläden für den täglichen Bedarf und anderen Dienstleistungseinrichtungen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich darüber hinaus direkt nördlich des neuen Wohngebietes ein Aldi-Discount- und ein Getränkemarkt. Alle Nahversorgungseinrichtungen sind somit fußläufig erreichbar.

In mittleren Entfernungen von 300 m bis 1200 m befinden sich insgesamt 6 Tageseinrichtungen für Kinder in konfessioneller, städtischer oder freier Trägerschaft.

Weiterhin liegen in fußläufiger Entfernung eine katholische Grundschule, eine Gemeinschaftsgrundschule, eine Realschule sowie eine Sonderschule für Lernbehinderte.

Neben dem geplanten Spielplatz innerhalb des Plangebietes befindet sich unmittelbar nördlich an den Bereich der Sportanlage Vennhäuser Allee angrenzend, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung "Spielwiese". Diese Spielwiese ist ebenfalls fußläufig aus dem Plangebiet heraus über die geplante Fußwegeverbindung zwischen den beiden Baugebieten gefahrlos erreichbar.

4.4 Verkehr

4.4.1 Straßenerschließung

Das neue Wohnquartier auf dem früheren Industriegelände wird insgesamt über die Straße In den Kötten an das städtische Hauptstraßennetz angebunden. Dies gilt auch für die Tiefgarage der Wohnzeile an der Vennhauser Allee, die ebenfalls rückwärtig über die Straße In den Kötten erschlossen wird.

Der Anbindungspunkt liegt mittig zwischen den vorhandenen Knotenpunkten Kamper Weg/In den Kötten und Vennhauser Allee/In den Kötten. Die Abwicklung des Quell- und Zielverkehrs an diesem Anbindungspunkt ist unproblematisch.

4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist unmittelbar an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

Die nächstgelegenen Haltestellen sind die Haltestellen "Hürthstraße" in der Vennhauser Allee mit den Buslinien 730, 735 und 736 und "In den Kötten" mit den Buslinien 721, 722 und 736 mit direkter Verbindung zum Düsseldorfer Hauptbahnhof.

Das geplante Wohngebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln als gut erreichbar einzustufen.

Die Haltestelle "Hürthstraße" ist aus dem Wohngebiet heraus fußläufig direkt erreichbar. Hierzu setzt der Bebauungsplan ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit innerhalb des Baufeldes entlang der Vennhauser Allee in Form eines Gebäudedurchgangs/Passage fest.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung erfolgen durch Anschlüsse an die vorhandenen Netze.

Im südöstlichen Grundstücksbereich an der Vennhauser Allee befindet sich gegenwärtig noch ein Trafohäuschen der Düsseldorfer Stadtwerke. Mit der städtebaulichen Neuordnung dieses Gebietes wird diese Trafostation aufgegeben bzw. durch eine neue Station im Plangebiet ersetzt. Der neue Standort liegt an der Straße In den Kötten am Rand der öffentlichen Grünfläche. Er wird als Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt.

Da das Gebiet nicht erstmalig bebaut wird, sind die Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz hier nicht zugrunde zu legen, d.h. eine Versickerung des Niederschlagswassers scheidet für dieses Gebiet aus. Das Plangebiet ist daher mit dem Niederschlagswasser im Mischsystem an den in der Straße In den Kötten liegenden Hauptsammler anzuschließen.

Das Kanalnetz ist ausreichend für den Anschluss der befestigten Flächen des Plangebiets dimensioniert, so dass im Gebiet keine Regenrückhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.

4.6 Öffentliche Grünfläche

Wichtiges Merkmal und die Qualität des künftigen Wohngebiets maßgeblich beeinflussend ist die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebiets. Hiermit wird ein "grüner" Zugang aus dem Kreuzungsbereich Vennhauser Allee/In den Kötten in die Mitte des Wohngebiets hergestellt. Die Fläche ist mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt. Durch die Integration des Spielplatzes in die öffentliche Grünanlage ist eine soziale Kontrolle der Spielfläche gewährleistet. Der hier vorhandene großkronige Baumbestand wird in die Parkanlage integriert.

Ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist der gebietsinterne Quartiersplatz, der als gemeinschaftlicher Mittelpunkt des neuen Wohnquartiers ausgestaltet werden soll.

4.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger sind jeweils die privaten Erschließungsstiche festgesetzt. Über diese Erschließungsstiche wird jeweils nur eine kleine Wohngruppe angebunden, so dass hier auf eine öffentliche Erschließungsstraße verzichtet werden kann.

Um das Wohngebiet fußläufig auf kurzem und direktem Weg an die Vennhauser Allee und die dortige ÖPNV-Haltestelle "Hürther Straße" anzubinden, ist ein Gehrecht und ein Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit über das Baufeld WA¹ an der Vennhauser Allee festgesetzt. Da hier eine geschlossene Straßenrandbebauung vorgesehen ist, wird das Gehrecht teilweise in Form einer Passage festgesetzt.

4.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet wird durch die Verkehrsimmissionen der Vennhauser Allee und die Straße In den Kötten belastet. Zur Klärung der Immissionssituation wurden aktuelle Verkehrszählungen durchgeführt und hierauf aufbauend die Lärmimmissionen ermittelt (Peutz Consult, Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Veenpark, 27.09.2006). Die Vennhauser Allee und die Straße In den Kötten weisen nach aktueller Zählung im Juni 2006 eine Verkehrsbelastung von 21.400 Kfz/24 h bzw. 16.000 Kfz/24 h auf.

Hieraus ergibt sich folgende Verkehrslärmsituation für das Plangebiet: Unter der Voraussetzung freier Schallausbreitung ohne Abschirmung werden im Nahbereich der beiden Straßenzüge Beurteilungspegel tags von über 65 dB (A) erreicht. Der schalltechnisch relevante Orientierungswert von 55 dB (A) wird - freie Schallausbreitung unterstellt - erst in deutlicher Entfernung von 60 m zu den beiden Straßenzügen erreicht.

Die Notwendigkeit einer Schallabschirmung des geplanten Wohngebiets ist daher evident.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Vennhauser Allee in Form eines Lärmschutzwalles sind aufgrund der städtebaulichen Situation nicht vertretbar. Es handelt sich hierbei nicht um einen anbaufreien Straßenzug, vielmehr um einen beidseits durchgängig durch eine Straßenrandbebauung geprägten Stadtraum.

Unter Aufnahme der Bauflucht der nördlich vorhandenen Wohngebäude, ist daher entlang der Vennhauser Allee eine geschlossene 3-geschossige Bauzeile festgesetzt, die das westlich anschließende Wohnquartier vor den Lärmimmissionen der Vennhauser Allee schützt.

Die Nutzung dieses Gebäuderiegels als Schallschirm ist möglich, da bei entsprechender Grundrissgestaltung der Gebäude auf der westlichen lärmabgewandten Seite der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB (A) tags für die Freiflächen (auch Balkone) eingehalten wird. Dementsprechend ist im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass in Wohnungen mit weniger als drei Aufenthaltsräumen keine Aufenthaltsräume zulässig sind, deren Fenster sich ausschließlich zu der Vennhauser Allee orientieren.

Bei Wohnungen mit drei und mehr Aufenthaltsräumen ist höchstens ein Aufenthaltsraum zulässig, dessen Fenster sich ausschließlich zur Vennhauser Allee orientieren. Voraussetzung hierfür ist, dass dieser Raum kein Schlafräum ist und mit einer mechanischen Lüftung ausgestattet wird.

Der Orientierungswert von 45 dB (A) für den Nachtzeitraum wird an der Fassadenseite längs der Vennhauser Allee sowie im Kreuzungsbereich Vennhauser Allee / In den Kötten mit Werten bis zu 16 dB (A) erheblich überschritten.

Diese Fassadenbereiche liegen im Lärmpegelbereich V gem. der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), die im Bebauungsplan dargestellt sind. Gem. § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB ist hier festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen nach DIN 4109 entsprechend den Raumarten oder Raumnutzungen zu treffen sind.

Gutachterlich untersucht wurden auch mögliche Auswirkungen durch Reflexion auf die vorhandenen Wohngebäude der östlichen Straßenseite der Vennhauser Allee. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich hierdurch eine geringfügige Pegelerhöhung unter 1 dB (A) ergibt. Aus akustischer Sicht sind Pegelerhöhungen in der Größenordnung von 1 bis 2 dB (A) durch das menschliche Hörvermögen nicht zu verifizieren, so dass die Pegelerhöhungen in der vorliegenden Situation keine merkliche Veränderung der Immissionssituation an der bestehenden Wohnbebauung auslösen.

Entlang der Straße In den Kötten kommen zum Schutz der angrenzenden geplanten Bebauung aktive Schutzmaßnahmen in Form einer der Wohnbebauung bzw. den Freibereichen vorgelagerten 2,5 m hohen Lärmschutzwand zur Anwendung. Der Orientierungswert von 55 dB (A) tags kann für die Freiflächen der nächstgelegenen Wohngrundstücke nicht erreicht werden (Überschreitung um 5 dB (A)). Dieser wäre nur bei einer der örtlichen Situation nicht mehr gerecht werdenden Wandhöhe möglich, so dass in der Abwägung eine Überschreitung des Orientierungswertes für diesen Teil des Wohngebiets gerechtfertigt ist. Für die der Straße In den Kötten zugewandte Gebäudeseite sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form der Festsetzung des Lärmpegelbereiches IV getroffen.

Da die Lärmschutzwand unmittelbar zur Straße In den Kötten verläuft und somit das Ortsbild in diesem Bereich maßgeblich beeinflusst, ist ein erhöhter Anspruch an die Gestaltung dieser Wand zu stellen. Es ist daher die baugestalterische Festsetzung getroffen, diese Wand als Gabionenwand zu errichten, die zusätzlich von der Straßenseite aus zu begrünen ist.

Bei der an der Kreuzung Kamper Weg / In den Kötten der Straße In den Kötten zugewandten Seite der geplanten Wohnbebauung wird der Orientierungswert nachts um ca. 15 dB(A) überschritten. Da hier aufgrund der städtebaulichen Situation ein aktiver Lärmschutz nicht möglich ist, ist hier analog der Situation an der Vennhauser Allee festgesetzt, dass in Wohnungen mit weniger als drei Aufenthaltsräumen keine Aufenthaltsräume zulässig sind, deren Fenster sich ausschließlich zur Straße In den Kötten orientieren.

Auch hier gilt die Regelung, dass bei Wohnungen mit drei und mehr Aufenthaltsräumen höchstens ein Aufenthaltsraum zulässig ist, dessen Fenster sich ausschließlich zur Straße In den Kötten orientieren. Voraussetzung hierfür ist, dass dieser Raum kein Schlafräum ist und mit einer mechanischen Lüftung ausgestattet wird.

Gewerbliche Immissionen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Gewerbebetriebe, deren Immissionsverhalten ebenfalls gutachterlich untersucht wurde (Peutz Consult, Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Veenpark, 29.09.2006). Im Eckbereich Kamper Weg/In den Kötten liegt eine kleinere Automobilwerkstatt mit Autohandel. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass von diesem Betrieb keine das Wohnen beeinträchtigenden Immissionen ausgehen, der Betrieb sich somit de facto als nicht störender Handwerksbetrieb in das Allgemeine Wohngebiet einfügt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich ein Aldi-Discount- und ein Getränkemarkt, durch deren Betrieb (Stellplatzanlage, Warenanlieferung) Immissionen auf das geplante Wohngebiet an der Vennhauser Allee ausgehen.

Der Betrieb und die Anlieferung dieser beiden Märkte erfolgen ausschließlich zur Tagzeit. Im Nachtzeitraum gehen keine Immissionen von diesen beiden Betrieben aus.

Zur Abschirmung der Immissionen auf die südwestlich angrenzende geplante Wohnbebauung ist eine Lärmschutzwand mit einer Schirmhöhe von 3,0 m über Terrain festgesetzt. Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen weisen nach, dass der Immissionsrichtwert für WA-Gebiete von 55 dB (A) tags an der geplanten Wohnbebauung - unter Beachtung dieser Lärmschutzwand - eingehalten werden kann. Lediglich die nördlichen Giebelseiten dieses WA³-Gebietes werden mit ca. 56 dB (A) tags im 1. und 2. OG beaufschlagt.

Hier ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass an dieser Fassadenseite im 1. und 2. Obergeschoss keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen eingebaut werden dürfen.

Punktuell könnte es an den Austrittsöffnungen der Tiefgarage zu Überschreitungen der Grenzwerte für Feinstaub (PM 10) und Stickstoffdioxid gem. 22. Bundesimmissionsschutzverordnung kommen. Aus Gründen des Vorsorgeschutzes ist daher festgesetzt, dass Tiefgaragen über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften sind.

4.9 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bewuchs entlang der westlichen und nördlichen und südlichen Grenze des Gewerbegebietes wurde als zu erhaltend festgesetzt.

Über diese Bestandsfestsetzungen hinaus sind für das Gewerbegebiet noch weitergehende grünordnerische Festsetzungen getroffen (Stellplatzbegrünung, mindestens 20 % Begrünung jedes Baugrundstückes).

Im Gewerbegebiet und in den Wohngebieten sind Flachdächer, flach geneigte Dächer (bis einschließlich 20° Dachneigung) und Garagendächer zu begrünen.

In den Wohngebieten dürfen die Zufahrten von Garagen und Stellplätzen nicht vollflächig versiegelt werden.

Zur Gewährleistung einer qualitätsvollen Begrünung der Tiefgarage im WA¹-Gebiet an der Vennhauser Allee, sind Regelungen zur Überdeckung mit einer Bodensubstratschicht und zur Begrünung mit einer strukturreichen Mischvegetation getroffen.

In den WA²-, WA³- und WA⁵-Gebieten werden Garagen tlw. parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet. Hier ist festgesetzt, dass zwischen den Garagenwänden und der öffentlichen Verkehrsfläche jeweils ein Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 0,50 m anzulegen ist und die Garagenwand mit Kletterpflanzen oder Sträuchern zu begrünen ist, um eine gestalterisch befriedigende Einbindung der Garagen in das Ortsbild zu gewährleisten. Mit der Bepflanzung wird gleichzeitig der Verunreinigung der Garagenwände durch Graffiti vorgebeugt.

4.10 Gestaltungsfestsetzungen gem. BauO NRW

Für die Gebiete WA 2, WA 3 und WA 4 sind Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 38° festgesetzt. Für die Gebiete WA 2 und WA 3 sind außerdem grundlegende Gestaltungsfestsetzungen mit dem Ziel getroffen, das Ortsbild erheblich beeinträchtigende bauliche Verunstaltungen zu verhindern.

Dies bezieht sich in erster Linie auf die einheitliche Höhenentwicklung (First- und Wandhöhe) sowie Material- und Farbgestaltung von Doppelhäusern. Zwei Doppelhaushälften bilden eine bauliche und gestalterische Einheit, so dass eine unterschiedliche Höhenentwicklung (z. B. der Trauffinie oder des Firstes) und eine unterschiedliche Fassadengestaltung als stark störend empfunden werden.

Auch die Dachlandschaft ist ein bestimmendes Element des Ortsbildes einer Siedlung. Mit dem Ausschluss von Balkonen und auskragenden Bauteilen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sowie Dachgauben und Dacheinschnitten wird eine homogene Dachlandschaft gewährleistet.

(Darüber hinaus wurde in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Düsseldorf vereinbart, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Architektur mit der Stadt Düsseldorf, Stadtplanungsamt, abzustimmen ist.

Damit soll eine homogene Stadtgestaltung der zusammenhängenden Baugebiete und Straßenräume erreicht werden.)

Aufgrund der Separierung von Abfällen und Recyclingstoffen verfügt jeder Haushalt über mehrere Behälter, die geordnet auf den Grundstücken ohne Störung des Erscheinungsbildes des Wohnumfeldes untergebracht werden müssen. Es ist daher festgesetzt, dass die Standorte von Müllbehältern mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen sind.

Entlang der Straße In den Kötten ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung die Errichtung einer Schallschutzwand erforderlich. Auf Grund der Lage an der viel befahrenen Straße und im Hinblick auf die gegenüberliegende Wohnbebauung werden hier besondere Gestaltungsanforderungen gestellt. Festgesetzt ist die Errichtung einer straßenseitig zu begrünenden Gabionenwand. Mit dieser Ausgestaltung der Lärmschutzwand ist ein weitestgehender Schutz vor Graffitiverunreinigungen gewährleistet.

5. Soziale Maßnahmen gem. § 180 BauGB (Sozialplan)

Im Bebauungsplan sind die Autowerkstatt im Eckbereich der Straßen Kamper Weg / In den Kötten sowie der Aldi- und der Getränkemarkt planungsrechtlich nicht gesichert. Für die vorhandenen Wohngebäude im GE-Gebiet wird der erweiterte Bestandsschutz gem. §1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt.

Sollte sich der Bebauungsplan voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken, wird die Stadt Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB werden nicht erforderlich. Die Flächen der WA¹- bis WA³ Gebiete sowie das WA⁵-Gebiet sind insgesamt im Eigentum des Projektentwicklers, der mit der Stadt Düsseldorf einen städtebaulichen Vertrag zur Realisierung des Bebauungsplanes abgeschlossen hat.

Die im Eckbereich Kamper Weg / In den Kötten befindliche Autowerkstatt nutzt gegenwärtig einen Grundstücksstreifen parallel zur Straße In den Kötten für Ausstellungszwecke. Zwischen dem Projektentwickler und dem Eigentümer der Werkstatt ist eine Grundstücksneuregelung vereinbart worden, die den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsgrenzen zwischen dem WA³- und WA⁵-Gebiet und dem WA⁴-Gebiet am Kamper Weg entspricht.

7. Kosten für die Gemeinde

Die Erschließungsanlagen und die öffentliche Parkanlage mit Spielplatz werden auf der Grundlage des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages durch den Projektentwickler hergestellt. Die Anlagen werden der Stadt Düsseldorf kostenfrei übergeben.

Teil B - Umweltbericht
gemäß § 2a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 6075/035
- In den Kötten -

Stadtbezirk 8 Stadtteil Vennhausen

1. Zusammenfassung
(Gem. § 2a BauGB)

Das Plangebiet wird durch die Verkehrslärmimmissionen der Vennhauser Allee und der Straße „In den Kötten“ belastet. An den jeweils nächstgelegenen Baugrenzen betragen die Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 61 dB(A) nachts. Daher werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts somit entlang der genannten Straßen sowohl tags als auch nachts erheblich überschritten und bei freier Schallausbreitung nur im nördlichen inneren Bereich des Plangebietes eingehalten. Darüber hinaus wird entlang der beiden Straßenzüge die Schwelle erreicht, bei der die Lärmwirkungsforschung von einer ernsten Gesundheitsgefährdung ausgeht und die bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts beginnt. Um einen Schutz der neuen Wohnbebauung im Plangebiet gegenüber Lärmimmissionen zu gewährleisten, werden im Plangebiet aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt.

An den zur Gewerbefläche hin orientierten Giebelfassaden der Wohngebäude ergeben sich Beurteilungspegel, die in den oberen Geschossen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags überschreiten, daher werden an den betroffenen Fassaden zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen.

Die Immissionen, die von den nördlich des Plangebietes bestehenden und geplanten Sportanlagen ausgehen, halten im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für Allgemeine Wohngebiete ein.

Innerhalb des Plangebiets sowie seines näheren Umfelds ist insgesamt eine ausreichende Versorgung mit Kinderspielflächen oder Grünflächen für Bewegungsspiele und freies Spiel gegeben, daher kann das Plangebiet als kinderfreundlich angesehen werden.

Das Freirauminformations-System Düsseldorf ordnet dem südöstlichen Randbereich eine Vorbehaltsfunktion für den Aspekt "Wasser" zu. Grundlage ist die Ausweisung als Wasserschutzzone III b des Wassereinzugsgebietes Flehe.

Im Plangebiet bestand Baurecht für Wohngebiet (Kamper Weg) und Mittelgewerbegebiet, was in der Ausnutzung einem Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 entspricht. Die bauliche Dichte und der mögliche Versiegelungsgrad werden bei der Gegenüberstellung von altem und geplantem Baurecht auf einem geringeren Niveau liegen. Wertvoller Grünbestand ist durch den Verlust des Wäldchens betroffen. Hier erfolgt aber nach Maßgabe der Unteren Forstbehörde (UFB) Mettmann unter Bezug auf das Bundeswald- bzw. Landesforstgesetz eine Ersatzaufforstung. Entfallender satzungsgeschützter Baumbestand wird nach den Vorschriften der Baumschutzsatzung durch Wertersatzpflanzungen ausgeglichen. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erstmalig Baurecht geschaffen wird, das Maß der Versiegelung geringer und im Gewerbegebiet vergleichbar hoch liegt, besteht keine Verpflichtung, mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft nach Landschaftsgesetz auszugleichen.

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altstandorte mit den Kataster- Nummern 6080, 6225 und 6226, für die im Bebauungsplanverfahren kein weiterer Handlungsbedarf bestand.

Auf dem Grundstück Vennhauser Allee 242 (Altstandort Nr. 6225) war es durch die Produktion von Farben, Lacke und Pflanzenschutzmittel zu nutzungsbedingten Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers gekommen. Die auf dem Grundstück vorliegenden Bodenbelastungen wurden bereits durch Aushub beseitigt. Die Grundwasserverunreinigung im Abstrom des Grundstücks wurde ebenfalls bereits erfolgreich saniert. Aktuell wird nur noch ein Sanierungsbrunnen im direkten Abstrom des Grundstücks betrieben.

Dieser dient dazu, im Grundwasser gelöste Schadstoffe, die sich noch im Bereich des Grundstücks befinden, abzufangen und so eine erneute Verunreinigung bereits sanierter Bereiche zu verhindern.

Aufgrund dieser Restbelastungen wird im Bebauungsplangebiet eine erlaubnisfreie Nutzung des Grundwassers untersagt. Gleichzeitig ist die Überwachung des Grundwassers auf dem Grundstück weiterhin erforderlich, so dass die hierzu notwendigen Grundwassermessstellen an den Grundstücksgrenzen zu erhalten sind.

Weiterhin liegt in zwei kleinen Teilbereichen des Grundstücks "In den Kötten 10" eine schädliche Bodenveränderung vor, deren Aushubsanierung durch öffentlich-rechtliche Verträge gesichert wurde.

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche und der Bestandschutz für die im nördlichen Bereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe erscheinen aus lufthygienischer Sicht nicht problematisch, da mit einem deutlichen Anstieg lufthygienisch-relevanter Schadstoffe nicht zu rechnen ist.

Die angestrebte Umnutzung der heutigen Brachfläche und vormaligen Gewerbefläche kann bei maßvollen und gut durchgrüntem Baustrukturen aus Stadtklima-Sicht als vertretbar betrachtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht in etwa demjenigen der umliegenden Wohnbebauung (II-geschossig).

Die Ausrichtung der Gebäude verläuft überwiegend Nordost-Südwest. Begrünte und unbebaute Bereiche verlaufen hauptsächlich in der gleichen Richtung, damit der von Nordost in Südwest zu- und durchströmenden Frischluft ein einigermaßen hindernisarmes Vorankommen ermöglicht wird.

2. Beschreibung des Vorhabens

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben sowie des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet in Düsseldorf -Vennhausen war bisher hauptsächlich gewerblich/ industriell genutzt. Die Kernfläche ist nach Abbruch der baulichen Anlagen und der Bodensanierung überwiegend ohne Vegetationsbestand. Im näheren Umfeld befinden sich fast ausschließlich Wohngebiete. An drei Seiten grenzen unmittelbar Verkehrsflächen an, wobei die Vennhauser Allee und die Straße „In den Kötten“ als vierspurige bzw. dreispurige Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen ausgebaut sind.

Der Kamper Weg erschließt die Wohngebiete von Gerresheim-Süd. Nordöstlich grenzt das Bebauungsplan-Gebiet 6075/32 mit Sportanlage, einem geplanten Wohngebiet und einer kleineren geplanten öffentlichen Grünfläche / Spielwiese an. Entlang der Grenze der Sportanlage stehen erhaltenswerte Gehölz- und Baumbestände, die ein wichtiges räumlich gliederndes Element darstellen.

Geplant ist jetzt eine Wohnbebauung in überwiegend zweigeschossiger Bauweise und ein straßenbegleitender dreigeschossiger Gebäuderiegel entlang der Vennhauser Allee. Ferner werden die Wohnbebauung entlang des Kamper Weges und die gewerbliche Nutzung im nördlichen Planbereich planungsrechtlich gesichert. Am südlichen Plangebietsrand ist eine Grünfläche mit Spielmöglichkeiten vorgesehen.

3. Ziele von Umweltfachplanungen im Gebiet

Fachlich relevante Planungen gibt es zu den Themen Stadtklima und Freiraum. Die Aussagen der „Klimaanalyse Düsseldorf 1995“ sind im Abschnitt „Stadtklima“ und die Einstufungen im Freirauminformations-System im Abschnitt „FIS“ wieder gegeben.

4. Schutzgutbetrachtung

Im folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben und werden die aus dem Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

4.1 Auswirkungen auf den Menschen

a) Lärm

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird durch die Verkehrslärmimmissionen der Vennhauser Allee und der Straße „In den Kötten“ belastet. An den jeweils nächstgelegenen Baugrenzen betragen die Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 61 dB(A) nachts.

Im Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts somit entlang der genannten Straßen sowohl tags als auch nachts erheblich überschritten und bei freier Schallausbreitung nur im nördlichen inneren Bereich des Plangebietes eingehalten. Darüber hinaus wird entlang der beiden Straßenzüge die Schwelle erreicht, bei der die Lärmwirkungsforschung von einer ernststen Gesundheitsgefährdung ausgeht und die bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts beginnt.

Um einen Schutz der neuen Wohnbebauung im Plangebiet gegenüber Lärmimmissionen zu gewährleisten, werden im Plangebiet aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt. So wird eine der Wohnbebauung vorgelagerte 2,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der Straße „In den Kötten“ errichtet.

Da es laut schalltechnischem Gutachten dennoch zu Überschreitungen der Orientierungswerte insbesondere in den Obergeschossen der südlichen Bauzeile kommt, werden entlang der Straße „In den Kötten“ passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich IV und V der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Bei Aufenthaltsräumen, die nur Fenster an Fassaden mit Lärmpegelbereich IV oder V besitzen, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen, um einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern und Türen zu ermöglichen.

Entlang der Vennhauser Allee, im Kreuzungsbereich Vennhauser Allee/In den Kötten und im Kreuzungsbereich der Straßen In den Kötten/Kamper Weg sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Daher sind für die straßenseitigen Fassaden erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz erforderlich und werden als Schalldämmmaße entsprechend der Lärmpegelbereiche IV und V festgesetzt. Aufenthaltsräume, deren Fenster sich ausschließlich zu den genannten Straßen orientieren, sind auszuschließen.

Es wurde gutachterlich untersucht, ob durch Schallreflexionen an der geplanten Bebauung entlang der Vennhauser Allee die Verkehrslärmimmissionen an den gegenüberliegenden vorhandenen Gebäuden beeinflusst werden. Die Berechnungen haben für die bestehende Bebauung eine geringfügige Pegelerhöhung von 0,1 bis 0,3 dB (A) tags und nachts im Vergleich zur heutigen Situation ergeben. Die Zunahme der Verkehrslärmbelastung bewegt sich allerdings in dem Bereich von täglichen Nutzungsschwankungen oder wetterbedingten Schwankungen und ist als nicht wahrnehmbar einzustufen.

Gewerbelärm

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt, durch deren Betrieb (Stellplatzanlage, Warenanlieferung) Immissionen entstehen. Zwischen den Gewerbelärmquellen und der südlich angrenzenden geplanten Wohnnutzung befindet sich eine 3 m hohe Grundstücksmauer. Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung dieser Mauer und der Verlängerung dieser Mauer bis zum geplanten Grundstück des Gebäuderiegels an der Vennhauser Allee ergeben sich an den zur Gewerbefläche hin orientierten Giebelfassaden der Wohngebäude allerdings immer noch Beurteilungspegel, die in den oberen Geschossen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags überschreiten. Daher wird, mit Ausnahme des Erdgeschosses, an allen nördlich zur Gewerbefläche weisenden Giebelfassaden der Ausschluss von zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen festgesetzt.

Des Weiteren befindet sich im Kreuzungsbereich der Straßen „In den Kötten“ und Kamper Weg eine Kfz-Werkstatt. An der geplanten Wohnbebauung wird dieser Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Er muss bereits heute die Immissionsrichtwerte an der benachbarten bestehenden Wohnnutzung einhalten, so dass für den Betrieb mit der Realisierung der Planung keine Veränderung der zulässigen Emissionen eintritt.

Die Lärmauswirkungen der Tiefgaragenzufahrt im rückwärtigen Bereich der geplanten Gebäudezeile (WA1) entlang der Vennhauser Allee wurden ebenfalls im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens betrachtet. Auch wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden, so sollte doch die Störwirkung so weit wie möglich minimiert werden.

Sportlärm

Die Immissionen, die von den nördlich des Plangebietes bestehenden und geplanten Sportanlagen ausgehen, halten im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für Allgemeine Wohngebiete ein. Dies wurde bereits in einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens (B-Plan Nr. 6075/032) für die Sportanlagen des angrenzenden Gebietes nachgewiesen.

b) Elektromagnetische Felder (EMF)

Mit dem Trafo an der Vennhauser Allee ist eine Quelle starker elektromagnetischer Felder vorhanden. Für die Realisierung der Planung ist die Verlagerung an die Straße In den Kötten im Randbereich der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Sind weitere Trafostationen zur Nahversorgung notwendig, so sollten diese nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (Wohnungen) angeordnet werden. Bei Berücksichtigung der Vorgaben der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über elektromagnetische Felder) und des Abstandserlasses NRW in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu besorgen.

c) Kinderfreundlichkeit

Der Bebauungsplan sieht eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatzanlagen vor. Aufgrund der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung finden Kinder auch Spielmöglichkeiten in den privaten Gärten. Vorgesehen ist der teilweise Ausbau der Anliegerstraßen als Spielstraßen, wodurch ein gefahrenloses Spielen im Freien ermöglicht wird.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Grün- und Erholungsflächen von übergeordneter Bedeutung: so verläuft etwa 400 m westlich entlang der südlichen Düssel der Grünzug „Tannenhof“ mit großem Spielplatz und im Osten grenzt jenseits der Vennhauser Allee das Landschaftsschutzgebiet Eller Forst mit dem Unterbacher See an. Der Einzugsbereich der Spielflächen im Grünzug „Tannenhof“ sowie der geplanten Spielwiese nördlich außerhalb des Plangebiets reichen bis in den Untersuchungsraum hinein, so dass der Spielflächenbedarf derzeit und auch unter Berücksichtigung der hinzuziehenden Bewohner gedeckt ist.

Innerhalb des Plangebiets sowie seines näheren Umfelds ist insgesamt eine ausreichende Versorgung mit Kinderspielflächen oder Grünflächen für Bewegungsspiele und freies Spiel gegeben, daher kann das Plangebiet als kinderfreundlich angesehen werden.

d) Kriminalprävention

Seitens der Projektgruppe "Städtebauliche Kriminalprävention" gab es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Anordnung der Baufelder und der öffentlichen Räume im vorliegenden Bebauungsplan. Es erfolgte die Anregung, dass der Durchgang von der Vennhauser Allee zum Quartier großzügiger (höher und breiter) gestaltet werden sollte und in der Dunkelheit gut ausgeleuchtet werden muss.

Dieser und weitere Aspekte baulicher Kriminalprävention wie die Anzahl der Treppenhäuser, die Art der Bepflanzung und die Ausgestaltung der Tiefgarage werden in den jeweiligen Bauantragsverfahren geregelt.

4.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

(inkl. Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde)

a) Freirauminformations-System (FIS)

Das Freirauminformations-System Düsseldorf ordnet dem südöstlichen Randbereich eine Vorbehaltsfunktion für den Aspekt "Wasser" zu. Grundlage ist die Ausweisung als Wasserschutzzone IIIb des Wassereinzugsgebietes Flehe.

Nach der Systematik des FIS können solche "Vorbehaltsflächen" im Gegensatz zu so genannten "Vorrangflächen" grundsätzlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Hierbei sind jedoch bestimmte Auflagen und Bedingungen zu beachten, welche im Fachabschnitt "Wasser" erläutert werden.

b) Untere Landschaftsbehörde (ULB)

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Auf eine Kartierung der Vegetations- und Nutzungsstrukturen wurde verzichtet. Laut Realnutzungskarte lag die Versiegelung bei über 80 % und damit deutlich höher als im Umfeld der aufgelockerten, nur mäßig versiegelten Wohnbebauung.

In den Teilgebieten werden folgende Biotop- und Nutzungsstrukturen unterschieden:

Teilbereich geplantes GE-Gebiet

Biototyp gemäß Arbeitshilfe Bauleitplanung	Bewertung (Skala von 0-10)	Bemerkung / Empfehlung
versiegelte Flächen, Gebäude, Betonpflaster	0	Bestand Supermarkt, Getränkemarkt, Stellplatzflächen
Grünflächen in Gewerbegebieten (schmale Grünstreifen zwischen den Stellplätzen und an den Rändern)	2	geringe Baumüberstellung, jüngerer Baumbestand (Ahorn) schlecht gepflegt, Ziergehölze
Zier- und Nutzgarten, strukturarm (Wohn- und Gewerbebebauung Vennhauser Allee 250 - 252)	3	intensiv gepflegte Hausgärten mit Baumbestand (Ahorn, Birken, Nadelbäume)

Baumgruppen, Einzelbäume, Sträucher (westlich des ALDI -Marktes und an der Grenze zur Sportanlage, an der ALDI -Zufahrt)	5 - 6 erhaltenswert	alter Baumbestand (Pappeln, Robinien, Ahorn) raumprägend und gliedernd, ältere Einzelbäume (Ahorn, Pappel) an der Zufahrt Vennhauser Allee
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Teilbereich geplantes WA 4, Kamper Weg / In den Kötten

Biotoptyp gemäß Arbeitshilfe Bauleitplanung	Bewertung (Skala von 0-10)	Bemerkung / Empfehlung
versiegelte Flächen, Pflaster Wohngebäude (Grundstücke Kamper Weg 209 - 221 a)	0	Bestand Wohnbebauung Zufahrten, Stellplätze
versiegelte Flächen, Schotter- flächen (Gewerbegrundstück Ecke Kamper Weg / In den Kötten 10)	0 - 1	Autowerkstatt mit Ausstellungsflächen, Pflaster, geschottert, kleinere Bäume
Zier- und Nutzgarten, strukturarm (Grundstücke Kamper Weg 209 - 221 a)	2 - 3	intensiv gepflegte Hausgärten mit vereinzelt Baumbestand

Teilbereich geplante WA 1, WA 2, WA 3 (ehemalige Lackfabrik)

Biotoptyp gemäß Arbeitshilfe Bauleitplanung	Bewertung (Skala von 0-10)	Bemerkung / Empfehlung
Schotter-, Kies-, Sandflächen	0,5	Abbruchflächen und entsiegelte befestigte Flächen der ehemaligen Lackfabrik
Schotter-, Kies-, Sandflächen, Spontanvegetation	1	nach Abbruch und Entsiegelung punktuell und flächig beginnende Besiedelung mit Spontanvegetation

Gehölzbrache, Einzelbäume (Eckbereich Vennhauser Allee / Zufahrt ALDI -Parkplatz)	4	Reste einer älteren Gehölzbrache, Brombeeren, Ahorn, Birke, Pappel, Weide
Gartenbrache mit reicher Ausstattung an Gehölzen (In den Kötten, gegenüber den Häusern Nr. 17 - 25)	5 erhaltenswert	ca. 25 m tiefe struktureiche Gartenbrache mit Baum- und Strauchbestand, wie Esche, Obstbäume, Ahorn, Weide und Nadelbäumen, beginnende Gehölz- und Wiesenbrache
Wald (ca. 3.660 qm, Vennhauser Allee, gegenüber den Häusern 233 - 237)	7 erhaltenswert, aber nicht integrierbar	Von der Unteren Forstbehörde als Wald beurteilter alter Baumbestand, Laubbäume, Ausgleich in 3-facher Flächengröße

Beurteilung der Auswirkungen der Planung

Arten- und Biotopschutz

Eine für den Arten- und Biotopschutz wertvolle Fläche geht verloren. Es handelt sich um die Waldfläche und die angrenzende Gehölz- und Gartenbrache. Nach der Freimachung und dem Abbruch der Lackfabrik haben sich teilweise auf den Schotter- und Sandflächen einjährige Ruderalfluren entwickelt. Auch dieser Biotoptyp geht verloren. Der Wald wird an anderer Stelle in erforderlicher Flächengröße neu aufgeforstet, sodass hier für den Naturhaushalt mittelfristig ein Ausgleich erfolgt.

Mit der geplanten Ausweisung von Wohngebietsflächen (WA1-3) wird der neue Biotoptyp „strukturarme Zier- und Nutzgärten“ entstehen. Dieser Biotoptyp wird bedingt durch die hohe Nutzungsintensität, die intensive Gestaltung und die kleinteilige Parzellierung keine besonders hohe ökologische Wertigkeit besitzen.

Grundsätzlich ist jedoch zu beachten, dass die Fläche der ehemaligen Lackfabrik fast vollständig überbaut und versiegelt war. Die Versiegelung wurde beseitigt, sodass die größten Flächenanteile des Plangebietes sich erst seit kurzem zu einjährigen Ruderalfluren entwickeln konnten. Den möglichen Eingriffen in die wertvolleren Vegetationsflächen stehen die Entsiegelung und die Schaffung von Grünflächen in den geplanten Wohngebieten gegenüber. Da der Waldverlust an anderer Stelle ausgeglichen wird, bestehen insgesamt für den Arten- und Biotopschutz keine negativen Folgen durch die Planung.

Freiraum und Erholung

Das Plangebiet einschließlich der Waldfläche war während der gewerblichen Nutzung nicht zugänglich. Die sonstigen Wohngebiete und der Supermarkt besitzen auch keine besondere Freiraumfunktion, allenfalls die Hausgärten für die private Gartennutzung. Mit der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche und über die öffentlichen Verkehrsflächen werden zukünftig Flächen mit Aufenthaltsqualität und eine Wegeverbindung geschaffen, die über das geplante Wohngebiet im Bebauungsplan 6075/32 an den Kamper Weg anschließt. In Verbindung mit den neu entstehenden Grünflächen der Hausgärten wird für die Funktionen „Freiraum“ und „Erholung“ eine qualitative Verbesserung erzielt.

Orts- und Landschaftsbild

Bedeutend für das Orts- und Straßenbild ist das kleine Wäldchen an der Vennhauser Allee. Ansonsten ist die Fläche von baulichen Anlagen freigeräumt und bis auf wenige Einzelbäume ohne prägende oder gliedernde Struktur.

Zur Vennhauser Allee wird die Raumkante zukünftig durch eine III-geschossige Bebauung gebildet und durch die dann freigestellte Straßenbaumreihe begleitet. Im Einmündungsbereich „In den Kötten“ soll ein Teil des alten Baumbestandes in die öffentliche Grünfläche integriert werden. In Verbindung mit der Funktion als Kinderspielplatz wird hier eine Grünfläche mit platzartiger Gestaltung und Wirkung für das Orts- und Straßenbild entstehen.

Das geplante Wohngebiet fügt sich in die umgebende Struktur mit den locker bebauten Wohngebieten ein. Mit Ausnahme des Waldverlustes wirkt sich die Bauleitplanung deshalb insgesamt positiv auf das Ortsbild aus.

Eingriffsregelung nach §§ 18 bis 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG ist über die Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren.

Im Plangebiet bestand altes Baurecht für Wohngebiet (Kamper Weg) und Mittelgewerbegebiet, das in der Ausnutzung einem Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 entsprach. Die bauliche Dichte und der mögliche Versiegelungsgrad werden bei der Gegenüberstellung von altem und neuem Baurecht auf einem geringeren Niveau liegen. Wertvoller Grünbestand ist durch den Verlust des Wäldchens betroffen. Hier erfolgt aber nach Maßgabe der Unteren Forstbehörde (UFB) Mettmann unter Bezug auf das Bundeswald- bzw. Landesforstgesetz eine Ersatzaufforstung. Entfallender satzungsgeschützter Baumbestand wird nach den Vorschriften der Baumschutzsatzung durch Wertersatzpflanzungen ausgeglichen.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erstmalig Baurecht geschaffen wird, das Maß der Versiegelung geringer und im Gewerbegebiet vergleichbar hoch liegt, bestand im Bauleitplanverfahren keine Verpflichtung, mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Eine tabellarische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Waldersatz

Die Untere Forstbehörde Mettmann hat für den Verlust der Waldfläche durch die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet den Nachweis einer 3-fach großen Ersatzaufforstungsfläche gefordert.

Der Nachweis in erforderlicher Größe wird auf folgender städtischer Fläche geführt:
Gemarkung Gerresheim, Flur 28, Teilfläche von 11.000 qm aus Flurstück Nr. 357.

Die Fläche wurde bereits in Abstimmung mit der UFB Mettmann aufgeforstet und kann als „Ökokonto“ dem Bebauungsplan-Verfahren zugeordnet werden. Die Finanzierung erfolgt über den bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor.

4.3 Boden

a) Maß der baulichen Nutzung: Verdichtung und Versiegelung

Die laut vorherigem rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzte Ausweisung als Mittelgewerbegebiet entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Die potenziell für Versiegelungen zur Verfügung stehende Fläche nimmt daher für den Bereich der geänderten Gebietsausweisung von Mittelgewerbegebiet in allgemeines Wohngebiet ab. Die GRZ wird nun mit 0,4 bzw. 0,42 (WA1) festgesetzt und entspricht damit überwiegend der in § 17 Baunutzungsverordnung genannten Obergrenze. Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,6 festgeschrieben, was auch zu einer Reduktion der potenziell versiegelbaren Fläche führt.

Laut Realnutzungskarte lag die Versiegelung vor Beginn der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen bei über 80 % und damit deutlich höher als im Umfeld der aufgelockerten, nur mäßig versiegelten Wohnbebauung. Momentan sind die Flächen am nördlichen Plangebietsrand fast vollständig versiegelt (Einzelhandel, Stellplatzflächen, Wohngebäude). Im Süden handelt es sich um eine große Brachfläche mit Gehölzstrukturen, so dass hier die tatsächliche Versiegelung bei Realisierung der in Rede stehenden Planungen deutlich zunehmen wird. Für die bestehende Wohnbebauung entlang des Kamper Weges ist überwiegend eine Bestandsicherung geplant.

Versiegelungsbilanz

	versiegelt ca. (m ²)	%	teilversiegelt ca. (m ²)	%	unversiegelt ca. (m ²)	%	Summe ca. (m ²)
Bestand	^{a)} 9.890	14	^{b)} 42.965	60	18.845	26	71.700
Planung	^{a)} 9.890	14	^{c)} 53.433	74	^{d)} 8.377	12	71.700
%-		+/-		+14		-14	
Bilanz		0					

9.890^{a)} = Bebauung im GE-Gebiet

42.965^{b)} = Wohnbebauung im geplanten WA-Gebiet + Brachflächen

53.433^{c)} = Bauflächen im geplanten WA-Gebiet

8.377^{d)} = geplante Grünfläche im WA-Gebiet + verbleibende Grünflächen im GE-Gebiet

b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Kataster-Nr. 8 und 101. Die Untersuchungsergebnisse aus dem Bodenluftmessprogramm zeigen keine für den Bebauungsplan relevanten Auffälligkeiten. Auswirkungen durch Gasmigration sind nicht zu besorgen.

c) Altablagerungen im Plangebiet

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Altablagerungen.

d) Altstandorte im Plangebiet

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altstandorte mit den Kataster-Nrn. 6080, 6225 und 6226. Außerdem liegt in zwei kleinen Teilbereichen des Grundstücks "In den Kötten 10" eine schädliche Bodenveränderung vor.

Altstandort 6080

Gemäß der vorliegenden Nutzungsrecherche wurde das Grundstück als Farben- und Lackfabrik genutzt. Im Zuge der Neubebauung wurde für das Grundstück eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse ergaben zum Teil erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen (Mineralölkohlenwasserstoffe, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe). Die belasteten Böden wurden im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben. Für das Bebauungsplanverfahren bestand kein weiterer Handlungsbedarf.

Altstandort 6226

Für den Altstandort wurden eine Nutzungsrecherche und darauf aufbauend eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über diese Fläche ergeben sich keine grundsätzlichen Bedenken gegen die ausgewiesene Nutzung. Die notwendigen Regelungen werden im Baugenehmigungsverfahren getroffen.

Altstandort 6225

Auf dem Grundstück Vennhauser Allee 242 wurden von 1889 bis 1998 Farben, Lacke und Pflanzenschutzmittel hergestellt. Bei diesen Produktionen kam es zu nutzungsbedingten Verunreinigungen des Bodens und nachfolgend des Grundwassers. Zur Sanierung dieser Verunreinigungen wurden öffentlich-rechtliche Verträge abgeschlossen.

In der Zeit von Oktober 2003 bis Juni 2004 wurde in vier Bereichen, die die Ursache der Grundwasserverunreinigung mit Pestiziden darstellten, der belastete Boden ausgehoben und die Baugruben nachfolgend wieder verfüllt.

Im Juli 2005 wurde mit der Aushubmaßnahme zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse begonnen. Diese wurde Ende Juni 2006 abgeschlossen. Dabei wurden die gesamte Auffüllung und anhand der Vorerkundungen ermittelte Belastungsbereiche zwischen 1 m bis >4 m Tiefe ausgehoben und nachfolgend rückverfüllt.

Die Sanierungsmaßnahmen gemäß dem öffentlich-rechtlichen Vertrag (Flächenrecyclingvertrag) wurden damit abgeschlossen. Unabhängig davon ist das Grundwasser weiterhin zu überwachen. Die hierzu notwendigen Grundwassermessstellen (städtische Nr. 12453-12458, 13155, 13156) an den Grundstücksgrenzen sind daher zu erhalten. Liegen zwingende Gründe vor, können die beiden weiteren Messstellen 10579 und 11990 in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Düsseldorf versetzt werden, wobei diese dann vorrangig im Bereich öffentlicher bzw. öffentlich zugänglicher Flächen (Zuwegungen, Straßen o. ä.) errichtet werden sollen.

Zur Sanierung der vom Grundstück Vennhauser Allee 242 ausgehenden Grundwasserverunreinigung mit Pestiziden wurden auf der Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die im Jahr 2005 mit Erreichen der vereinbarten Sanierungsziele beendet werden konnten.

Als aktive Maßnahme wird derzeit lediglich noch ein Brunnen im direkten Abstrom des Grundstücks Vennhauser Allee 242 betrieben. Diese Sicherungswasserhaltung dient dazu, im Grundwasser gelöste Schadstoffe, welche sich noch im Bereich des Grundstücks befinden, abzufangen, zu reinigen und so eine erneute Verunreinigung bereits sanierter Bereiche zu verhindern.

In den Kötten 10 (Gemarkung Gerresheim Flur 35 Flurstück 202)

Nach den vorliegenden Erkenntnissen erstrecken sich 2 Verunreinigungen auf kleine Teilbereiche des Grundstücks "In den Kötten 10" (Ausstellungsfläche für Fahrzeuge), die auf Migrationen von Verunreinigungen des Altstandortes 6225 (Vennhauser Allee 242) zurückzuführen sind.

Beide Verunreinigungen wurden im Rahmen weiterer Untersuchungen eingegrenzt. Die Untersuchungen der Verunreinigung im nordöstlichen Bereich des Grundstücks zeigen erhöhte Gehalte an BTEX und leichtflüchtigen Alkanen im Boden und in der Bodenluft.

Die notwendigen Regelungen zur Sanierung durch Aushub wurden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Die Verunreinigung im nordwestlichen Bereich des Grundstücks zeigt erhöhte Gehalte an BTEX und leichtflüchtigen Alkanen im Boden. Die notwendigen Regelungen zur Sanierung durch Aushub wurden in einem separaten öffentlich-rechtlichen Vertrag getroffen.

Durch die vorangegangenen Sanierungsmaßnahmen und die entsprechenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag bzw. im öffentlich-rechtlichen Vertrag werden im Bebauungsplangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß Baugesetzbuch gewährleistet.

4.4 Wasser

a) Grundwasser

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Planbereich bei ca. 39-40 m ü. NN (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand). Die höchsten ermittelten Grundwasserstände liegen bei ca. 40-41 m ü. NN (HHGW 1926 - höchster der Stadt Düsseldorf, Umweltamt, bekannter Grundwasserstand).

Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für einen Teilbereich des Plangebietes einen minimalen Grundwasserflurabstand von 2-3 m.

Bei einer Geländehöhe von ca. 42,6 m ü. NN können danach die Grundwasserstände Werte von ungünstigstenfalls 40,6 m ü. NN erreichen. Diese Werte liegen in der Größenordnung des für 1926 ermittelten Wertes, der auf einer deutlich geringeren Datengrundlage beruht.

Die allgemeine Grundwassergüte wird von erhöhten Ammonium-, Eisen-, Mangan-, Chrom- und Kaliumgehalten gekennzeichnet. Darüber hinaus wurden vereinzelt Bor, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) im Grundwasser festgestellt.

Auf dem Grundstück Vennhauser Allee 242 (Altstandort Nr. 6225) wurden belastete Böden großflächig ausgehoben und die Baugruben mit einwandfreiem Bodenmaterial verfüllt. Die Sanierung der im Bereich des Grundstücks noch vorhandenen Restbelastungen mit Schadstoffen im Grundwasser wird weiterhin durchgeführt. Für das Bebauungsplangebiet wird aufgrund noch vorhandener Restbelastungen mit Schadstoffen im Grundwasser die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers untersagt.

b) Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung, der noch vorliegenden Pestizid-Grundwasserverunreinigung und der relativ hohen Grundwasserstände ist eine ortsnahe Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) nicht möglich. Das Plangebiet ist kanaltechnisch an die bestehende städtische Kanalisation anzuschließen.

c) Oberflächengewässer

Es befindet sich kein Oberflächengewässer im Plangebiet.

d) Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt teilweise in der Wasserschutzzone III b des Wasserschutzgebietes Flehe. Die gültige Wasserschutzgebietsverordnung ist zu berücksichtigen.

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche und der Bestandschutz für die ansässigen Einzelhandelsbetriebe erscheinen aus lufthygienischer Sicht unproblematisch, da mit einem deutlichen Anstieg lufthygienisch-relevanter Schadstoffe nicht zu rechnen ist.

b) Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist durch fünf Buslinien mit unterschiedlich langen Taktzeiten durchschnittlich gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen, wenn man die Dichte des ÖPNV-Netzes in Düsseldorf zu Grunde legt.

Eine gute Vernetzung in das Umfeld und eine Durchquerbarkeit des Plangebietes sind gegeben.

c) Energieverwendung

Der Energiebedarf des Plangebietes wird sich in Folge der Neuausweisung einer Wohnbaufläche anstatt einer brachliegenden Gewerbefläche voraussichtlich erhöhen.

Der erhöhte Energiebedarf könnte durch solare Wärmegewinne über Fensterflächen, durch die Installation besonders effizienter energetischer Anlagen wie Blockheizkraftwerk und durch die Verwendung regenerativer Energieträger (z.B. Sonne, Erdwärme) teilweise kompensiert werden.

Die Ausrichtung der Gebäudehauptseiten nach Süden würde die aktive (Solaranlagen) und passive (Wärmegewinne durch Fensterflächen) Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen.

Gegenüber der kompakteren Bauform von Reihenhäusern sind die geplanten freistehenden Einfamilienhäuser und Doppelhäuser energetisch ungünstig, ebenso die entlang der Vennhauser Allee gestaffelten Geschosse.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Dazu gehört auch eine ausreichende Besonnung von Wohnungen.

Die DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) fordert für Wohnungen am 17. Januar eines jeden Jahres für wenigstens einen Aufenthaltsraum in der Fenstermitte eine mindestens einstündige Besonnungsdauer. Diese als Orientierung zu verstehende Mindestbesonnungszeit ist für Wohnungen mit mindestens einer Südost- und/oder Südwestfassade gegeben.

Zur Minderung der Lärmeinwirkung auf die Wohnnutzung entlang der Vennhauser Allee ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Aufenthaltsräume, deren Fenster sich ausschließlich zu den genannten Straßen orientieren, auszuschließen sind.

Die Einhaltung der Anforderungen entsprechend der DIN 5034 ist im Bauantragsverfahren sicherzustellen.

4.6 Stadtklima

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist in der „Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf 1995“ überwiegend als Lastraum eines Gewerbegebietes ausgewiesen. Nördlich grenzt eine städtische Grünfläche (Sportanlage) mit bio- und immissionsklimatischer Bedeutung unmittelbar an. Der Bereich, der in der Klimaanalyse noch als Gewerbegebiet dargestellt ist, stellt sich heute - abgesehen von der im nördlichen Teil noch vorhandenen Bebauung - jedoch als Brachfläche dar. Der südöstliche Bereich des Gebietes ist mit einem erhaltenswerten Baumbestand bewachsen.

Das Plangebiet liegt - abgesehen von der nordöstlichen Umgrenzung - eingerahmt in einen mäßigen Lastraum von überwiegend locker und offen bebauten Wohngebieten. Im Bereich der Glashüttenstraße markiert ein klimatisch wichtiger Übergangsbereich den Anschluss an den Stadtwald Düsseldorf, der zusammen mit seiner Fortführung auf Erkrather Stadtgebiet einen großen zusammenhängenden klimatischen Ausgleichsraum darstellt und der als bedeutendes Frischluftentstehungsgebiet fungiert. Von hier wird frische, unbelastete Luft in Richtung der dadurch begünstigten Wohngebiete transportiert. Diese klimatisch günstige Situation wird auch dem geplanten Wohngebiet zugute kommen.

Die Klimaanalyse empfiehlt für den Bereich des Bebauungsplans:

- Freihalten von Belüftungsbahnen,
- Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen,
- Aufbau von Gehölz- und Baumreihen an Straßen und Grundstücksgrenzen
- Reduzierung des Kfz-Verkehrs.

Insofern stellt die Umwidmung des größten Teils des Gewerbegebietes in ein Wohngebiet grundsätzlich eine mikro- und möglicherweise auch lokalklimatische Aufwertung der Fläche dar.

Planung

Die Planung sieht für den größten Teil des Gebietes die Neuausweisung als Wohngebiet vor. Im nördlichen Teil wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandel festgesetzt. Der vorhandene Einzelhandel hat Bestandschutz. Die angestrebte Umnutzung der heutigen Brachfläche und vormaligen Gewerbefläche kann bei maßvollen und gut durchgrüntem Baustrukturen aus Stadtklimasicht als vertretbar betrachtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht in etwa demjenigen der umliegenden Wohnbebauung (II-geschossig). Die Ausrichtung der Gebäude verläuft überwiegend Nordost-Südwest. Begrünte und unbebaute Bereiche verlaufen hauptsächlich in der gleichen Richtung, damit der von Nordost in Südwest zu- und durchströmenden Frischluft ein einigermaßen hindernisarmes Vorankommen ermöglicht wird.

Um ein Eindringen von frischer, relativ unbelasteter Luft aus dem sich nördlich anschließenden Grünbereich in das geplante Wohngebiet überhaupt zu ermöglichen, sollte eine Grünverbindung nach Süden geschaffen werden. Diese sich anschließende Fläche (Sportanlage) stellt die Verbindung zu der größeren zusammenhängenden klimatischen Ausgleichsfläche im Norden bzw. Nordosten dar. Da die östlich an diese noch bestehende Freifläche angrenzende riegelartige Bebauung der Gewerbebauten bestehen bleiben soll, würde diese Grünfläche den einzigen wirksamen Durchzug für Frischluft darstellen. Daher kommt einer Fortführung nach Süden hier eine besondere Bedeutung zu.

In Bezug auf den bisher geltenden Bebauungsplan verbessert sich die Versiegelungsbilanz durch die Planung; im Vergleich zum derzeitigen Zustand kommt es schätzungsweise zu einer Verringerung der unversiegelten Flächen um ca. 14 %. Die größte zusammenhängende vorhandene Grünfläche im Südosten des Plangebietes reduziert sich mit den Planungen von ca. 7.843 m² auf 4842 m² auf 62 % ihrer ursprünglichen Flächenausdehnung. Aus Sicht des Stadtklimas wäre ein geringerer Verlust dieser Grünfläche erstrebenswert gewesen.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Relevante Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Die vorhandenen Sachgüter, im wesentlichen Gebäude, werden durch die vorgesehenen Ausweisungen überwiegend planungsrechtlich gesichert.

5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Für die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes wurden in einem qualitätssichernden Verfahren von mehreren Architekten- und Stadtplanerteams Entwürfe entwickelt. Diese wurden zum damaligen Zeitpunkt im Wesentlichen auf die schallschutztechnische Machbarkeit geprüft.

Eine Empfehlungskommission hat nach eingehender Prüfung und Beratung hauptsächlich aus städtebaulichen Erwägungen einen Entwurf als Siegerentwurf zur Realisierung vorgeschlagen.

Eine vertiefte Umweltprüfung aller Varianten hat nicht stattgefunden, so dass eine vergleichende Wertung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten nicht vorgenommen werden kann. Gegen den vorliegenden überarbeiteten Siegerentwurf waren seinerzeit keine umweltrelevanten Bedenken erhoben worden.

6. Nullvariante

Die Fläche für das geplante Wohngebiet wurde bisher gewerblich genutzt. Aufgrund der ehemaligen Nutzung ist das Gebiet durch einen hohen Anteil versiegelter Flächen und gravierende nutzungs- und auffüllungsbedingte Bodenbelastungen und eine davon ausgehende Grundwasserverunreinigung gekennzeichnet gewesen. Bei Fortbestand der ehemaligen Nutzung wären die nachteiligen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt erhalten geblieben, zusätzlich wäre die Sanierung der Pestizideintragsstellen nicht möglich gewesen. Die Bodensanierungsmaßnahmen wurden erst durch den Abriss der Gebäude möglich und nur vor dem Hintergrund der geplanten Neunutzung in diesem Umfang begonnen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Wohnbebauung in diesem Bereich werden das auffüllungs- und nutzungsbedingte Gefährdungspotenzial wesentlich verringert, die Voraussetzungen für den erfolgreichen Abschluss der Grundwassersanierung geschaffen und der Flächenanteil, der die natürlichen Bodenfunktionen erfüllt, deutlich erhöht. Allerdings birgt die geplante Bebauung samt Erschließung ebenfalls Gefährdungspotenziale für den Boden und das Grundwasser durch unterirdisch verlegte Abwasserleitungen, eventuell eingebaute Heizöltanks und erhöhtes Verkehrsaufkommen inklusive des Transports von wassergefährdenden Stoffen. Diese wohnbebauungstypischen Gefährdungspotentiale sind jedoch erheblich geringer als die mit der Nullvariante verbundenen.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes werden die nachteiligen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt bei Realisierung der Planung erheblich verbessert.

Die Fortgeltung des bisherigen Planungsrechtes als Mittelgewerbegebiet würde für die dicht benachbarte Wohnnutzung in der Umgebung höhere Lärmimmissionen mit sich bringen als die nun vorgesehene Wohnnutzung, auch wenn die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben nur in sehr eingeschränkter Form möglich wäre, da deren Emissionen durch Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungen stark beschränkt werden müssten, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Die Gewerbenutzung in dem Teilbereich, der auch künftig Gewerbegebiet bleiben soll, hätte bei der Nullvariante mehr Entwicklungsspielräume als bei dem nun vorgesehenen Heranrücken von Wohnnutzung.

Der Versiegelungsgrad läge nach der momentanen planungsrechtlichen Ausweisung bei einer möglichen GRZ von 0,8 weiterhin bedeutend höher. Die ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen würden sich qualitativ nicht verbessern. Die Waldfläche wäre bei Ausnutzung des Baurechtes ebenfalls nicht zu erhalten gewesen. In der Summe fällt die Beurteilung nach altem Baurecht schlechter aus.

7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 4c Baugesetzbuch (unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen) können im Rahmen der oben genannten langfristigen Grundwasserüberwachungsmaßnahmen in diesem Gebiet überprüft werden.

Sollten im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, so können diese, falls erforderlich, über ein spezielles Monitoring (z.B. gutachterliche Begleitung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) überwacht werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Beobachtung der Luftschadstoffbelastung des Plangebietes mittels der stadtweiten kontinuierlichen Luftgüteüberwachung ausreichend ist.

Die gutachterlich prognostizierten Verkehrs-Lärmimmissionen sind anhand der regelmäßig aktualisierten Verkehrslärmkarte der Landeshauptstadt Düsseldorf auf Abweichungen zu überprüfen.

Die Umsetzung und Entwicklung der erforderlichen grünplanerischen Maßnahmen wird durch die Untere Landschaftsbehörde beobachtet werden. Die nicht versiegelte Fläche ist festzustellen und mit der Versiegelungsprognose zu vergleichen.

Auch Auswertungen der Beschwerdedatenbanken der Bezirksregierung und des kommunalen Umweltamtes sind für das Monitoring heranzuziehen, um unerwartete Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Das Monitoring beginnt 5 Jahre nach Ende der öffentlichen Auslegung und ist in einem 5-Jahres Turnus regelmäßig durchzuführen. 5 Jahre nach Beendigung der Bauarbeiten ist die Überwachung der Umweltauswirkungen letztmalig durchzuführen. Das Monitoring wird vom Umweltamt der Stadt Düsseldorf und den zuständigen Behörden durchgeführt.

8. Weitere Angaben

Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der Schutzgut bezogenen Auswirkungen sind gegebenenfalls in den jeweiligen Fachkapiteln bzw. in den zugrunde liegenden Gutachten erläutert. Auch Art und Umfang der erwarteten Emissionen können gegebenenfalls den jeweiligen Fachabschnitten des Umweltberichtes entnommen werden. Technische Lücken und fehlenden Kenntnisse sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht bekannt.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 13.12.2002

61/12-B-6095/035
Düsseldorf, 14.12.2002

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag



**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 (4) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 6075/035
- In den Kötten -**

Stadtbezirk 8 Stadtteil Vennhausen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Den Bürgerinnen und Bürgern wurden die städtebaulichen Entwürfe des ersten und zweiten Preises eines qualitätssichernden städtebaulichen Wettbewerbes vorgestellt, auf deren Grundlage der Bebauungsplan entwickelt werden sollte.

Diskussionpunkte in der Öffentlichkeitsbeteiligung waren u. a.

- eine mögliche Gefährdung durch Bodenbelastungen,
- die Erschließung des Wohngebietes und die Lage der Tiefgarage,
- Verkehrslärmerhöhung an der Vennhauser Allee durch Schallreflexion,
- die Einzelhandelsversorgung und
- das Wohnungsangebot für ältere Menschen in Vennhausen.

Außerdem wurde gefordert, den Bebauungsplan auf der Grundlage des zweitplatzierten Entwurfes zu entwickeln.

Seitens der Fa. Aldi wurde angeregt, ein Sondergebiet auszuweisen, da die Absicht bestehe, die Verkaufsfläche auf 1000 m² zu erweitern.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes wurden die vorgebrachten Themen folgendermaßen behandelt:

- wegen erfolgter Bodensanierung besteht keine Gefährdung für zukünftige Bewohner,
- die Tiefgaragen-Erschließung wurde verlegt und erfolgte nun über die innere Erschließungsstraße, die an die Straße In den Kötten angebunden ist,
- laut schalltechnischem Gutachten ist die Schallreflexion unproblematisch,
- die Errichtung altengerechter Wohnungen ist vorgesehen,
- Entwurfs-Ideen des zweitplatzierten Wettbewerbs-Entwurfes wurden aufgegriffen.

Zur Sicherung des gewachsenen Nachbarschaftszentrums von Vennhausen und des Stadtteilzentrums von Eller wurde Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen. Der Anregung, ein Sondergebiet für Einzelhandel festzusetzen, wurde nicht gefolgt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Fachbeiträge führten zur Überarbeitung der Festsetzungen. So wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen und an der Vennhauser Allee eine lärmgeschützte Grundrissgestaltung vorgesehen. Zur Verbesserung des Kleinklimas und der räumlichen Gliederung wurden Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen.

Der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes und der Handwerkskammer, den Kfz-Betrieb Ecke Kamper Weg / In den Kötten nach §1 Abs. 10 BauNVO als Fremdkörper innerhalb des Wohngebietes festzusetzen, wurde nicht gefolgt.

Öffentliche Auslegung

Stellung genommen haben Träger öffentlicher Belange und andere von der Planung Betroffene.

Der Kfz-Betrieb und die Handwerkskammer forderten erneut, den Kfz-Betrieb über eine sog. „Fremdkörperfestsetzung“ planungsrechtlich abzusichern. Dem wurde auch im Rahmen dieses Verfahrensschrittes nicht gefolgt.

Die Bezirksregierung regte für die Wohnhäuser im GE^e-Gebiet eine Festsetzung als Mischgebiet (MI) oder allgemeines Wohngebiet (WA) an. Dem wurde nicht gefolgt.

Bedenken des Polizeipräsidiums, die sich gegen die Anbindung des Wohngebietes über nur eine Erschließungsstraße und den Anbindungspunkt richteten, wurde nicht gefolgt.

Die Fa. Aldi äußerte, dass ein Ausschluss von Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht gerechtfertigt sei. Weiterhin regte Aldi an, eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1200 m² als Fremdkörper gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festzusetzen, die GRZ auf 0,8 und die GFZ auf 2,4 zu erhöhen und die Festsetzungen der Pflanzflächen am Bestand zu orientieren. Den Anregungen wurde teilweise gefolgt. Einzelhandel mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wurde daraufhin als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Der mit der Planung des Geschosswohnungsbaus an der Vennhauser Allee beauftragte Architekt regte auf der Grundlage seines differenzierten Hochbau-Konzeptes Planänderungen an, denen stattgegeben wurde.

Erneute Öffentliche Auslegung

Die Handwerkskammer wiederholte ihre Stellungnahme aus der ersten öffentlichen Auslegung. Eine erneute Abwägung führte zu keinem anderen Ergebnis.

Die Fa. Aldi regte nun an, innerhalb des Gebäudebestandes keine Einzelhandelsbeschränkungen festzusetzen. Dies wurde im Hinblick auf die bereits dargelegte städtebauliche Zielsetzung abgelehnt.

Umweltbelange

Es wurden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen, öffentliche Grünflächen mit Kinderspielplatz und Bepflanzungen zur Verbesserung des Kleinklimas und der räumlichen Gliederung festgesetzt.

Der Verlust des Wäldchens wird durch eine Ersatzaufforstung kompensiert. Die durch die vorherige industrielle Nutzung vorhandene Bodenbelastung wurde durch umfangreichen Aushub bereits während der Planaufstellung beseitigt. Kleinere Restsanierungen im Randbereich und weitere Sanierung und Qualitätsprüfung des Grundwassers sind geregelt.