

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 (8) Baugesetzbuch

Teil A - Städtebauliche Aspekte

**zum Bebauungsplan Nr. 05/004 (alt: 5388/001)
- An der Buschgasse -**

Stadtbezirk 5 Stadtteil Angermund

1. Örtliche Verhältnisse

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Angermund nördlich der Angermunder Straße. Das Areal wird heute zu einem überwiegenden Teil als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Auf der südlichen Teilfläche befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit zugehöriger Stellplatzfläche.

Im Westen und Norden wird das Gebiet durch ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Osten schließt sich die Wohnbebauung „Stephan-Lochner-Straße“ an, die aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern besteht. Zwischen der südlichen Plangebietsgrenze und der Angermunder Straße befindet sich ein überwiegend gewerblich genutzter Bereich mit einer Tankstelle und einem zweigeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude.

Als Haupteinschließung dient der von der Angermunder Straße nach Norden abzweigende Pfarrer-Holl-Weg. Dieser endet derzeit (ohne Wendemöglichkeit auf der öffentlichen Verkehrsfläche) an der südlichen Plangebietsgrenze. Da der Pfarrer-Holl-Weg von der Angermunder Straße aus insgesamt um etwa 70 cm ansteigt und sich außerdem die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet auf einem niedrigeren Höhengniveau als die Angermunder Straße befinden, gibt es einen Geländeversprung von etwa 1,20 m zwischen dem derzeitigen Ende des Pfarrer-Holl-Weges und dem Plangebiet.

2. Bisheriges Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf ist der größere Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich, in dem sich der Lebensmitteldiscounter befindet, ist als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Eine kleinere Teilfläche im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft festgelegt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist trotz zukünftig geplanter Wohnnutzung in einem Teil der Fläche für die Landwirtschaft wegen der geringen Größe (ca. 2.300 m²) und der begrenzten Darstellungstiefe des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Auch eine Änderung der Mischgebietsausweisung ist nicht erforderlich, da dieser Bereich bereits baulich entwickelt ist und die Bebauungsplanfestsetzungen hier ausschließlich den Bestand in seiner vorhandenen Form sichern sollen. Die im Bebauungsplan an dieser Stelle getroffene Sondergebietsausweisung ist mit der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet vereinbar.

2.2 Bebauungspläne

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existierte für das Plangebiet lediglich im Bereich des Lebensmitteldiscounters (Nr. 5387/002 aus dem Jahr 1987). Dieser Bebauungsplan setzte als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie durch eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch relativ großzügig bemessene Baufenster mithilfe von Baugrenzen festgesetzt. Außerdem enthielt der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen und Festsetzungen zur Begrünung des Bebauungsplangebietes. Die Lage und Breite des Pfarrer-Holl-Weges findet sich ebenfalls in diesem Bebauungsplan.

Bauvorhaben außerhalb des Bebauungsplans Nr. 5387/002 werden derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzbereiches Bockum / Wittlaer, in der bestimmte Auflagen für den Wasserschutz zu beachten sind.

Bauschutzbereich Verkehrsflughafen Düsseldorf

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf.

Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen.

Eine Zustimmung der Luftfahrtbehörden ist erforderlich, wenn geplante bauliche Anlagen eine Höhe von 104,70 m ü. NN überschreiten.

Anlagenschutzbereich Verkehrsflughafen Düsseldorf

Das Plangebiet befindet sich im Anlagenschutzbereich für Flugsicherungsanlagen des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Aus diesem Grund müssen sämtliche Bauhilfsanlagen (Kräne) vor dem geplanten Einsatz der Bezirksregierung zur Prüfung vorgelegt werden.

Vorhandene Ferngasleitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Nord-Süd-Richtung von einer unterirdischen Ferngasleitung mit einer Schutztrasse von jeweils 4 m Breite beidseits der Leitungsachse tangiert, für die bestimmte Auflagen für Überbauung und Bepflanzung zu beachten sind.

2.4 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat im Herbst 2007 den Rahmenplan Einzelhandel (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf, 2007) als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung beschlossen.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan wird die rechtliche Grundlage dafür geschaffen, das Plangebiet als Wohngebiet zu nutzen und somit der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Düsseldorfer Norden zu entsprechen. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) für Einzel- und Doppelhäuser (ca. 20 WE) entsteht ein attraktives Angebot an Einfamilienhäusern.

Der Bereich, in dem sich der bestehende Lebensmitteldiscounter befindet, wird als Sondergebietsfläche für die Nahversorgung ausgewiesen und erhält Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche.

Auf der zwischen den zukünftigen Wohnbauflächen und dem durch den Lebensmitteldiscounter bebauten Grundstück liegenden Grünfläche, auf der gemäß der Baugenehmigung für den Discounter Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden mussten und die Versickerung von Regenwasser ermöglicht wurde, ist zukünftig eine Erweiterung des Stellplatzes des Discounters vorgesehen. Die vorhandene Bepflanzung bleibt aufgrund der bestehenden Pflanzbindungen erhalten. Dadurch kann die Fläche in gewissem Umfang als Pufferzone zwischen der Wohnnutzung im Plangebiet und der gewerblichen Nutzung des Einzelhandels mit Kunden- und Anlieferverkehren dienen.

Das Plangebiet wird über den von der Angermunder Straße abzweigenden Pfarrer-Holl-Weg erschlossen. Dieser wird zukünftig in das Wohngebiet hinein verlängert und endet am nördlichen Plangebietsrand in einem Wendekreis.

Durch die Vorhaltung von öffentlichen Flächen entlang der Straße wird ein vollständiger Ausbau mit beidseitigen Gehwegen und Besucherparkplätzen ermöglicht.

Die Einzel- und Doppelhäuser mit ausschließlich nach Süden orientierten Hausgärten werden über vier vom Pfarrer-Holl-Weg abgehende private Wohnwege erschlossen.

Pflanzstreifen an den Plangebietsrändern sorgen für einen harmonischen Übergang zwischen den zukünftig zu bebauenden Flächen und der umgebenden Landschaft und dienen im östlichen Teil des Plangebietes als Pufferzone zwischen neuer Wohnbebauung und dem bestehenden Wohngebiet „Stephan-Lochner-Straße“.

4. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Baugebiete

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Baugebiete:

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA)
- b) Sondergebiet „Nahversorgung“ (SO)

zu a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Art der baulichen Nutzung werden für das Wohngebiet Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke ebenfalls allgemein zulässig.

Um die Qualität des Wohnens nicht zu beeinträchtigen, werden die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Bei einer solchen Ausnahme ist sicherzustellen, dass ihre Nutzung mit dem Schutzanspruch des Wohnens vereinbar ist.

Dies gilt ebenfalls für die als Ausnahme zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nur dann verträglich untergebracht werden können, wenn eine bestimmte Betriebsgröße nicht überschritten wird und die durch die Nutzung hervorgerufenen zusätzlichen Verkehre sich nicht störend auf die allgemeine Wohnruhe auswirken.

Alle ansonsten in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen in dem hier vorliegenden relativ kleinteiligen Wohngebiet nicht ohne eine mögliche Beeinträchtigung des Wohnens untergebracht werden können.

zu b) Sondergebiet „Nahversorgung“ (SO)

Im Süden des Plangebietes wird für die Fläche, auf der sich bereits jetzt ein Lebensmitteldiscounter mit zugehöriger Parkplatzfläche befindet, ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Durch dieses Sondergebiet soll der vorhandene Lebensmitteldiscounter planungsrechtlich gesichert werden.

Der Lebensmitteldiscounter befindet sich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), jedoch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und widerspricht damit den Zielen des Landesentwicklungsplans NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (LEP NRW - Teilplan EZH). Jedoch ermöglicht er die Überplanung bereits vorhandener Einzelhandelsstandorte, auch wenn sie nicht den Vorgaben des LEPs entsprechen (Ziel 7). Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baulichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen.

Allerdings kommen ausnahmsweise auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden zu erwarten ist.

Bei allen Bauvorhaben mit Einzelhandelsbezug ist der vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf im Herbst 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung beschlossene Rahmenplan Einzelhandel (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf, 2007) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sollen nach Maßgabe des Rahmenplans Einzelhandel vorzugsweise in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Dies ist beim vorhandenen Standort nicht der Fall, das Stadtteilzentrum und damit der ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich befindet sich im Ortskern von Angermund in etwa 1,5 km Entfernung.

Für nahversorgungsrelevante Betriebe wie z. B. Lebensmitteldiscounter sind jedoch auch Standorte außerhalb von Zentren möglich, wenn diese die Zentren nicht beeinträchtigen und über eine ausreichende fußläufige Mantelbevölkerung verfügen.

Auch dies trifft auf den bestehenden Lebensmitteldiscounter aufgrund der Lage des Standortes am Ortsrand von Angermund und dem damit verbundenen eingeschränkten Einzugsbereich nicht zu, so dass dieser Einzelhandelsbetrieb formal betrachtet dem Rahmenplan Einzelhandel widerspricht.

Der Lebensmitteldiscounter wurde allerdings bereits im Jahr 2006 - also 1 Jahr vor Inkrafttreten des „Rahmenplans Einzelhandel“ - mit einer Geschossfläche von ca. 1.150 m² genehmigt und im Jahr 2009 errichtet.

Grundlage für die Beurteilung des Bauvorhabens im Baugenehmigungsverfahren war der für diesen Bereich bisher gültige Bebauungsplan Nr. 5387/002 aus dem Jahr 1987 (öffentliche Auslegung vor dem 01.01.1987) mit der Ausweisung „Mischgebiet“.

Gemäß dem Bebauungsplan waren in diesem Mischgebiet unter bestimmten Umständen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, nämlich dann, wenn ihre Geschossfläche unter 1.500 m² liegt. Seinerzeit wurde noch davon ausgegangen, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe erst ab dieser Geschossflächengröße negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben würden. Eine Verringerung der maximalen Geschossflächengröße auf 1.200 m² erfolgte erst durch die Dritte Änderungsverordnung der BauNVO mit Wirkung zum 01.01.1987.

Nach einer weiteren beantragten baulichen Ergänzung um einen Backshop betrug die genehmigte Geschossfläche des Discounters etwa 1.200 m² und die Verkaufsfläche 800 m².

Ein erneuter Erweiterungsantrag aus dem Jahr 2011, der eine Verkaufsfläche von 1.000 m² zur Konsequenz gehabt hätte, konnte nicht positiv beschieden werden, da sich die bauliche Erweiterungsfläche sowie für das Vorhaben neu beantragte Stellplätze im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befanden.

Ende 2013 wurde seitens des Discounterbetreibers ein Antrag für eine Bauvoranfrage eingereicht, die eine bauliche Erweiterung innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplangebietes beinhaltete. Die neu entstehende Geschossfläche sollte 1.500 m² und die Verkaufsfläche etwa 960 m² betragen.

Da die rechtliche Beurteilung der Bauvoranfrage nach dem bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 5387/002 erfolgte, wonach die beantragte Geschossfläche ausdrücklich im Mischgebiet zulässig ist, wurde die geplante bauliche Erweiterung positiv beschieden.

Der positive Bauvorbescheid umfasste auch die Erhöhung der Verkaufsfläche auf mehr als 800 m² (Schwelle zur Großflächigkeit), da das allgemein übliche Verhältnis von Verkaufsfläche zu Geschossfläche vom Gesetzgeber mit der Dritten Änderungsverordnung der Baunutzungsverordnung im Jahr 1986 auf 2 : 3 beziffert wurde (vgl. BR Ds. 541/86, S. 3). Bei einer Geschossfläche von 1.500 m² ist somit eine Verkaufsflächengröße von 1.000 m² möglich. Dies wurde auch höchstrichterlich bestätigt (vgl. BVerwG, 28.07.1989 - 4 B 18.89).

Mitte 2015 wurde für die positiv beschiedene Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes nach Einreichung eines Bauantrages eine Baugenehmigung erteilt. Die entsprechenden baulichen Maßnahmen wurden Ende 2015 abgeschlossen.

Der Standort des Lebensmitteldiscounters widerspricht zwar den Vorgaben des Rahmenplans Einzelhandel, jedoch stand diesem öffentlichen Interesse das private Interesse des Discounterbetreibers am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte, wie sie durch den bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 5387/002 aus dem Jahr 1987 ermöglicht wurden, entgegen.

Somit ist der Lebensmitteldiscounter mit einer genehmigten Geschossfläche von 1.500 m² und einer Verkaufsfläche von 960 m² als Bestand zu werten, der durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt werden musste.

Dies geschieht bezogen auf die maximal zulässige Geschossfläche von 1.500 m² durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche in Form von Baugrenzen sowie die Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal ein Geschoss und eine Gebäudehöhenfestsetzung. Die Baugrenzen entsprechen in ihrer Ausdehnung und Anordnung auf dem Grundstück der beantragten Grundfläche der Discountererweiterung, so dass eine Geschossflächenerweiterung auf mehr als 1.500 m² zukünftig nicht möglich ist.

Die Lage der Baugrenzen auf dem Grundstück entspricht einer discountertypischen Anordnung von Gebäude in Bezug auf zugehörige Stellplatzflächen. Häufig befindet sich das Gebäude eines typischen Lebensmitteldiscounters zurückgesetzt auf dem Grundstück, während vor dem Gebäude in der Regel ein von der öffentlichen Verkehrsfläche aus direkt erreichbarer, großzügig dimensionierter Parkplatz angeordnet ist.

Eine entsprechende, durch Baugrenzen festgesetzte Anordnung gewährleistet zudem, dass zukünftig keine Immissionskonflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und den bestehenden bzw. neuen Wohnnutzungen auftreten, da im Rahmen der Baugenehmigung für die bauliche Erweiterung des Discounters gutachterlich bestätigt wurde, dass entsprechende Konflikte nicht zu erwarten sind.

Außerdem wird zukünftig eine maximal zulässige Verkaufsfläche festgesetzt. Dies liegt darin begründet, dass in den letzten Jahren im Einzelhandel Tendenzen dahingehend zu beobachten sind, dass die Lagerflächen von Einzelhandelsbetrieben immer mehr verkleinert werden und diese Betriebe somit häufiger beliefert werden müssen. Die Lagerung der Waren findet zunehmend in großen Zentrallagern statt, so dass sich das Verhältnis von Verkaufs- zu Geschossfläche immer weiter in Richtung 3 : 4 verschiebt, was für den bestehenden Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsfläche von mehr als 1.100 m² bedeuten würde.

Eine solche Erhöhung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters wäre jedoch an diesem besonderen Standort in Ortsrandlage von Angermund, auch im Hinblick auf die Vorgaben des Rahmenplans Einzelhandel, städtebaulich nicht mehr vertretbar.

Allerdings wird, um dem Artikel 14 Grundgesetz (GG) in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen, die Verkaufsfläche nicht exakt auf den bereits genehmigten Wert von etwa 960 m² festgeschrieben.

Werden vorhandene Nutzungen in einem Bebauungsplan auf Bestandsschutz gesetzt, ist regelmäßig zu prüfen, ob den Nutzungen im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind. (vgl. u. a. OVG NRW, 14.10.2013 - 2 D 103/12.NE).

Für den Lebensmitteldiscounter würde eine Beschränkung auf die bereits genehmigte Verkaufsfläche von 960 m² bedeuten, dass die planungsrechtlichen Möglichkeiten in Bezug auf die Verkaufsfläche durch die Umwandlung des bisherigen Mischgebietes in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ eingeschränkt würden. (Bauliche) Umstrukturierungen, Instandhaltungen sowie ein Wiederaufbau nach einer eventuellen (Teil-) Zerstörung könnten dadurch erschwert werden.

Ein möglicher Grund, der eine Beschränkung auf eine Verkaufsfläche von 960 m² rechtfertigt, ist der Rahmenplan Einzelhandel, der jedoch im konkreten Fall des Lebensmitteldiscounters nicht als alleiniger Bewertungsmaßstab herangezogen werden kann, da dieser Einzelhandelsbetrieb bereits generell und damit auch bei einer Verkaufsfläche von 960 m² nicht mehr dem Rahmenplan Einzelhandel entspricht.

Durch ein Verträglichkeitsgutachten für den Lebensmitteldiscounter (vgl. Stadt + Handel, 24.06.2011) konnte nachgewiesen werden, dass durch eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1000 m² keine negativen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauN-VO zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es städtebaulich vertretbar, nicht die bereits genehmigte Verkaufsflächengröße von 960 m² als maximal zulässige Fläche festzusetzen, sondern dieses Maß geringfügig auf 1.000 m² zu erhöhen.

Dieser Wert entspricht bei einer Geschossfläche von 1.500 m² dem höchstzulässigen anerkannten Flächenverhältnis von 2 : 3.

Damit werden die Belange des Einzelhandels und die planbetroffenen Eigentümer- und Bestandsschutzinteressen im Hinblick auf den Artikel 14 GG in ausreichender Weise berücksichtigt.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan zum einen Höhenfestsetzungen in Verbindung mit einer maximal zulässigen Vollgeschosszahl getroffen, und zum anderen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die maximal zulässige Zahl der Geschosse, in Kombination mit den festgesetzten Gebäudehöhen, hinreichend bestimmt ist.

Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Die maximal zulässige Geschossigkeit in den Allgemeinen Wohngebieten orientiert sich, zusammen mit der festgesetzten Höhe, an der außerhalb des Plangebietes im Bestand vorhandenen Bebauung (Stephan-Lochner-Straße).

Die Gebäude sind hier zwar alle eingeschossig, weisen jedoch aufgrund der teilweise vorhandenen steilen Satteldächer eine Höhe von bis zu 10 m auf (Stephan-Locher-Straße 15 und 15a).

Deshalb wird die Höhe der neu entstehenden Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet östlich der öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls auf 10 m begrenzt.

In der westlichen WA-Fläche wird dieses Maß geringfügig auf 10,50 m erhöht. Dies ergibt sich daraus, dass die natürlich gewachsenen Deckschichten, die im Rahmen des zukünftigen Baugenehmigungsverfahrens aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III A zu berücksichtigen sind, im westlichen WA in einer geringeren Mächtigkeit vorhanden sind als im östlichen Teil des Plangebietes. Um zu gewährleisten, dass in beiden WA-Gebieten dennoch identische Gebäude mit jeweils gleichen Geschosshöhen errichtet werden können, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe entsprechend auf ein etwas höheres Maß angepasst.

Die maximale Geschossigkeit wird in den Allgemeinen Wohngebieten auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

Durch diese Festsetzung in Kombination mit der Höhenfestsetzung von 10 m bzw. 10,50 m sind zukünftig eingeschossige Gebäude mit einem steilen geneigten Dach (wobei durch das Dachgeschoss rechnerisch auch eine II-Geschossigkeit erreicht werden kann), zweigeschossige Gebäude mit einem etwas flacher geneigten Dach sowie zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss möglich - immer unter der Voraussetzung, dass die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Abweichend vom bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 5387-002 wird die zukünftige Geschossigkeit im Sondergebiet „Nahversorgung“ auf eine I-Geschossigkeit (bisher II) begrenzt, da diese Geschossigkeit zum einen bereits im Bestand vorhanden ist und zum anderen nur so gewährleistet werden kann, dass eine Geschossfläche von 1500 m² zukünftig nicht überschritten wird.

Damit zudem kein zusätzliches Staffelgeschoss errichtet werden kann, was zu einer weiteren Erhöhung der Geschossfläche führen würde, wird die maximale Gebäudehöhe in etwa auf das Maß beschränkt, das bereits im Bestand vorhanden ist.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt, was der gemäß BauNVO zulässigen Obergrenze entspricht.

Eine Einschränkung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist - trotz Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III A - nicht notwendig, so dass im WA durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Überschreitung bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 (= 50 %) möglich ist.

Allerdings soll in der Wasserschutzzone III A aufgrund der geplanten Unterkellerung der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ein Versiegelungsgrad von 40 % nicht überschritten werden.

Dies kann zum Beispiel dadurch erreicht werden, dass für die Terrassen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten und privaten Stellplätze Materialien gewählt werden, die den Boden nur zu einem Teil versiegeln.

Der zukünftige Versiegelungsgrad wurde anhand des überarbeiteten städtebaulichen Vorentwurfes überprüft. Diese Überprüfung hat ergeben, dass bei Betrachtung aller Flächen, die zukünftig neu bebaut und damit auch neu versiegelt werden, ein Versiegelungsgrad von 40 % eingehalten werden kann.

Der in der Überprüfung ermittelte Wert betrug 37,80 %. Es wurden bei der Überprüfung zusätzlich zu allen baulichen Anlagen im WA auch die Bereiche innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt, die zukünftig versiegelt werden. Die Terrassen, Zuwegungen und Grundstückszufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Materialien erstellt werden. Bei der Ermittlung des Versiegelungsgrades wurden die Terrassen (Holz) gemäß Vorgabe des zuständigen Fachamtes deshalb nur zu 50 % und Wohnwege, Abstellflächen für Mülltonnen, Grundstückszufahrten und Zuwegungen zu den Gebäuden (großfugiges Pflaster bzw. Splittfugenpflaster) nur zu 30 % angerechnet.

Für das Sondergebiet „Nahversorgung“ (SO) wird eine GRZ von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt, was der gemäß BauNVO zulässigen Obergrenze für ein Mischgebiet entspricht. Die festgesetzte GRZ orientiert sich an den bereits im Bestand durch bauliche Anlagen überdeckten Flächen. Bei einer Gesamtgrundstücksgröße von 6787 m² waren vor der baulichen Erweiterung des Lebensmitteldiscounters etwa 3650 m² durch bauliche Anlagen und Stellplatzflächen komplett versiegelt, was einer GRZ von 0,54 entsprach.

Die Sondergebietsfläche umfasst zukünftig nicht nur die bisher als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke des Lebensmitteldiscounters, sondern sie wird nach Norden hin um eine bestehende Grünfläche erweitert, auf der Ausgleichspflanzungen für den Discounter durchgeführt wurden und vor der baulichen Erweiterung und dem damit verbundenen Anschluss an die Kanalisation Regenwasser versickert werden musste.

Innerhalb dieser Grünfläche wird zukünftig nur ein kleiner Teil neu überplant und als Erweiterungsfläche für die bereits vorhandene Stellplatzanlage dienen.

Unter Berücksichtigung der bereits im Bestand überbauten Flächen, der baulichen Erweiterung und der geplanten Umgestaltung der Stellplatzanlage ergibt sich zukünftig bei einer Gesamtgrundstücksgröße von 6787 m² eine überbaute Grundfläche von ca. 4520 m², was in etwa einer GRZ von 0,67 entspricht.

Um zu gewährleisten, dass über die geplante Stellplatzerweiterungsfläche hinaus nicht noch weitere Bereiche überbaut und damit versiegelt werden, wird für das SO festgesetzt, dass durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Überschreitung nur bis zu einer maximalen GRZ von 0,67 (= 11,7 %) möglich ist.

Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten ist analog zu den bereits bestehenden Wohngebäuden in der Stephan-Lochner-Straße eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Dies gewährleistet eine moderate städtebauliche Dichte im Übergang zur Bestandsbebauung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich für die Allgemeinen Wohngebiete an den im städtebaulichen Vorentwurf dargestellten Gebäuden.

Im Sondergebiet werden die Baugrenzen entsprechend dem baulichen Bestand festgesetzt. Die zurückgesetzte Lage auf dem Grundstück ermöglicht vor dem Gebäude einen großzügigen, von der Erschließungsstraße aus gut zu erreichenden Kundenparkplatz, der zukünftig noch nach Norden hin erweitert werden soll. Damit entspricht die Lage der Baugrenzen einer für Discounter typischen Anordnung von baulichen Anlagen und Stellplatzflächen. Außerdem wurde bezogen auf die Baugrenzen bereits gutachterlich überprüft, dass die Abstände zwischen dem gewerblich genutzten Gebäude sowie bestehenden und neuen Wohngebäuden so ausreichend bemessen sind, dass Immissionskonflikte zukünftig nicht zu befürchten sind.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise bauliche zum Gebäude zugehörige Bauteile wie überdachte Hauseingänge und Vordächer, Terrassen sowie bis zu einem bestimmten Maß auch Balkone, Erker und Zwerchhäuser zugelassen werden. Außerdem sind Nebenanlagen wie beispielsweise Mülltonnenstandplätze, Gerätehäuser oder Fahrradabstellanlagen ausnahmsweise zulässig.

Die Tiefe für Balkone, Erker und Zwerchhäuser, die außerhalb der Baugrenzen zugelassen wird, wird auf 0,50 m begrenzt.

Diese Begrenzung wurde gewählt, weil die Baufelder mit 13 m Tiefe in den Allgemeinen Wohngebieten und einer Tiefe von über 30 m im Sondergebiet bereits so groß dimensioniert sind, dass Balkone, Erker und Zwerchhäuser (zumindest teilweise) innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden können.

Für Terrassen erfolgt keine Tiefenbeschränkung, da von ihnen aufgrund der nicht zulässigen Überdachung außerhalb der überbaubaren Flächen nicht die Wirkung eines Gebäudes / Bauteils ausgeht.

Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken

Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine Grundstücksgröße von 250 m² festgesetzt, um eine unerwünschte städtebaulich nicht verträgliche Nachverdichtung innerhalb der Baugebiete auszuschließen. Nicht enthalten sind in diesen 250 m² die teilweise für die Erschließung der Grundstücke notwendigen GFL-Flächen sowie diejenigen Pflanzstreifen, die durch eine GFL-Fläche vom eigentlichen Hauptgrundstück räumlich getrennt werden.

Höchstzulässige Wohnungen Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in freistehenden Einfamilienhäusern jeweils maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. In Doppelhaushälften wird jeweils höchstens eine Wohneinheit zugelassen.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass es im Plangebiet nicht zu einer unerwünschten Verdichtung an Wohneinheiten kommen kann.

Somit ist gewährleistet, dass die gemäß der Verkehrsplanung vorgesehenen Parkplätze im öffentlichen Raum in einem angemessenen Verhältnis zu der zu erwartenden Anzahl an Wohneinheiten stehen werden.

4.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ist eine solche besonders gekennzeichnete Fläche nicht vorhanden, dürfen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden.

Diese Festsetzung gewährleistet in den Allgemeinen Wohngebieten, dass Garagen oder Carports und die zugehörigen Zufahrten mit einem Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Direkt an der Gehwegkante stehende Garagen, die den Verkehrsraum optisch einengen, werden damit ausgeschlossen. Stattdessen ist zwischen Gehweg und Garage / Carport ausreichend Platz vorhanden, um eine abschirmende Eingrünung auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen. An den Plangebietsrändern dient die Festsetzung dazu, dass Garagen oder Carports nicht direkt bis an die festgesetzten Pflanzstreifen herangebaut werden. Die für die Erschließung der Garagen oder Carports notwendigen GFL-Flächen können durch die Festsetzung ebenfalls reduziert werden.

Hinsichtlich des Stellplatznachweises auf privaten Grundstücken ist auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Die Besucherparkplätze für die neu entstehenden Wohngebiete sollen nur in der öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden, da der Fahrverkehr auf den GFL-Flächen auf die zukünftig hier Wohnenden beschränkt werden soll.

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass hier pro Wohneinheit zwei PKW vorhanden sein werden.

Um zu gewährleisten, dass die Besucherparkplätze für Besucher frei gelassen und nicht dauerhaft durch Zweit-PKW der zukünftigen Bewohner blockiert werden, wird festgesetzt, dass zwischen Garage / Carport und GFL-Fläche ein Mindestabstand von 5 m verbleiben muss, um hier gegebenenfalls einen weiteren PKW abstellen zu können.

4.3 Verkehr

Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den an die Angermunder Straße (Hauptverkehrsstraße mit Stadtteilverbindungsfunktion) angeschlossenen Pfarrer-Holl-Weg. Dieser endet derzeit noch an der südlichen Plangebietsgrenze, wird jedoch zukünftig bis an den nördlichen Plangebietsrand verlängert und endet dann dort in einer Wendeanlage. Diese ist so dimensioniert, dass sie sowohl für PKW als auch für Müll- und Rettungsfahrzeuge eine ausreichende Wendemöglichkeit bietet.

Die zukünftigen Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten werden über insgesamt vier vom Pfarrer-Holl-Weg abzweigende private Wohnwege mit einer Breite von jeweils 4 m erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV derzeit tagsüber über die Buslinien 728 und 751 mit der Haltestelle „Ginsterweg“ (mittlere Gehwegentfernung 150 m) erschlossen.

Hierdurch ist eine Anbindung an den nächsten S-Bahn-Haltepunkt Angermund und die benachbarten Stadtteile gewährleistet.

Zu Nachtzeiten beschränkt sich die Erreichbarkeit durch den ÖPNV lediglich auf den S-Bahn-Haltepunkt Angermund in etwa 1,1 km Entfernung.

Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die Verlängerung des Pfarrer-Holl-Weges soll zukünftig ebenfalls zu einer öffentlichen Verkehrsfläche werden. Der Querschnitt wurde an die im Bestand vorhandenen Breiten (12,50 m) angepasst, so dass neben Fahrbahn und Gehwegen auch Längsparkplätze für Besucher untergebracht werden können.

Für die Privatwege wird über die Festsetzung eines entsprechenden GFL-Rechtes gesichert, dass Nutzer und Leitungsträger, die den jeweiligen Privatweg für eine Erschließung benötigen, diesen Weg auch nutzen dürfen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der vorgesehenen Nutzungen soll grundsätzlich durch Anschluss an das bestehende Infrastrukturnetz im Umfeld des Plangebietes erfolgen.

Wasser, Strom (Trafos), Gas, Fernwärme

Im Plangebiet können maximal 1600 l / min Trinkwasser (aus der Summe der vorhandenen Hydranten im Umkreis von 300 m) zu Löschwasserzwecken des umliegenden Gebietes zur Verfügung gestellt werden. Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung des Plangebietes ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück des bestehenden Discounters eine Trafostation. Diese wurden mit dem Hinweis „Trafo“ in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Erzeugung von Wärmeenergie sollte auf möglichst effiziente Technologien, beispielsweise dezentrale Blockheizkraftwerke, zurückgegriffen werden. Der Anschluss des Plangebietes an das Fernwärmenetz der Landeshauptstadt Düsseldorf ist in Angermund nicht möglich, eine detaillierte Planung der zukünftigen Energieversorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung / Genehmigungsplanung.

Fernleitungen (Schutzstreifen)

Innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Fläche westlich des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung. Diese hat eine Schutztrasse von jeweils 4 m Breite an beiden Seiten. Die östliche dieser Schutztrassen ragt geringfügig in das Plangebiet hinein. Die geplante Bebauung ist davon nicht betroffen.

Abfallbeseitigung

Um die Abfallbeseitigung im Plangebiet sicherzustellen, wird die Wendeanlage am Ende der Verlängerung des Pfarrer-Holl-Weges mit einem Durchmesser von 22 m errichtet. Die Verlängerung des Pfarrer-Holl-Weges und die Wendeanlage sind so dimensioniert, dass sie mit Müllfahrzeugen befahren werden können.

Dies gilt nicht für die privaten Wohnwege. Aus diesem Grund werden jeweils östlich und westlich an der öffentlichen Verkehrsfläche gelegene Sammelstellflächen für Abfallbehälter als Hinweis („Mülltonnensammelplatz“) in den Bebauungsplan übernommen.

Abwasserbeseitigung (Trenn- oder Mischsystem, Pumpstationen)

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der im Trennsystem entwässert wird. Im Pfarrer-Holl-Weg ist eine öffentliche Trennkanalisation vorhanden. Diese wird im Rahmen der geplanten Verlängerung des Pfarrer-Holl-Weges zukünftig ebenfalls verlängert.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird mittels einer Pumpstation an der Brücke der Angermunder Straße über den Angerbach in die Rahmer Straße gefördert. Von dort gelangt es zusammen mit dem restlichen Angermunder Schmutzwasser in einen Abwassersammler des BRW und fließt entlang der Rahmer Straße in Richtung Duisburg zum Klärwerk Duisburg-Huckingen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird gesammelt und zur Niederschlagswasserbehandlungsanlage „Bilkrather Weg“ geleitet, wo es gereinigt und in den Angerbach eingeleitet wird. Der gesetzlichen Intention der vorrangigen ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW wird damit Rechnung getragen.

4.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Erschließung der einzelnen Grundstücke sind vier von der zukünftigen Verlängerung des Pfarrer-Holl-Weges abzweigende Privatstraßen vorgesehen. Um deren Zugänglichkeit für die Anlieger und die Leitungsträger sowie Notfall- und Rettungsfahrzeuge zu regeln und um eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der angeschlossenen Baugrundstücke sicherzustellen, werden sie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

4.6 Ausschluss von Brennstoffen

Der Ausschluss der Verwendung von Kohle oder Holz zu Heizzwecken soll dazu beitragen, dass Feinstaubemissionen im Stadtgebiet reduziert werden, da sich die genannten Feuerungsstellen negativ bezogen auf die Feinstaubbelastung auswirken können. Die entsprechende Festsetzung wird auf der Grundlage des existierenden gesamtstädtischen Luftreinhalteplans regelmäßig bei einer Ausweisung von Wohnnutzungen angewendet.

4.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmschutz

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm der Angermunder Straße belastet. Am südlichen Plangebietsrand im Übergang zum neu geplanten Wohngebiet ergeben sich Lärmbelastungen von bis zu 53 dB (A) am Tag und 43 dB (A) in der Nacht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in den an dieser Stelle im Bebauungsplan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten eingehalten. Es ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Als Mindestanforderung an alle Fassaden gilt, dass Maßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 vorzusehen sind.

Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der bereits bestehende Lebensmitteldiscounter, der sich aufgrund von Anlieferverkehr durch LKW und Kundenverkehr auf dem Parkplatz schalltechnisch auf das neu geplante Wohngebiet auswirkt.

Aus diesem Grund wurde gutachterlich geklärt, ob bezogen auf die neue WAnutzung für den Parkplatz bzw. die Anlieferbereiche zukünftig Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Ein erstes Gutachten hatte ergeben, dass zur Nachtzeit aufgrund einer genehmigten Anlieferung für den Discounter vor 6 Uhr morgens die Richtwerte der TA Lärm an den Fassaden der Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung des Discounters nicht eingehalten werden konnten.

Mittlerweile ist die Genehmigung für die Nachtanlieferung jedoch entfallen.

Das Lärmschutzgutachten wurde auf diese veränderte Ausgangssituation angepasst. Ebenfalls untersucht wurden die schalltechnischen Auswirkungen des gewerblich genutzten Bürogebäudes außerhalb des Plangebietes an der Angermunder Straße.

Es konnte nachgewiesen werden, dass zum Tageszeitraum auch ohne Schallschutzmaßnahmen der Richtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) gemäß TA Lärm eingehalten wird.

Die für den Betrieb des Lebensmitteldiscounters notwendigen Rückkühleinrichtungen befinden sich in erster Linie an der Südwestseite des bestehenden Gebäudes und sind damit zur offenen Landschaft hin orientiert. Negative Auswirkungen auf die zukünftige Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet gehen von ihnen nicht aus. Dies wurde seitens des Discounterbetreibers zuletzt im Baugenehmigungsverfahren für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (Antrag vom 06.08.2014) nachgewiesen.

4.8 Fläche für Bepflanzung

Für das Plangebiet wurde im Verlauf des Verfahrens ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die grünordnerischen Belange darstellt und die zukünftig notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt.

Zur Durchgrünung des Plangebiets werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die einerseits den Bestand und die Entwicklung vorhandener Bäume und Gehölzstrukturen sichern und andererseits durch Neupflanzungen die Auswirkungen der geplanten Bautätigkeiten innerhalb des Plangebietes minimieren sollen.

Zur Abgrenzung des Plangebietes gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Norden des Plangebietes wird als randliche Eingrünung ein jeweils 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Der gleiche Pflanzstreifen ist auch zwischen der bestehenden Wohnbebauung „Stephan-Lochner-Straße“ und dem neuen Wohngebiet vorgesehen.

Diese Pflanzstreifen sollen neben der städtebaulichen Funktion der optischen und räumlichen Trennung zu den benachbarten Nutzungen auch dazu beitragen, einen Ausgleich für die neu zu versiegelnden Flächen zu schaffen.

Außerdem sollen in den Pflanzstreifen mögliche Geländeversprünge aufgefangen werden.

Auf der nördlich des bestehenden Discounters gelegenen Grünfläche wurden zum Ausgleich für das Bauvorhaben Pflanzmaßnahmen durchgeführt.

Die hier bereits vorhandenen Vegetationsstrukturen müssen gemäß der damaligen Baugenehmigung dauerhaft erhalten bleiben. Dies hat für das neue Wohngebiet den Vorteil, dass die Fläche als eine Art Pufferzone zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung fungieren kann.

In Ergänzung zu diesen Festsetzungen werden Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken sowie auf flachen oder flach geneigten Dächern und im Bereich von Stellplatzanlagen festgesetzt. Diese Pflanzmaßnahmen haben sowohl ökologisch und stadtklimatisch als auch gestalterisch eine positive Wirkung für das gesamte Plangebiet.

4.9 Festsetzung einer bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässigen Nutzung

Im Bereich der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB als bedingte Festsetzung auf einer durch Schraffur besonders gekennzeichneten Fläche festgesetzt, dass die hier vorhandene Nutzung und damit auch die vorhandene Bepflanzung so lange zu erhalten ist, bis folgender Umstand eingetreten ist:

Die für die Folgenutzung notwendige externe Ausgleichsmaßnahme wird vertraglich gesichert und ausgeführt.

Nach dem Eintritt dieses Umstandes ist als Folgenutzung innerhalb der durch Schraffur besonders gekennzeichneten Fläche eine Stellplatznutzung möglich.

Die Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB ist auf besondere Fälle im Sinne von außergewöhnlichen städtebaulichen Situationen mit explizitem Bezug zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung beschränkt.

Ein solcher besonderer Fall liegt beispielsweise dann vor, wenn aufgrund einer atypischen städtebaulichen Situation eine besondere Reaktion im Bebauungsplan erforderlich ist und dieser mit klassischen Festsetzungen nicht begegnet werden kann.

Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Für die bauliche Maßnahme einer Stellplatzerweiterung, die mit der Versiegelung einer bislang unbebauten Fläche verbunden ist, werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung des Grundstücks sowie der innerhalb der Grünfläche existierenden zahlreichen Ersatzpflanzungen ist ein Ausgleich auf dem Grundstück selbst nicht möglich, so dass der Ausgleich extern nachgewiesen werden muss.

Für die Vereinbarung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wäre normalerweise der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages notwendig, der regelt, dass alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Kosten des Vertragspartners erstellt werden. Dieser fehlt im konkreten Fall der Stellplatzenerweiterung, da der Vertragspartner, der zukünftig die Allgemeinen Wohngebiete entwickeln wird, für den Ausgleich dieser Baumaßnahme außerhalb seiner Grundstücke nicht herangezogen werden kann.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgte zunächst nur zu dem Zweck, ein neues Wohngebiet am Ortsrand von Angermund zu ermöglichen. Zu Beginn waren die Grundstücke des bestehenden Lebensmitteldiscounters nicht in der Plangebietsabgrenzung enthalten. Die Notwendigkeit der Erweiterung des Plangebietes ergab sich erst, als sich abzeichnete, dass der Discounter eine Erweiterung des bestehenden Betriebes über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus anstrebte. Diese Erweiterung war nach zuvor bestehendem Planungsrecht zulässig und konnte nicht verhindert werden, obwohl großflächiger Einzelhandel sowohl gemäß dem Rahmenplan Einzelhandel als auch dem Nahversorgungskonzept für den Stadtbezirk 5 an diesem Standort in Ortsrandlage nicht wünschenswert ist.

Durch die Erweiterung des Plangebietes und die Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit einer Verkaufsflächenbeschränkung kann zukünftig ausgeschlossen werden, dass seitens des Discounterbetreibers eine Verkaufsflächenenerweiterung über den genehmigten Bestand (mit einem geringfügigen Erweiterungsspielraum) hinaus mit möglichen negativen Auswirkungen auf das Zentrum von Angermund und den zentralen Versorgungsbereich geplant wird. Denn wie unter Punkt 4.1 ausführlich erläutert wird, sind aufgrund von veränderter Lagerhaltung in den letzten Jahren generelle Bestrebungen zu erkennen, vorhandene Lagerflächen von Einzelhandelsbetrieben in zusätzliche Verkaufsfläche umzuwandeln. Eine solche zusätzliche Verkaufsflächenenerhöhung wird durch den Bebauungsplan zukünftig ausgeschlossen.

Allerdings entsprach die Erweiterung des Plangebietes nicht dem Wunsch des Discounterbetreibers, deshalb konnte er als Vertragspartner für einen städtebaulichen Vertrag zur Regelung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen für die Stellplatzenerweiterung auch nicht herangezogen werden.

Während verschiedener Gesprächstermine wurde seitens des Grundstücksbesitzers zum Ausdruck gebracht, dass man sich auch eine Beibehaltung des bisherigen Planungsrechts für die eigenen Grundstücke vorstellen könne.

Dies hätte jedoch in der Konsequenz bedeutet, dass bei einer Herausnahme der Grundstücke die Grünfläche zwischen Lebensmitteldiscounter und neuem Wohngebiet nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB zu beurteilen wäre. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB wäre eine Stellplatzerweiterung zulässig, allerdings ohne dass dafür Ausgleichsflächen nachgewiesen müssten. Denn auf Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile ohne gültigen Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG).

Auch eine bauliche Gebäudeerweiterung nach Norden könnte möglicherweise bei einer zukünftigen Beurteilung der Grünfläche gemäß § 34 BauGB nicht abgelehnt werden.

Während einer zusätzlichen baulichen Erweiterung (mit den bereits erläuterten möglichen negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen) aus städtebaulicher Sicht nicht zugestimmt werden kann, bestehen gegen eine Erweiterung der Stellplatzanlage keine Bedenken. Diese soll deshalb auch als zukünftige Nutzung ermöglicht werden.

Dies kann allerdings nur unter der Maßgabe geschehen, dass die hierfür notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Sobald diese aufschiebende Bedingung erfüllt ist, könnte einem entsprechenden Erweiterungsantrag zugestimmt werden.

Der Grundstückseigentümer und Betreiber des Lebensmitteldiscounters hat den Zeitpunkt des Zulässigwerdens der Folgenutzung selbst in der Hand, da der Bedingungseintritt der aufschiebend bedingten Nutzung vom Eigentümer selbst beeinflusst bzw. herbeigeführt werden kann.

Im Verlauf des Verfahrens sollte die Folgenutzung zunächst noch an eine weitere aufschiebende Bedingung gekoppelt werden, und zwar an eine Entwässerung des auf den Dachflächen des Lebensmitteldiscounters anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Trennkanalisation.

Dies war dem Umstand geschuldet, dass für die Errichtung des Lebensmitteldiscounters bereits im Jahr 2006 eine Baugenehmigung erteilt wurde. Zu diesem Zeitpunkt war der vorhandene Regenwasserkanal in der Angermunder Straße hydraulisch überlastet und konnte kaum zusätzliches Regenwasser aufnehmen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Baugenehmigung eine Versickerungserlaubnis für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf der als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Fläche erteilt. Diese Erlaubnis wurde nicht befristet ausgesprochen und endete erst mit Erteilung der Baugenehmigung für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters im Juli 2015, so dass diese mögliche aufschiebende Bedingung nunmehr entfallen ist.

4.10 Höhenlage

Für die zur randlichen Eingrünung vorgesehenen und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten 3 m breiten Pflanzstreifen werden im Bebauungsplan die vorhandenen Geländehöhen durch Höhenpunkte festgelegt. Diese Festsetzung dient dazu, mögliche Geländeversprünge aufzufangen, die sich aus dem für das Plangebiet zu übernehmenden Höhenniveau am bisherigen Ende des Pfarrer-Holl-Weges und den etwa 1,20 m tiefer liegenden angrenzenden Grundstücken ergeben. Die Pflanzstreifen sollen, bezogen auf die Höhenentwicklung, als Pufferzone zwischen dem neuen Wohngebiet mit aufgeschüttetem Geländeniveau und den benachbarten Grundstücken außerhalb des Plangebietes dienen, die ein geringeres Höhenniveau aufweisen.

Gemäß der textlichen Festsetzung darf das natürliche Geländeniveau im Bereich der Pflanzstreifen entweder - bei gleichem Höhenniveau - nicht verändert werden oder aber - falls es bislang tiefer oder höher liegt - bis maximal auf das Niveau des jeweils außerhalb des Plangebietes liegenden benachbarten Grundstückes angehoben bzw. abgegraben werden.

4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In den WA-Gebieten sind Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb einer jeweils zusammenhängenden überbaubaren Fläche einheitlich in Dachform und Dachneigung sowie Dach- und Fassadenmaterialien und -farbe zu gestalten.

Diese Festsetzung hat zum Ziel, dass entlang der privaten Wohnstraßen einheitliche bauliche Ensembles mit einem homogenen Erscheinungsbild entstehen.

Eine extreme Durchmischung mit unterschiedlichsten Haustypen, (Bau-) Materialien und Fassadenfarben kann so verhindert werden.

Zur Sicherstellung eines einheitlich gestalteten Straßenbildes werden als Dachformen sowohl Satteldächer als auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zugelassen. Allerdings müssen auch die Dachformen innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen einheitlich gewählt werden, um ein nicht abgestimmtes Nebeneinander bei der Dachformen zu vermeiden.

Einfriedungen

Die zum öffentlichen Raum hin orientierten Einfriedungen der künftigen Baugrundstücke sind so zu gestalten (als Hecke oder Hecke mit integriertem Zaun), dass insgesamt ein homogenes und grünes Erscheinungsbild erreicht wird. Es werden ausschließlich niedrige Einfriedungen (maximal 1,50 m Höhe) zugelassen, um den öffentlichen Straßenraum nicht optisch einzuengen.

5. Soziale Maßnahmen § 180 BauGB

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Da mit dem Bebauungsplan keine unmittelbaren Veränderungen der Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte zu erwarten sind, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Sofern Änderungen der Grundstückszuschnitte vorgenommen werden, erfolgt dies auf privatrechtlicher Basis.

7. Kosten für die Gemeinde

Der Landeshauptstadt Düsseldorf entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Kosten.

Die zukünftige Erschließung ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit den betroffenen Grundstückseigentümern geregelt.

Teil B - Umweltbericht

**gemäß § 2a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 05/004 (alt: 5388/001)
- An der Buschgasse -**

Stadtbezirk 5 Stadtteil Angermund

**Darstellung der Umweltauswirkungen der o.g. Planung unter Berücksichtigung der
Stellungnahmen der Träger der Umweltbelange (TUB)**

1. Zusammenfassung

Das derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzte Plangebiet soll einer Wohnbebauung mit ca. 20 Einzel- und Doppelhäusern zugeführt werden. Für den bestehenden Lebensmitteldiscounter wird eine maximal zulässige Verkaufsfläche festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bockum/Wittlaer. Es werden aus wasserschutzrechtlichen Gründen Festsetzungen bezogen auf den Versiegelungsgrad getroffen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden, da mit dem Bebauungsplan erstmalig Baurecht auf den nördlichen Flächen ermöglicht wird. Maßnahmen zur Durchgrünung, zur Minderung von Beeinträchtigungen und zum Ausgleich werden für das Plangebiet festgesetzt. Der Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig abgedeckt, daher werden externe Maßnahmen nachgewiesen.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle. Aus Vorsorgegründen wird der Altstandort AS 6646 im Plangebiet gekennzeichnet.

Die Planung ist aus Sicht des Klimaschutzes nicht förderlich, da das Plangebiet an eine Frischluftschneise grenzt. Daher werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, diese Auswirkungen zu mindern.

2. Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Angermund und ist ca. 1,7 ha groß. Im Norden und Westen wird das Plangebiet von landwirtschaftlicher Fläche begrenzt. Im Osten schließt Wohnbebauung und teilweise gewerbliche Nutzung (Büro) an.

An der Angermunder Straße befindet sich, südlich des Plangebietes, eine Tankstelle. Das Plangebiet ist zweigeteilt: Die nördliche Fläche wird derzeit größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Auf der südlichen Fläche befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit Stellplätzen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Pfarrer-Holl-Weg, der von der Angermunder Straße abzweigt.

Der Bebauungsplan weist im Norden ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für Einzel- und Doppelhäuser aus. Es sollen ca. 20 Einfamilienhäuser mit Gärten entstehen, die über Stichstraßen erschlossen sind. Zudem weist der Bebauungsplan ein Sondergebiet (SO) für Nahversorgung aus. In diesem werden für den bestehenden Lebensmitteldiscounter maximale Verkaufsflächen festgesetzt. Des Weiteren werden zusätzliche Stellplatzflächen ausgewiesen. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der im Bereich des Lebensmitteldiscounters existierte, wird durch das neue Planungsrecht überlagert.

3. Ziele des Umweltschutzes im Gebiet

Wichtige Umweltziele resultieren vor allem aus den fachgesetzlichen Grundlagen wie beispielsweise dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie aus den fachplanerischen Grundlagen wie zum Beispiel dem Landschaftsplan.

Die Ziele des Umweltschutzes geben Hinweise zu den anzustrebenden Umweltqualitäten im Planungsraum. Im Rahmen der Umweltprüfung dienen die Ziele als Maßstäbe für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und zur Auswahl geeigneter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Für dieses Planverfahren fachlich relevante Planungen gibt es insbesondere auf den Gebieten Grünordnung, Stadtklima und Luftreinhaltung.

Die grünplanerischen Empfehlungen des „Grünordnungsplans für den Stadtbezirk 5“ finden sich im Abschnitt „Tiere, Pflanzen und Landschaft“ und die Aussagen der „Klimaanalyse Düsseldorf“ sind im Abschnitt „Stadtklima“ wiedergegeben.

Der Luftreinhalteplan und das Szenario 2050 der Landeshauptstadt Düsseldorf umfassen jeweils das gesamte Stadtgebiet. Im Luftreinhalteplan sind zahlreiche Maßnahmen beschrieben, die geeignet sind, die Luftqualität insbesondere im hoch verdichteten Innenbereich der Stadt zu verbessern. Im Szenario 2050 hat sich Düsseldorf zum Ziel gesetzt, den Ausstoß an Kohlendioxid bis zum Jahr 2050 auf 2 Tonnen pro Jahr und Einwohner durch vielfältige Konzepte und Einzelprojekte zu begrenzen.

Die Maßnahmen und Projekte dieser Konzepte betreffen nur zum Teil die Bauleitplanung. Der Intention dieser Zielsetzungen wurde in diesem Bebauungsplan durch z.B. Festsetzungen zur Begrünung gefolgt.

4. Schutzgutbetrachtung

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich der Planungen je Schutzgut beschrieben. Es werden die voraussichtlichen relevanten Umweltauswirkungen herausgearbeitet, die aus der Aufstellung des Bebauungsplans resultieren, sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

4.1 Auswirkungen auf den Menschen

a) Lärm

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm der Angermunder Straße belastet. Die Beurteilungspegel liegen am südwestlichen Plangebietsrand (Grundstück Lebensmittel-discounter) bei bis zu 59 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht und am südöstlichen Plangebietsrand bei bis zu 54 dB(A) bzw. 45 dB(A) für tags/nachts. Im Norden des Plangebietes ergeben sich deutlich niedrigere Beurteilungspegel.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts werden somit im Bereich der WA-Ausweisung tags und nachts eingehalten.

Für das Sondergebiet (SO) ergibt sich eine geringere Schutzwürdigkeit, so dass auch hier die Orientierungswerte eingehalten werden.

Insgesamt ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Als Mindestanforderung für alle Fassaden gilt Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A), erforderliche Schalldämmung (erf. $R'_{w,res}$) für Wohnräume 35 dB, erforderliche Schalldämmung (erf. $R'_{w,res}$) für Büroräume 30 dB).

Durch die Erschließungsstraße mit Wendehammer werden sich aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der aufgelockerten Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz an den Bestandsgebäuden ergeben. Zudem können die planinduzierten Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf das Umfeld aus den gleichen Gründen als untergeordnet eingestuft werden.

Gewerbelärm

Im Bereich des Sondergebietes (SO) befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. Östlich des Plangebietes und in direkter Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung befindet sich ein Bürogebäude mit Tiefgarage, deren Ausfahrt zur Grenze des Plangebietes angeordnet ist.

Der Lebensmitteldiscounter verfügte bis März 2014 über eine Baugenehmigung, die eine nächtliche Anlieferung (vor 6.00 Uhr) ermöglichte. In gutachterlichen Untersuchungen aus 2010 wurde festgestellt, dass diese nächtliche Anlieferung zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von nachts 40 dB(A) an der geplanten Wohnbebauung führte. Dieser Konflikt hätte sich durch die Errichtung einer bis zu 7,5m hohen Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grenze des Parkplatzes des Lebensmitteldiscounters lösen lassen. Dies war allerdings aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.

Beide gewerblichen Emittenten wurden nochmals in einem Schallgutachten der Firma Peutz Consult GmbH vom 22.5.2014 (Bericht Nr. FB 6565-1) untersucht. Für dieses Gutachten erfolgte die Annahme, dass keine nächtliche Anlieferung mehr am Lebensmitteldiscounter erfolgt, da diese mit Erteilung des positiven Bauvorbescheides für eine Erweiterung des Lebensmitteldiscounters erloschen ist. Der Gutachter kommt dann zu dem Schluss, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Immissionsorten der geplanten Wohnbebauung im Norden des Plangebietes eingehalten werden.

Da eine Nachtanlieferung des Lebensmitteldiscounters nicht mehr genehmigt ist, besteht kein Konflikt zwischen der gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung.

b) Elektromagnetische Felder (EMF)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück des bestehenden Lebensmitteldiscounters eine Transformatorstation. Der Einwirkungsbereich einer solchen Niederfrequenzanlage nach der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) beschreibt den Bereich, in dem die Anlage einen sich signifikant von der Hintergrundbelastung abhebenden Immissionsbeitrag verursacht.

Gemäß den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004) beträgt der Einwirkungsbereich 5 m um die Anlage. Alle Gebäude im Plangebiet liegen in ausreichender Entfernung zu dieser Anlage, so dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Transformatorstation wurde mit dem Hinweis „Trafo“ in den Bebauungsplan übernommen. Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind ansonsten keine weiteren Quellen starker elektromagnetischer Felder bekannt.

Falls Transformatorenstationen zur Nahversorgung notwendig werden, sollten diese nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (Wohngebäude) angeordnet werden. Insbesondere ist auch eine Anordnung in Kellerräumen von Wohngebäuden zu vermeiden. Wenn die Vorgaben der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV), des Abstandserlasses NRW von 2007 sowie den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004) beim Neubau und bei Heranrücken der schützenswerten Nutzungen an bestehende Anlagen berücksichtigt werden, sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine über diese Vorgaben hinausgehende Minimierung von Strahlenbelastungen ist aus Vorsorgegründen jedoch empfehlenswert.

c) Störfallbetriebsbereiche

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) fallen. Alle bekannten außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche sind für diese Planung nicht relevant. Die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten

d) Kinderfreundlichkeit

Das Plangebiet wird im Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Es ist derzeit größtenteils frei zugänglich. Das direkte Umfeld ist durch den Lebensmitteldiscounter und die Parkplatzfläche sowie durch ein Privatgrundstück mit Bürogebäude geprägt. Für informelles Kinderspiel hat es derzeit keine Relevanz. Die zukünftige Erweiterung des Pfarrer-Holl-Weges dient ausschließlich der Erschließung der neuen Wohnbebauung. Die vom Pfarrer-Holl-Weg abzweigenden privaten Wohnwege dürfen ausschließlich von den Anliegern befahren werden, so dass gefahrenfreies Spiel für Kinder im direkten Wohnumfeld ermöglicht wird. Durch die geplanten Gärten werden zudem Spielmöglichkeiten im privaten Bereich geschaffen.

Es befindet sich kein öffentlicher Kinderspielplatz in der näheren Umgebung, außerhalb des Plangebietes sind landschaftsgebundene Erholungs- und Spielmöglichkeiten gegeben.

e) Städtebauliche Kriminalprävention

Seitens der Projektgruppe „Städtebauliche Kriminalprävention“ gab es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Anordnung der Baufelder im vorliegenden Bebauungsplan. Weitere Aspekte baulicher Kriminalprävention werden in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

f) Belichtung

Aufgrund der niedrigen Geschossigkeiten der Baukörper und der Abstände zwischen den einzelnen geplanten Baukörpern sowie der Ausrichtung jeweils einer Gebäudehauptseite nach Süden ist eine ausreichende Belichtung der einzelnen Wohnungen zu erwarten.

4.2 Natur und Freiraum

a) Bodennutzung / Versiegelung

Für den Lebensmitteldiscounter existierte ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan der ein Mischgebiet (MI) festsetzte.

Dieses Baurecht wird durch den Bebauungsplan überlagert und ein Sondergebiet (SO) ausgewiesen, um die maximal zulässige Verkaufsfläche zu regeln und zusätzliche Stellplatzflächen zu schaffen. Aufgrund des Bestandes ist die südliche Plangebietsfläche fast vollständig versiegelt. Die nördliche Plangebietsfläche ist unversiegelt. Insgesamt ist das Plangebiet derzeit zu circa 23 % versiegelt. Zukünftig wird sich die Versiegelung deutlich erhöhen. Da sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bockum/Wittlaer befindet, sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Damit u.a. ausreichend unversiegelte Fläche für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht, soll zukünftig im neuen Wohngebiet (inklusive der notwendigen Erschließungsflächen) ein wasserwirtschaftlicher Versiegelungsgrad von 40% eingehalten werden. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Höchstgrenze gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO). Überschreitungen der Obergrenze der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig.

Um den Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung dennoch gerecht zu werden, sind Terrassen, Zuwegungen, Garagen- und Carportzufahrten sowie Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Bei der Berechnung des wasserwirtschaftlichen Versiegelungsgrades können dabei für befahrene Flächen (Wohnwege, Zufahrten, Stellplätze) folgende Versiegelungsarten anteilig angerechnet werden: Rasenkammersteine oder Rasengittersteine mit belebter Bodenzone zu 10 %, großfugig verlegtes Pflaster mit belebter Bodenzone in Rasenfugen (3 - 5 cm) zu 30 %. Für nicht befahrene Flächen (Terrassen, Zuwegungen) können folgende Versiegelungsarten anteilig angerechnet werden: Versickerungsfähiges Pflaster oder Splittfugenpflaster zu 30 %, Holzterrassen zu 50 %. Dadurch kann der wasserwirtschaftliche Versiegelungsgrad insgesamt eingehalten werden.

Da das SO faktisch bereits besteht, wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, was der zulässigen Obergrenze der BauNVO für ein MI-Gebiet entspricht.

Es wird festgesetzt, dass im SO durch die im § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen eine Überschreitung der GRZ bis maximal 0,67 möglich ist, um sicherzustellen, dass über die geplante Stellplatzerweiterung hinaus nicht noch weitere Bereiche versiegelt werden.

Die folgende Tabelle stellt die Versiegelungsbilanz für das gesamte Plangebiet dar:

Versiegelungsbilanz des gesamten Plangebietes

	versiegelt (m²)	%	teilversiegelt (m²)	%	unversiegelt (m²)	%	Summe (m²)
Bestand	3.860	23	0	0	13.040	77	00
Planung	7.810	46	1630	10	7.460	44	
%-Bilanz		+23		+10		-33	

b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Düsseldorf. Für das Plangebiet selbst sind jedoch keine Festlegungen im Landschaftsplan enthalten. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht festgesetzt. Südöstlich vom Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Angermunder Kiesen“. Des Weiteren erstrecken sich, in ca. 1.600 m Entfernung vom Plangebiet, in östlicher Umgebung die Waldflächen des gemeldeten FFH-Gebiets „Überanger Mark“. Im „Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 5“ ist das Plangebiet bereits als künftiges Baugebiet dargestellt.

Für das südwestliche Plangebiet wurden im Baugenehmigungsverfahren für den Lebensmitteldiscounter Begrünungsmaßnahmen auf der Grundlage des zuvor rechtsverbindlichen B-Plans 5387/002 festgelegt.

Die nördlichen Flächen des Plangebiets stellen im Bestand landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Der südwestliche Teilbereich wird durch die Bebauung des Lebensmitteldiscounters und dessen Stellplätze bestimmt.

Schutzgut Pflanzen

Das nördliche Plangebiet wird durch Ackerflächen geprägt und ist damit im Bestand vollständig unbefestigt und nicht bebaut. Es stehen keine Sträucher und Gehölze in diesem Bereich des Plangebiets.

Durch die Ausweisung als Wohngebiete und die Anlage von Straßenverkehrsflächen werden Flächen versiegelt und der Freiflächenanteil verringert. Die privaten Grundstücksflächen werden begrünt. Entlang der westlichen, östlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes sind Strauch- und Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Im südlichen Plangebiet wurden die Flächen für den Lebensmitteldiscounter und Stellplätze überbaut und versiegelt. Durch die Erweiterung der Stellplätze werden zusätzliche Flächen versiegelt. Die vorhandenen Ersatzpflanzungen und Begrünungen sollen erhalten bleiben.

Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vorwiegend durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen ohne Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Bebauung des Lebensmitteldiscounters bestimmt.

Durch die geplante Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird das Orts- und Landschaftsbild stark verändert.

Von besonderer Bedeutung ist die Eingrünung des Baugebietes im Sinne der Ortsrandgestaltung. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen festgesetzt.

Erholungsraum

Die ausgeräumte Agrarlandschaft besitzt eine geringe Erholungseignung und die überbauten Flächen sind ungeeignet als Erholungsraum.

Aufgrund der aktuell geringen Bedeutung des Plangebiets für die Erholung sind daher keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Anlage privater Freiflächen werden auch Erholungsmöglichkeiten im privaten Bereich geschaffen. In der näheren Umgebung sind landschaftsgebundene Erholungsmöglichkeiten gegeben.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Gemäß § 18 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung eines Bauleitplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Mit dem Bebauungsplan wird für Teilflächen innerhalb des Plangebietes erstmalig Baurecht geschaffen, so dass die rechtliche Verpflichtung besteht, mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Im Bestand weist das nördliche Plangebiet keine Versiegelungen auf. Mit der nun geplanten Nutzung als Wohngebiet mit entsprechenden Verkehrsflächen ist eine Versiegelung von Flächen verbunden.

Die privaten Grundstücksflächen werden begrünt und das Baugebiet wird durch die Anpflanzung von Sträuchern und Gehölzen eingegrünt. Die rechnerische Bilanz kann innerhalb des Plangebiets jedoch nicht ausgeglichen werden, so dass der Nachweis externer Maßnahmen erforderlich wird. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland erfolgen. Die Maßnahme wird im Bereich Schloss Heltorf Süd in Düsseldorf-Angermund aus dem Ökokonto Graf von Spee vertraglich gesichert und umgesetzt.

Durch die Erweiterung der Stellplätze für den Lebensmitteldiscounter werden Flächen versiegelt, die ebenfalls extern ausgeglichen werden müssen.

Grünordnerische Maßnahmen

Die folgenden grünordnerischen Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Minderung der Beeinträchtigungen und zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe sind in den Bebauungsplan wie folgt aufgenommen worden:

- Für die Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung textlich festgesetzt.
- In der Planzeichnung ist die bestehende Grünfläche nördlich des Lebensmitteldiscounters als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um die aus der Baugenehmigung für den Lebensmitteldiscounter resultierenden Ausgleichspflanzungen auf dieser Fläche dauerhaft zu sichern.
- Zur Eingrünung des Plangebiets sind drei Meter breite Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern und Gehölzen in der Planzeichnung und als textliche Festsetzung festgesetzt.
- Für die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und die Begrünung von Stellplätzen wurden textliche Festsetzungen formuliert.

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung ist durch die Untere Landschaftsbehörde erfolgt. Die landwirtschaftlichen Flächen stellen insbesondere für Vögel, Insekten und Kleinsäuger Lebensräume dar. Das Vorkommen besonders empfindlicher und störanfälliger Arten wird aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes, der überbauten Flächen des Lebensmitteldiscounters sowie der angrenzenden Wohnnutzung nicht angenommen. Wegen der geringen Größe des Plangebiets und der unmittelbaren Nähe zum Außenbereich sind Ausweichlebensräume vorhanden.

Durch die Neupflanzung von Sträuchern und Gehölzen sowie die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen werden Lebensgrundlagen insbesondere für Vögel und Insekten geschaffen. Die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung werden dadurch gemindert.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die versiegelten Flächen stellen keinen geeigneten Lebensraum für Amphibien und Reptilien dar. Das Vorkommen von Fledermausquartieren kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

4.3 Boden

a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Kataster-Nrn. 207 und 208.

Die Altablagerung 207 liegt ca. 400 m nordwestlich des Plangebietes. Die Altablagerung 208 liegt ca. 100 m ost-südöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Ergebnisse des Bodenluftmessprogramms sind Beeinträchtigungen für das Bebauungsplangebiet durch Gasmigrationen aus den Altablagerungen 207 und 208 nicht zu befürchten.

b) Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich keine Altablagerung.

c) Altstandorte im Plangebiet

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich der im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte registrierte Altstandort AS 6646. Die Registrierung beruht auf der folgenden altlastenrelevanten Nutzung:

- ab 1962: Tankstellenbetrieb.

Die Tankstellennutzung fand jedoch im südlichen Bereich der Fläche des Altstandortes an der Angermunder Straße außerhalb des Plangebietes statt.

Dem Umweltamt, Landeshauptstadt Düsseldorf liegen keine Hinweise auf nutzungsbedingte Boden- oder Grundwasserverunreinigungen innerhalb des Plangebietes vor. Aus Vorsorgegründen wird der Altstandort AS 6646 gemäß § 9 (5) Nr.3 BauGB gekennzeichnet.

4.4 Wasser

a) Grundwasser

Die höchsten bisher gemessenen periodisch wiederkehrenden Grundwasserstände (HGW 1988) liegen im Plangebiet bei 29,5 m ü. NN.

Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Plangebiet einen minimalen Grundwasserflurabstand von größer als 5 m. Bei einer Geländehöhe von ca. 35,1 m ü. NN können demnach Grundwasserstände von 30,0 m ü. NN auftreten.

Der natürliche Grundwasserstand ist derzeit durch den Betrieb des Wasserwerkes Bockum/Wittlaer beeinflusst, so dass natürlicherweise auch deutlich geringere Grundwasserflurabstände möglich sind.

Die Grundwasserbeschaffenheit im Plangebiet weist mit Ausnahme einer diffusen Chloridazonmetaboliten-Belastung (Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmittel, PBSM) von rund 1 µg/l keine relevanten Grundwasserverunreinigungen auf.

Für im Plangebiet eventuell durchzuführende Wasserhaltungsmaßnahmen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei der Ableitung des geförderten Grundwassers ist ggf. mit erhöhten Aufwendungen für dessen Aufbereitung zu rechnen.

Aufgrund der Vorbelastung des Grundwassers mit PBSM wurde der Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers (z.B. Gartenbrunnen) nach § 33 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) untersagt wird.

b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird in Form einer Trennkanalisation abwassertechnisch erschlossen, wodurch die Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz (LWG) zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung eingehalten werden. Sämtliches Schmutzwasser und gesammeltes Niederschlagswasser ist an die öffentliche Trennkanalisation anzuschließen.

c) Oberflächengewässer

Es befindet sich kein Oberflächengewässer im Plangebiet bzw. im Nahbereich des Plangebietes.

d) Wasserschutzzonen

Das Vorhaben liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bockum/Wittlaer. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Bockum/Wittlaer sind zu beachten.

Der Ausbau der Erschließungsstraße mit Wendehammer hat gemäß den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, 2002) zu erfolgen.

Aus der WSGVO ergibt sich in der WSZ III A im Falle einer Abgrabung (ausgenommen sind Maßnahmen von weniger als 10 m² Grundfläche oder 1 m Tiefe) die Notwendigkeit zur Begrenzung der Versiegelung. Daher ist Folgendes zu beachten:

Versiegelungsgrad Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im WA ist ein maximaler Versiegelungsgrad von 40 % einzuhalten. Um dieses zu erreichen, sind teilversiegelte Oberflächen für die 4 Wohnwege, Terrassen, Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze zu wählen (ausgenommen ist die öffentliche Erschließungsstraße mit dem Wendehammer).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Verwendung von Schotter- und anderen Drainmaterialien als Oberflächenbefestigung für befahrbare Flächen unzulässig ist.

Die Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wohnwege im Plangebiet sind so zu befestigen, dass darauf anfallendes Wasser ohne Sammlung über Versickerungssysteme mit belebter Bodenzone, z.B. Flächenversickerung mit Rasenkammersteinen (Mutterboden 10 - 20 cm) entwässert wird.

Versiegelungsgrad Sondergebiet „Nahversorgung“ (SO)

Die wasserrechtlichen Vorgaben für die WSZ III A Bockum/Wittlaer hinsichtlich eines Abgrabungsverbotes werden eingehalten.

Erhalt der natürlich gewachsenen Deckschichten in einer Mindestmächtigkeit im WA

Die Fläche des WA war bisher nicht bebaut (landwirtschaftlich genutzte Fläche). Es ist davon auszugehen, dass die natürlich gewachsenen bindigen Deckschichten hier noch vorhanden sind. Entsprechend den wasserrechtlichen Anforderungen für die WSZ III A Bockum/Wittlaer ist der Erhalt der natürlich gewachsenen Deckschichten anzustreben.

Die geplante Wohnbebauung führt zu einem Eingriff in die natürlichen Deckschichten. Dabei sollte nach Möglichkeit eine Mindestrestdeckschichtenmächtigkeit von 0,5 m erhalten bleiben.

In den entsprechenden zukünftigen Baugenehmigungsverfahren ist eine fachgutachterliche Deckschichtenerkundung auf dem jeweiligen Einzelgrundstück durchzuführen und der Nachweis der Mindestrestdeckschicht zu erbringen.

Weitere zu berücksichtigende Anforderungen an Bautätigkeiten in der WSZ III A Bockum/Wittlaer werden ebenfalls im Rahmen von zukünftigen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen durch das Niveau der regionalen Hintergrundbelastung geprägt. Grenzwertüberschreitungen für die Luftschadstoffe Feinstaub und Stickstoffdioxid gemäß 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (39. BImSchV) sind auszuschließen.

Es ist davon auszugehen, dass mit vorgelegter Planung das Belastungsniveau nicht relevant beeinträchtigt wird.

Um das hohe Niveau der Luftqualität erhaltend zu unterstützen und der Lage im regional bedeutsamen Ausgleichsraum Rechnung zu tragen, ist gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB die Festsetzung getroffen worden, dass in neu zu errichtenden, umgebauten oder erweiterten Feuerstätten die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken ausgeschlossen ist.

b) Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist mit Buslinien in Richtung S-Bahnhof Angermund und Richtung Kaiserswerth an den ÖPNV angeschlossen. Eine Haltestelle befindet sich in ca. 150 m Entfernung.

Mit dem Hauptradwegenetz auf der Angermunder Straße ist das Plangebiet sowohl an die Ortskerne von Angermund und Kaiserswerth als auch den Landschaftsraum gut angebunden. Um die Nutzung des Fahrrades für den Weg zur Arbeit und für tägliche Versorgungsgänge zu fördern, sollten bei der Gestaltung der Außenbereiche auch entsprechende Abstellmöglichkeiten Berücksichtigung finden. Insbesondere für den Lebensmittelmarkt sollten die Stellplätze räumlich dem Eingangs- bzw. Zugangsbereich zugeordnet werden. Die Umsetzung der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung.

4.6 Klima

a) Globalklima

Zum Schutz des Globalklimas tragen vor allem die Verringerung von Treibhausgasemissionen durch Einsparung von fossil erzeugter Energie bzw. der Einsatz regenerativer Energieträger bei. Hierzu zählen u. a. Maßnahmen an Gebäuden und die Vermeidung von Kfz-Verkehr.

Zahlreiche Möglichkeiten ergeben sich allerdings erst im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren (Wärmedämmung, sommerlicher Hitzeschutz) und durch die Regelungen der Bauordnung zu den Abstandsflächen (Belichtung und natürliche Belüftung).

Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität sind im Kapitel 4.5 b) erläutert.

Durch die Errichtung eines Wohngebietes auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ist hier zukünftig ein erhöhter Energiebedarf zu erwarten. Die im Folgenden aufgeführten planerischen Grundsätze sollten berücksichtigt werden, um den zukünftigen zusätzlichen Energiebedarf zu minimieren:

- Zukünftige Baukörper sollten möglichst kompakt ausgeführt werden, um Wärmeverluste gering zu halten. Aus energetischer Sicht wäre daher ein hoher Anteil an Doppelhäusern wünschenswert. Die geplanten Baukörper sind so angeordnet, dass eine Gebäudehauptseite nach Süden ausgerichtet wird. Hierdurch können solare Energiegewinne maximiert werden. Zum Schutz vor Überhitzung im Sommer sollte gleichzeitig ein geeigneter Sonnenschutz an der Gebäudeaußenseite installiert werden.
- Eine über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehende Wärmedämmung der Gebäudehülle ist aus energetischer Sicht empfehlenswert und im Sinne einer Gesamtkostenrechnung in der Regel auch wirtschaftlich.
- Zur Erzeugung von Wärmeenergie sollten möglichst effiziente Technologien, wie die Kraft- Wärme-(Kälte-)Kopplung, eingesetzt werden, zum Beispiel durch Errichtung eines BHKW- Nahwärmenetzes. Ein Fernwärmenetz gibt es im Stadtteil Angermund nicht.
- Die Verwendung regenerativer Energieträger (z.B. Sonne) über die Mindestvorgaben des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, EEWärmeG) hinaus ist ebenfalls vorteilhaft. Flächen, für die eine Dachbegrünung festgesetzt wird, können gleichzeitig für die Erzeugung von Solarenergie genutzt werden.

b) Stadtklima

Ausgangssituation

Das Plangebiet wird derzeit zu einem großen Teil landwirtschaftlich genutzt. Laut lokalklimatischer Planungshinweiskarte der Stadt Düsseldorf (2012) ist das Plangebiet Teil des regional bedeutsamen Ausgleichsraums im Düsseldorfer Norden. Die insbesondere landwirtschaftlich genutzten Flächen tragen zu einer überdurchschnittlichen nächtlichen Abkühlung bei.

Der Ausgleichsraum ist vor Zersiedelung zu schützen. Die Bebauungsgrenzen zwischen Kalkum und Angermund sind einzuhalten, um den Luftaustausch zwischen dem Ausgleichsraum und den verdichteten Stadtteilen in Nord-Süd-Richtung zu erhalten.

Planung

Neue Baugebiete im regional bedeutsamen Ausgleichsraum entsprechen grundsätzlich nicht den Empfehlungen der stadtklimatischen Planungshinweiskarte.

Das Plangebiet liegt in nördlicher Verlängerung der östlichen Bebauungsgrenze im oben genannten Ausgleichsraum. Die geplanten Gebäude im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich aus stadtklimatischer Sicht im Randbereich der Frischluftschneise. Strömungshindernisse (wie etwa Mauern und dichte, hoch aufragende Bepflanzung) sollten im nordwestlichen Bereich des Plangebietes so weit wie möglich vermieden werden. Für den Luftaustausch wäre es verträglicher, wenn die Baufelder in diesem Bereich unbebaut bleiben würden. Es sollten daher sämtliche Möglichkeiten ausgeschöpft werden, die die negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung mindern und sich günstig auf die lokalklimatische Situation auswirken.

Dazu sind folgende Maßnahmen, die der künftigen thermischen Aufheizung im Plangebiet entgegenwirken, entsprechend § 9 (1) Nr. 25 BauGB in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden:

- Alle Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der aktuellen FLL-Richtlinie entsprechen.
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.
- Sämtliche nicht bebaute Teilflächen (wie Abstandsflächen) sind so weit wie möglich hochwertig zu begrünen.

- Zufahrten und ebenerdige Stellplätze sind - unter Beachtung der wasserrechtlichen Anforderungen insbesondere nach Wasserschutzgebietsverordnung Bockum-Wittlaer - so zu gestalten, dass sie nur teilversiegelt sind und über einen begrünten Anteil von mindestens 30 % verfügen.

c) Klimaanpassung

Die durch den Klimawandel verursachten Klimaveränderungen belasten insbesondere innerstädtische Gebiete mit hoher Bebauungsdichte und Versiegelungsgrad zusätzlich durch Hitze und Starkregen.

Eine der wirksamsten Klimaanpassungsmaßnahmen zur Begrenzung der Überwärmung verdichteter Innenstadtbereiche ist der Erhalt ausreichend großer Frischluftschneisen.

Am Plangebiet führt eine solche Frischluftschneise vorbei, die Kaltluft aus den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen in die dichter bebauten nördlichen Stadtteile von Düsseldorf transportieren kann.

Die geplante Bebauung führt aus klimatischer Sicht sowohl zu einer räumlichen Einschränkung der Frischluftschneise sowie zu einer zusätzlichen thermischen Aufheizung der herbeigeführten Luft und schränkt daher die Wirkung der Frischluftschneise ein. Der Bebauungsplan ist damit aus Sicht der Klimaanpassung nicht förderlich. Daher sind Festsetzungen getroffen worden, die dazu beitragen, einer Verschlechterung der klimatischen Situation im Plangebiet entgegenzuwirken (vgl. Kapitel 4.6 b).

Darüber hinaus sollte das Aufheizen der Luftschichten über den Oberflächen im Plangebiet möglichst verringert werden, z.B. durch die Verschattung versiegelter Flächen und durch die Verwendung von Oberflächenmaterialien mit einer hohen Albedo (solares Reflexionsvermögen). In der Regel sind helle Oberflächenmaterialien günstiger, da sie eine höhere Albedo zeigen und sich daher weniger stark aufheizen.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf den Gebäudebestand zu erkennen. Baudenkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Es wurden keine Alternativplanungen erarbeitet und daher auch nicht geprüft, sodass eine vergleichende Wertung der Umweltauswirkungen nicht vorgenommen werden kann.

6. Mögliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre der nördliche Teil des Plangebietes weiterhin durch landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Der südliche Teil würde unverändert mit Lebensmitteldiscounter und Stellplatz genutzt werden.

Die nördlichen Flächen blieben unversiegelt, wodurch keine wasserwirtschaftlichen Belange berührt würden. Die sich im Randbereich des Plangebietes befindliche Frischluftschneise würde räumlich nicht eingeschränkt werden. Mit Aufgabe einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung würden Ackerbrachen entstehen.

Im Falle, dass das Planungsvorhaben nicht verwirklicht werden würde, würde die Möglichkeit, attraktive Wohnungen zu bauen, nicht genutzt. Zudem könnte die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters nicht planungsrechtlich gesichert werden.

7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Untere Landschaftsbehörde beobachtet werden. Die nicht versiegelte Fläche ist festzustellen und mit der Versiegelungsprognose zu vergleichen. Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4c Baugesetzbuch können für das Schutzgut Wasser im Rahmen der regelmäßigen Grundwassergüte- und Oberflächengewässerüberwachung erkannt werden. Nachteilige Veränderungen können beispielsweise durch defekte Kanäle oder den unsachgemäßen Umgang mit Chemikalien verursacht werden. Sollten bei den Erdarbeiten zukünftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, so kann der Umgang damit dann, falls erforderlich, über ein spezielles Monitoring (z.B. gutachterliche Begleitung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) überwacht werden. Auch Auswertungen der Beschwerdedatenbank des kommunalen Umweltamtes sind für das Monitoring heranzuziehen, um unerwartete Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Das Monitoring beginnt fünf Jahre nach Ende der öffentlichen Auslegung und ist in einem Fünfjahresturnus regelmäßig durchzuführen. Fünf Jahre nach Beendigung der Bauarbeiten ist die Überwachung der Umweltauswirkungen letztmalig durchzuführen.

8. Weitere Angaben

Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der schutzgutbezogenen Auswirkungen sind gegebenenfalls in den jeweiligen Fachkapiteln bzw. in den zugrundeliegenden Gutachten erläutert.

Auch Art und Umfang der erwarteten Emissionen können gegebenenfalls den jeweiligen Fachabschnitten des Umweltberichtes entnommen werden.

Technische Lücken und fehlende Kenntnisse sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht bekannt.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 07.07.2016

01/12-3-05/004
Düsseldorf, 08.07.2016

1. Bürgermeister
Planungsamt



**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 (4) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 05/004 (alt: 5388/001)
- An der Buschgasse -**

Stadtbezirk 5 Stadtteil Angermund

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurden von verschiedenen Bürgern Fragen und Anregungen zur Planung vorgebracht.

Diese betrafen in erster Linie den (seinerzeit noch nicht errichteten) Lebensmitteldiscounter. Es wurde sich nach möglichen Konflikten zwischen der gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnnutzung erkundigt, außerdem wurde die fehlende Darstellung des Lebensmitteldiscounters in den Vorentwurfsplänen bemängelt sowie seitens des Discounterbetreibers explizit darauf hingewiesen, dass eine geplante Stellplatzerweiterung zukünftig zu berücksichtigen sei. Weitere Themen waren Fragen zu Erwerbsmöglichkeiten bzw. der Wunsch privater Käufer nach einem Vorkaufsrecht für die Grundstücke. Es wurden außerdem Fragen zu zukünftigen Grundstücksgrößen, zu den geplanten Gebäudearten (Mehrfamilien- oder Einfamilienhäuser), zu Gestaltungsauflagen für Gebäude, zu Stellplatzregelungen, zur zukünftigen Erschließung des Plangebietes sowie zu notwendigen Ausgleichsflächen gestellt.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 BauGB durchgeführt. Die hier vorgebrachten Stellungnahmen betrafen vorrangig die Berücksichtigung und notwendige Untersuchung des Gewerbelärms, außerdem die Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone, die Notwendigkeit des Nachweises von Ausgleichsflächen sowie die Beschränkung von Verkaufs- und Geschossflächen des bestehenden Lebensmitteldiscounters.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geforderten Gutachten (Lärmgutachten und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) wurden erstellt. Auf der Basis des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurden Pflanzfestsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, das Gutachten und der Fachbeitrag führten jedoch zu keiner wesentlichen Überarbeitung der Planung.

Öffentliche Auslegung

Stellung genommen haben Träger öffentlicher Belange sowie eine Privatperson. Die Themenbereiche dieser Beteiligung deckten sich teilweise mit denen der frühzeitigen Beteiligungen, es wurden jedoch auch zusätzliche Anregungen gegeben.

Den Stellungnahmen konnte im Wesentlichen nicht stattgegeben werden. Lediglich geringfügigen Änderungs- und Ergänzungswünschen einzelner Fachämter, die in erster Linie redaktioneller Art waren, konnte gefolgt werden.

Die in rot markierten Planänderungen basieren deshalb auch nicht auf konkreten Stellungnahmen, sondern sind überwiegend redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen.

Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht (Teil B der Begründung) beschrieben und bewertet. Aufgrund der Tatsache, dass große Teile des Plangebietes erstmalig bebaut werden, ergab sich eine Verpflichtung zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind aufgrund der konkreten Planung eines relativ kleinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern im Rahmen des Planungsverfahrens nicht in Betracht gekommen und wurden deshalb nicht geprüft.