

Begründung:

Die brach liegenden Betriebsflächen der beiden Firmen Paguag GmbH & Co. (heute: C.F. Gomma) und Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH an der Westfalenstraße in Düsseldorf-Rath sollen städtebaulich neu geordnet werden. Aufgrund der funktionalen Verflechtung sollte ein Konzept für beide Flächen im Zusammenhang entwickelt werden. Aus diesem Grund ist für beide Teilbereiche (Nord = eh. C.F. Gomma, Süd = eh. Gelände von Sack & Kiesselbach) der Bebauungsplan Nr. 5781/038 aufgestellt worden.

Nach Abschluss der zweiten Stufe der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Frühjahr 2013 musste auf Basis der nun konkretisierten Fachgutachten (insbesondere Altlastenuntersuchung) festgestellt werden, dass eine Kopplung der Entwicklung beider Flächen aneinander nicht mehr länger zielführend ist. Dies liegt u.a. daran, dass eine Umnutzung der Flächen von C.F. Gomma aufgrund der bestehenden Altlasten nicht so zeitnah erfolgen kann, wie eine Entwicklung des Südteils. Dies erschwert zurzeit auch den Verkauf des nördlichen Teilbereichs an einen Investor.

Gleichzeitig würde eine fortlaufende Kopplung der Entwicklung des Südteils (= Plangebiet) an die Entwicklung des Nordens auch hier zu einem Stillstand der Investition führen. Aus diesem Grund soll der Südteil im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/002 vorab entwickelt werden. Es ist damit zu rechnen, dass die Entwicklung dieses Gebiets auch neue Bewegung in die Vermarktung und Fortentwicklung des Nordteiles bringen wird. Dieses Gebiet (C.F. Gomma) wird im Rahmen eines Normalverfahrens mit der Plannummer 06/004 fortgeführt.

Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses werden somit konkretisiert auf die beiden Teilbereiche. Im Norden (zukünftig Bebauungsplan Nr. 06/004) ist vorrangig die Ausweisung von Wohngebieten (geplant: ca. 350 WE) vorgesehen. Hier sollen weiterhin Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartigen Betriebe ausgeschlossen werden.

Im Südteil (zukünftig vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06/002) ist dies nicht erforderlich, da ohnehin nur die Nutzungen zulässig sind, die Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind und zu deren Umsetzung sich der Investor im Rahmen des Durchführungsvertrages mit der Stadt verpflichtet. Wie bislang auch, ist hier ebenfalls die Errichtung eines neuen Wohngebietes (ca. 150 WE) vorgesehen. Des Weiteren soll durch den Bau eines Einkaufszentrums der bestehende Einzelhandel im

großen Stadtteilzentrum Westfalenstraße gestärkt und ergänzt werden. Die heute noch private Grünfläche soll zu einem öffentlichen Quartiersplatz umgewandelt werden. Zur Deckung des Bedarfs wird im Westen des Plangebietes eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Die Umsetzung dieses Bauabschnittes wird zu einer deutlichen Aufwertung des Stadtteilzentrums führen und ein positives Signal auch für den Nordteil bringen.