

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 (4) BauGB
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/002 (eh. Nr. 5781/038)
- Nördlich Westfalenstraße (Südteil) -

Stadtbezirk 6 Stadtteil Rath

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung wurden u.a. allgemeine Hinweise abgegeben, die später in den Textteil bzw. die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen worden sind.

Es wurden ein Schallgutachten, eine Luftschadstoffuntersuchung, eine verkehrliche Untersuchung und eine artenschutzrechtliche Prüfung gefordert. Alle gewünschten Gutachten sind vor Durchführung der zweiten Stufe der Behördenbeteiligung erstellt worden; die Ergebnisse flossen in die Planung ein. Notwendige Schallschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen und vertraglich gesichert. Wie gefordert, wurden die Vertreter des nördlich angrenzenden Röhrenwerkes von Beginn an in die Planung mit einbezogen. Die Belange des Röhrenwerkes sind von der aktuell vorliegenden Planung (Bebauungsplan Nr. 06/002) nicht betroffen. Es konnte eine verträgliche Abwicklung des neu entstehenden Verkehrsaufkommens nachgewiesen werden. Bei einer Umsetzung der Baumaßnahme ist nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen planungsrelevanter Arten auszugehen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der nördliche Teil des Plangebietes im gültigen Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt sei. Zwischenzeitlich wurde diese Fläche im Zuge der 85. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) umgewandelt.

Die Erkenntnisse und Anforderungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind in den Auslobungstext eingeflossen, der Grundlage für ein mehrstufiges Gutachterverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung war. Auf Basis des Siegerentwurfs erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden mehrere Themen angesprochen. Zu den relevanten Fragen gehörte, wie die Erschließung des Gebietes geplant sei, wie hoch die Verkehrszunahme sein werde und ob diese abwickelbar sei. Mit Verweis auf eine gutachterliche Untersuchung konnte dargelegt werden, dass das Vorhaben verkehrlich verträglich abgewickelt werden kann. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Gatherhof. Im Zuge der Realisierung der Planung sollen die dortigen Parkmöglichkeiten neu geordnet werden, so dass insgesamt (bei Umsetzung des Nordteils) zunächst wegfallende Stellplätze wieder kompensiert werden können. Hinsichtlich der erhaltenswerten Bäume konnte festgehalten werden, dass neben einer schützenswerten Platane weitere Bestandsbäume erhalten und in das Freiraumkonzept eingebunden werden.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Siegerentwurf aus dem Gutachterverfahren wurde im Anschluss zu einem Bebauungsplan-Vorentwurf weiter entwickelt. Dies erforderte umfangreiche Überarbeitungen (Erschließungskonzept, Umgang mit den Altlasten, Freiraumplanung, Bauordnungsrecht, Belange der Feuerwehr etc.). Darüber hinaus mussten Gutachten erarbeitet werden (insbesondere Nachweis der verträglichen verkehrlichen Abwicklung und Schallschutz), deren Ergebnisse wiederum in die Planung einfließen. Wiederum wurden diverse allgemeine Hinweise abgegeben, die berücksichtigt bzw. zum Teil in Begründung und Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen wurden. Der Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen (inklusive Übereinstimmung mit den Zielen des Rahmenplans Einzelhandel) wurde erbracht.

Die geplante Wohnnutzung in direkter Nähe zu Gewerbe- und Industriebetrieben wurde hinterfragt, darüber hinaus wurde die Gefahr gesehen, dass die vorgesehene Wohnbebauung an bestehende Betriebe heranrücke. Der Stadtteil Rath besteht aus einem engen Nebeneinander von Industrie, Gewerbe und Wohnen. Bei einer solchen Großgemengelage ist der Trennungsgrundsatz in § 50 BImSchG nur eingeschränkt vollziehbar. Letztlich maßgebend ist, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung ausreichend berücksichtigt wurde. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Zu diesem Zweck sieht der Bebauungsplan diverse Schallschutzfestsetzungen vor. Außerdem hat der Investor die Umsetzung von einer notwendigen Schallschutzmaßnahme außerhalb des Plangebietes zugesichert.

Nach Auswertung der Beteiligungsergebnisse musste festgestellt werden, dass eine Kopplung der Entwicklung beider Flächen aneinander nicht mehr länger zielführend ist, da u.a. aufgrund der bestehenden Altlasten (weitere Untersuchungen nötig) eine Umnutzung der Flächen von C.F. Gomma (Nordteil) nicht so zeitnah erfolgen kann, wie eine Entwicklung des Südteils.

Aus diesem Grund wurde beschlossen, den Südteil im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/002 vorab zu entwickeln. Der Aufstellungsbeschluss Nr. 5781/038 wurde entsprechend geändert (Teilung in Nordteil Nr. 06/004 und Südteil Nr. 06/002 sowie Konkretisierung der Planungsziele auf die Teilbereiche).

Öffentliche Auslegung

Nach Einreichung eines Antrags auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) durch den Investor wurde - nach Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung und Überarbeitung der Planung - der Bebauungsplan für den Südteil Nr. 06/002 öffentlich ausgelegt. Die Gutachten deckten die Teilung des Plangebietes Nr. 5781/038 ab bzw. wurden entsprechend angepasst. Ein begleitender Grünordnungsplan wurde erstellt. Parallel zur Offenlage wurde eine erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Rote Änderungen

Es wurden folgende Rotänderungen erforderlich: Der Geltungsbereich von Bebauungsplan und VEP wurde in der Nord-Ost-Ecke des Plangebietes geringfügig korrigiert, d.h. die Begrenzung den Eigentumsverhältnissen angepasst, da der Investor keinen Zugriff auf diesen Grundstücksteil hatte. Rechte Dritter waren nicht betroffen.

Die bislang als GFL1-Fläche bezeichnete private Verkehrsfläche, die Teil des Wendehammers ist und bereits mit umfassenden Rechten für die Allgemeinheit belegt war, wurde in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt und soll gewidmet werden. Die betreffende Fläche ist nicht im Eigentum des Investors, sondern gehört der Firma C.F. Gomma. Dies soll auch so bleiben, da dieser Grundstücksteil laut Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 5781/038 als Wohnbaufläche vorgesehen ist. Sobald der Nordteil entwickelt wird, ist der Wendehammer nicht mehr erforderlich, da dann die Straße zu einem Ring erweitert werden soll. C.F. Gomma hat der Änderung zugestimmt. Bei Realisierung des Nordteils werden die Fläche überplant (neu als Wohngebiet) und die Widmung gelöscht.

Die sonstigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden überarbeitet und ergänzt (u.a. aufgrund der Belange der Feuerwehr). Die Festsetzungen zum Schallschutz wurden um eine Ausnahmeregelung ergänzt und bezüglich einer nicht erforderlichen Festsetzung korrigiert. Eine widersprüchliche Gestaltungsfestsetzung wurde gestrichen, der Kopftext aufgrund einer Gesetzesnovelle angepasst.

Anstelle einer erneuten Offenlage wurden nur die betroffenen Behörden bzw. Fachämter und Grundstückseigentümer (hier: der Investor und die Firma C.F. Gomma) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu den geplanten roten Änderungen beteiligt. Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Umweltbelange

Das gesamte Plangebiet ist weitgehend durch vorhandene Bebauung und versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Neben der vorhandenen größeren Grünfläche im Südwesten des Plangebiets mit Gehölzen und Bäumen beschränken sich die bestehenden Grünstrukturen auf mehrere kleinere Baum- und Gehölzgruppen sowie verschiedene Einzelbäume. Die vorhandene Grünfläche soll zu einem Quartiersplatz mit Spielmöglichkeiten für Kinder umgestaltet und als öffentliche Grünfläche gesichert werden. Mit grünordnerischen Maßnahmen soll zudem eine stärkere Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Auf diese Weise wird sich die Lebensraumeignung des Plangebiets für Pflanzen und Tiere erhöhen und das Ortsbild deutlich verbessern.

Im Rahmen einer faunistischen Kartierung konnten im Plangebiet die planungsrelevanten Arten Zwergfledermaus, Waldkauz und Turmfalke jagend oder auf Nahrungssuche nachgewiesen werden. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden bei Berücksichtigung weniger Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen jedoch voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst.

Der Bebauungsplan sieht statt der bisherigen gewerblichen Nutzung zukünftig Wohnnutzung und Einzelhandel vor. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet deshalb aus stadtklimatischer Sicht eine Aufwertung erfahren, da zukünftig ein geringerer Versiegelungsgrad zulässig sein wird und Festsetzungen zur Begrünung getroffen werden.

Die Höhe der lufthygienischen Belastung wird sich im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht maßgeblich ändern. Grenzwertüberschreitungen sind bis auf eine Ausnahme auszuschließen. An einem Abschnitt entlang der Westfalenstraße gilt eine Überschreitung des Grenzwertes für den Jahresmittelwert des Luftschadstoffes Stickstoffdioxid im Bezugsjahr 2013 als wahrscheinlich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittelfristig der Grenzwert eingehalten werden wird.

Das Plangebiet ist vorbelastet durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 werden z.T. deutlich überschritten. Deshalb werden im Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Die Möglichkeit der Umsetzung eines Einkaufszentrums wurde aus schalltechnischer Sicht nachgewiesen. Es sind jedoch verschiedene Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Insbesondere ist eine 4 m hohe Lärmschutzwand zum Schutz vor Lärmimmissionen an der nächstgelegenen Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes notwendig, die im Bebauungsplan festgesetzt wird. Weitere Lärmschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Betrieb des geplanten Einkaufszentrums sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Darüber hinaus wird eine schalltechnische Maßnahme aufgrund gewerblicher Lärmimmissionen außerhalb des Plangebiets erforderlich, die vertraglich geregelt wurde.

Im Plangebiet befinden sich Altstandorte mit den Kataster-Nrn. 8065 und 8127. Aufgrund nachgewiesener Bodenverunreinigungen sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse verschiedene Maßnahmen erforderlich, die in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Investor verbindlich geregelt werden. Darüber hinaus sind die betreffenden Altstandorte gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet worden. Des Weiteren befinden sich nördlich des Plangebiets drei Altlasten des Altstandorts 8065, von denen Grundwasser-
verunreinigungen ausgehen. Aufgrund noch laufender Sanierungsmaßnahmen ist daher eine erlaubnisfreie Grundwasserbenutzung im Plangebiet nicht zulässig. Insgesamt ist bei zukünftigen Grundwassernutzungen mit erhöhten planerischen, baulichen und finanziellen Aufwendungen zu rechnen. Im Plangebiet selbst sind die Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser im Wesentlichen unauffällig.