

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan Nr. 03/003

- Südwestlich Witzelstraße -

Stadtbezirk 3 Stadtteil Bilk

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte inklusive der Optionsflächen A (Auf'm Hennekamp 25), B (rückwärtiges Grundstück Himmelgeister Straße 70) und C (Himmelgeister Straße 88). Die Anregungen und Fragen der Bürgerinnen und Bürger betrafen in erster Linie den Umgang mit den Ergänzungsflächen 1 (Witzelstraße 63) und 2 (Auf'm Hennekamp 23), die verkehrliche Situation (u.a. Stellplätze, öffentliche Verkehrsmittel), Altlasten aufgrund der vorherigen Nutzung, die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme, die geplante Art der Wohnnutzung, die Umsetzung der Planung und den zeitlichen Rahmen.

Die Optionsflächen B und C wurden auf Wunsch der Eigentümer aus dem Verfahren herausgenommen; die wesentlichen Planungsziele blieben jedoch unverändert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB fand zunächst inklusive der Optionsflächen A, B und C statt. Die vorgebrachten Stellungnahmen umfassten insbesondere folgende Themenbereiche:

- Optionsflächen,
- Grünflächen, natur- und artenschutzrechtliche Belange,
- Altlasten und Bodensanierung,
- Verkehrs- und Gewerbelärm, Lärmschutz,
- Stellplätze, Feuerwehrezufahrten und Rettungswege,
- Kita, Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Barrierefreiheit,
- Städtebaulicher Vertrag,
- Verkehrsplanung und Erschließung, Ver- und Entsorgung im Plangebiet (v.a. technische Aspekte),

– zu erstellende Gutachten.

Die erforderlichen Gutachten wurden im weiteren Planverfahren erstellt und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Aufgrund der unklaren Altlastenproblematik im Bereich der Optionsfläche A wurde diese Fläche und die Ergänzungsfläche 2 aus dem Verfahren herausgenommen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte ohne die Optionsflächen. Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen umfassten insbesondere redaktionelle Änderungen und einen Hinweis, dass das Mischgebiet nicht als Altlastenstandort zu kennzeichnen sei. Die Planunterlagen wurden entsprechend angepasst.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt und bewertet.

Folgende relevante Umweltbelange wurden im Verfahren berücksichtigt:

1. Das Plangebiet wird durch verkehrsbedingte und gewerbliche Lärmimmissionen belastet. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.
2. Die potenziell für Versiegelungen zur Verfügung stehende Fläche nimmt im Vergleich zum vormaligen Baurecht durch die überwiegend geplanten allgemeinen Wohngebiete zukünftig ab. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Begrünung getroffen. Dadurch ist bei Durchführung der Bebauungsplanung eine verstärkte Entsiegelung und Begrünung mit positiven Umweltauswirkungen für Tiere, Pflanzen, Boden und Stadtbild zu erwarten.
3. Im Plangebiet wurde das Vorkommen von Zwergfledermäusen nachgewiesen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.
4. Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Kataster-Nrn.: AS 8624 (teilweise) und AS 8746. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zum Schutz des Grundwassers werden die erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen in einem öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag verbindlich geregelt.

~~Zum Beschluss des Rates~~

der Landeshauptstadt

Düsseldorf vom 13.02.2017

61/12- B.03/003

Düsseldorf, 14.02.2017

Der Oberbürgermeister

Planungsamt

Im Auftrag

