

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 a (1) BauGB
zum Bebauungsplan Nr.06/014
- Vogelsanger Weg/Münsterstraße -**

Stadtbezirk 6 Stadtteil Mörsenbroich

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, des Verkehrsgutachtens und der artenschutzrechtliche Prüfung flossen in die Planung ein.

Eine Nutzungsrecherche im Plangebiet liegender Altaststandorte wurde durchgeführt. Auf ein mikroskalisches Ausbreitungsgutachten konnte verzichtet werden, da die Grenzwerte auch zukünftig eingehalten werden können. Ein Geruchsgutachten war nicht erforderlich, da im Urbanen Gebiet keine geruchsemittierenden Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen wesentlich stören. Bezüglich eventueller Verschattungen kann auf die Landesbauordnung verwiesen werden, hier werden durch die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsflächen und der Mindestbelichtung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach der geplanten Erschließung des Gebietes und nach der zu erwartenden Verkehrszunahme und ob diese abwickelbar sei, gefragt. Letzteres konnte bejaht werden.

Es wurde die Umsetzung der geplanten Erschließung über Wegerechte in Frage gestellt. Hier wurde dargelegt, dass alle Grundstücke wie heute weiterhin erschlossen bleiben. Eine Festsetzung neuer öffentlicher Verkehrsflächen hätte für eine Umsetzung der Planungsziele die freiwillige Veräußerung dieser Flächen durch die jeweiligen Eigentümer zwingend vorausgesetzt.

Eine Frage zu eventuell vorhandenen Altlasten wurde mit dem Verweis auf eine im weiteren Verfahren folgende gutachterliche Prüfung beantwortet.

Fragen zu baulichen Dichten, Planung von Hochhäusern, Nutzungsmischungen und Einzelhandel konnten durch gezielte Erklärung der Planungsinhalte beantwortet werden. Die befürchtete Einschränkung bestehender gewerblichen Nutzungen konnte durch Erläuterung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ und der darin auch künftig zulässigen Gewerbebetriebe ausgeräumt werden.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der weiteren Planentwicklung flossen die Ergebnisse der Gutachten in die Planung ein.

Der Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Festsetzungen (insbesondere die Übereinstimmung mit den Zielen des parallel geänderten Rahmenplans Einzelhandel) wurde erbracht.

Für zwei Altstandorte wurden eine orientierte Erkundung und eine Gefährdungsabschätzung erforderlich.

Die Untersuchungsergebnisse der beiden Altstandorte machten keine darauf bezogenen Festzungen erforderlich.

Das Ziel neue Wohnnutzung in direkter Nähe zu Gewerbe zu ermöglichen wurde hinterfragt, darüber hinaus wurde die Gefahr gesehen, dass die vorgesehene Wohnbebauung an bestehende Betriebe heranrücke und deren Existenz bedrohe. Das Urbane Gebiet als neue Gebietskategorie hat aber gerade zum Ziel ein enges Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen. In der Nutzung dieser Kategorie wird die Chance zur Flexibilität der Nutzungen gesehen, die je nach Nachfrage unterschiedlich entwickelt werden kann. Dabei ist maßgebend, dass die Schutzwürdigkeit künftiger Wohnnutzungen ausreichend berücksichtigt wird.

Öffentliche Auslegung

Es wird wiederholt die Befürchtung geäußert, dass sich langfristig aus dem derzeitigen Gewerbegebiet trotz Ausweisung eines MU ein Wohngebiet entwickeln wird.

Wiederholung Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde wiederholt, da die Kennzeichnung der GFL-Flächen zeichnerisch nicht vollständig war und Veränderungen des offenliegenden Planentwurfes durch handschriftlich verfälschte Eintragungen in der Planzeichnung erfolgten. Durch intensive Betreuung der wiederholten Öffentlichen Auslegung und sorgfältige Überprüfung konnten erneute Beeinträchtigungen verhindert werden.

Ergänzung

Die zeichnerischen Festsetzungen zum Schallschutz wurden ergänzt.

Die daran betroffenen Grundstückseigentümer wurden gem. § 4a, Abs. 3, Satz 4 BauGB beteiligt, es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Umweltbelange

Das gesamte Plangebiet ist bislang weitgehend durch Bebauung und großflächige Parkplatzflächen versiegelt.

Mit Realisierung der Urbanen Gebiete insbesondere der grünordnerischen Festsetzungen, kann eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet erreicht werden.

Das Plangebiet ist vorbelastet durch verkehrs- und gewerbebedingte Lärmimmissionen. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden z.T. überschritten. Deshalb werden im Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Zum Beschluss ~~des Rates~~ *der durch Herrn Ober-*
~~der Landeshauptstadt~~ *bürgermeister Geisler und*
~~Düsseldorf vom~~ *Ratsherrn Tups getroffenen*
Dringlichen Entscheidung vom 25.07.2020

61/12-B-06/024

Düsseldorf, 06.09.2020

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
im Auftrag

