

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 08/005
- Jägerstraße / Festenbergstraße -

Stadtbezirk 8

Stadtteil Eller

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom *03.11.2023*

61/12-08/005

Düsseldorf, *03.01.2024*

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
im Auftrag



Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** haben Bürgerinnen und Bürger Anregungen zur Planung vorgebracht:

Zur ausreichenden Herstellung von Stellplätzen, den Tiefgaragenzufahrten, den zu erwartenden Mehrverkehren sowie zum Erhalt der Blutbuchen im Kreuzungsbereich Jägerstraße/ Festenbergstraße.

Die benannten Aspekte wurden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch ein entsprechendes Verkehrsgutachten sowie im Rahmen der weiteren städtebaulichen Planung berücksichtigt.

Im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen 5 weitere Anregungen / Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

Städtebauliche Konzeption der geplanten Wohnbebauung, insbesondere der Höhe der Gebäude, Versiegelung und Fällung von Bäumen, Verkehr und Stellplätze, Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden geprüft und soweit möglich und erforderlich in den gutachterlichen Untersuchungen und Fachplanungen berücksichtigt. Im Ergebnis der Fachplanungen und Gutachten wurden die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan entwickelt sowie in einen Vertragsentwurf für weitergehende Regelungen mit der Investorin überführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** für das Plangebiet durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Anregungen benannt:

Zu der Berücksichtigung von Umweltbelangen und der Betrachtung der Schutzgüter (Themen Mensch (Lärm, Besonnung), Boden, Wasser, Luft und Klima), auch zu Denkmalpflege, Gewässerschutz, Störfallbetriebe sowie zur Erstellung von Fachgutachten (Lärm, Verkehr, Verschattung), zur Berücksichtigung von Altstandorten im Plangebiet, zu Kampfmittel, Brandschutz und Entwässerung, zu Standorten von Abfallbehältern und Unterflurcontainer, Kriminalprävention, Berücksichtigung von Versorgungsleitungen, der Hochspannungsfreileitung und Richtfunkverbindungen sowie zum Bahnbetrieb und damit verbundenen Immissionen und Sicherheitsabständen. Weiterhin wurden Anregungen zur Begrünung im Plangebiet, Grünordnungskonzept, zum Blutbuchenplatz, zum öffentlich geförderten Wohnungsbau, der Einplanung einer Kindertageseinrichtung sowie zum Bedarf an

Angeboten der pflegerischen Versorgungsstruktur vorgebracht. Auch wurden Anregungen zur Berücksichtigung des Industriekernzonen- und Gewerbeflächenkonzepts der Stadt Düsseldorf, zum Immissionsschutz der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe, zur Überplanung des Gewerbegebietes, zur Steuerung des Einzelhandels und zum Ausschluss des Betriebs von Hotels im Gewerbegebiet sowie der Erstellung eines Gewerbelärmgutachtens und dem Umgang mit Gewerbelärm vorgetragen.

Die benannten Anregungen wurden in Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern und durch die Erarbeitung von entsprechenden Fachgutachten berücksichtigt. Den Anregungen wurde durch Aufnahme in die Planunterlagen soweit gefolgt. Mehreren Anregungen wurde nicht gefolgt. Darunter befinden sich zum Beispiel Anregungen zu den Themen Gewerbegebietsüberplanung und Regelungen zu Richtfunkverbindungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** zur Planung Stellung zu nehmen. Es wurden folgende Anregungen vorgetragen:

Zu der Betrachtung der Umweltbelange, zu Erdbebengefährdung, Störfallbetrieben, denkmalgeschützten Gaslaternen in den angrenzenden öffentlichen Straßen, zum Brandschutz, zu Standorten von Abfallbehältern und Unterflurcontainern, zur Berücksichtigung von Versorgungsleitungen und deren Schutzanweisungen, der Hochspannungsfreileitung sowie zum Bahnbetrieb und damit verbundenen Immissionen und Sicherheitsabständen. Weiterhin wurden Anregungen zu den Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet, zum Blutbuchenplatz, zu den Parametern des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, der Umsetzung der geplanten Kindertageseinrichtung sowie zum Bedarf an Angeboten der pflegerischen Versorgungsstruktur vorgebracht. Auch wurden Anregungen zum Immissionsschutz der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe, zum Ausschluss von Sexshops sowie zu Anpassungen im Verkehrsgutachten, Belangen/Anforderungen öffentlicher Verkehrsflächen und einem Mobilitätskonzept vorgetragen.

Die benannten Anregungen wurden in Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern durch die Änderung der entsprechenden Fachgutachten und durch Aufnahme innerhalb der Planunterlagen soweit berücksichtigt. Mehreren Anregungen wurde nicht beziehungsweise nicht vollständig gefolgt. Darunter befinden sich zum

Beispiel Anregungen zu Regelungen zu Störfallbetrieben und Sexshops und einer bedingten Lärmschutzfestsetzung.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Zur Gefährdung durch Kampfmittel, zum Bahnbetrieb und damit verbundenen Immissionen und Sicherheitsabständen, zu Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet und der Berücksichtigung von Telekommunikationsanlagen und Versorgungsleitungen und deren Schutzanweisungen. Weiterhin wurden Anregungen zum Immissionsschutz vor Gewerbelärm vorgebracht.

Die benannten Anregungen wurden bereits im Vorfeld soweit berücksichtigt. Zwei Anregungen wurde nicht gefolgt. Es handelt sich um Anregungen zu Festsetzungen im Hinblick auf eine Mindestüberdeckung von Leitungen und eine bedingte Lärmschutzfestsetzung.

Umweltbelange

Im Rahmen des Planverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Verkehr: Verkehrsgutachten Festenbergstraße, Emig VS Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH, 13. Dezember 2021 inklusive ergänzender Stellungnahme vom 24. Januar 2023
- Schalltechnische Untersuchung: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 08/005 „Jägerstraße/Festenbergstraße“ der Stadt Düsseldorf, Bericht FB 7568-7, Peutz Consult GmbH, 25. Januar 2021 Druckdatum 21. Februar 2023
- Besonnung / Verschattung: Verschattungsuntersuchung zum Bauvorhaben „Festenburgsiedlung“ an der Jägerstraße in Düsseldorf-Eller, Bericht FB 7568-8.1, Peutz Consult GmbH, 15. Februar 2022, Druckdatum 28. Juni 2022
- Gerüche: Prognose der Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet Nr. 08/005 „Jägerstraße /

- Festenbergstraße“ in Düsseldorf, Bericht 21 0063 P, Aneco Institut für Umweltschutz GmbH und Co., 09. Februar 2021
- Grünordnung: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 08/005 „Jägerstraße / Festenbergstraße“ der Stadt Düsseldorf, UBE Umweltbüro Essen Bolle und Partner, März 2023
- Artenschutz (planungsrelevante Arten Vögel, Fledermäuse und Reptilien): Artenschutz-rechtliche Betrachtung (ASP 1) Wohngebiet „Westlich der Festenbergstraße“ in Düsseldorf, DTP (Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH), 21. Juli 2017
- Artenschutz (planungsrelevante Arten Vögel, Fledermäuse): Bauvorhaben Festenbergstraße in Düsseldorf-Eller Abbruch aller Bestandsgebäude auf dem ehemaligen Werksgelände der Fa. WECO Ökologische Baubegleitung vor und während der Baufeldfreimachung Zwischenbericht: Oktober 2019, Mechthild Höller, 04. Oktober 2019
- Artenschutz (planungsrelevante Arten Reptilien): Bauvorhaben Jägerstraße/Festenbergstraße in Düsseldorf-Eller auf dem ehemaligen Werksgelände der Firma WECO Artenschutzprüfung – Stufe I bzgl. Reptilien, Mechthild Höller, 23. Dezember 2021
- Altlasten: Wohnbebauung Jägerstr./ Festenbergstr. in Düsseldorf-Eller – Altlastentechnische Untersuchungen (Grundwasser Abstrom Festenbergstr. 7), Ingenieurbüro H. Siedek, 22. Oktober 2018
- Altlasten: Firmengelände WECO Optik, Jägerstraße 58 in Düsseldorf – Altlastentechnische Untersuchungen, Ingenieurbüro H. Siedek, 18. November 2010
- Altlasten: Orientierende Erstuntersuchung Festenbergstraße 7 in Düsseldorf, GEOtec GmbH, 06. Juni 2017
- Altlasten: Industriehistorische Nutzungsrecherche zum Bauvorhaben Festenbergsiedlung in Düsseldorf-Eller – Zwischenbericht, GEOtec GmbH, 04. Mai 2017

- Altlasten: Baugrund- und Altlastenuntersuchung
Bauvorhaben Jägerstraße 58, Düsseldorf – Eller, GEOtec
GmbH, 12. Mai 2014

Gemäß Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2 a BauGB wurden die mittel- und unmittelbaren Umweltauswirkungen, die durch das Planvorhaben entstehen, ermittelt und entsprechend im Umweltbericht dargelegt.

Prüfung von Alternativen

Um die städtebauliche Qualität der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf dem ehemaligen gewerblichen Betriebsgrundstück (östlicher Teil des Geltungsbereiches) sicherzustellen und die Bürgerinnen und Bürger in den Planungsprozess einzubeziehen, wurde vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens ein städtebauliches Workshopverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen von zwei Planungs-Workshops wurden die Rahmenbedingungen und Planungskriterien mit der interessierten Bürgerschaft diskutiert und erste räumliche und städtebauliche Ideen für das Gebiet erarbeitet.

Seitens des Lenkungsgremiums wurde einstimmig beschlossen, von den drei eingereichten Arbeiten das städtebauliche Konzept der Büros RKW Architektur + aus Düsseldorf und Urban Agency aus Kopenhagen mit den FSWLA Landschaftsarchitekten (zwischenzeitlich umfirmiert zu Studio grüngrau) aus Düsseldorf als Grundlage für die weitere Entwicklung des Plangebietes auszuwählen.

Der auf der Grundlage der Überarbeitungsempfehlungen des Lenkungsgremiums überarbeitete Wettbewerbsentwurf ist Grundlage des Bebauungsplanverfahrens.

Die Erhaltung der kleinteiligen gewerblichen Nutzungen im westlichen Teil des Geltungsbereiches hat als ausdrückliches Ziel der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die entsprechende Beachtung gefunden. Auf eine Untersuchung weiterer Nutzungen am Standort wurde daher verzichtet.