

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 08/002**

**- Nördlich Gerresheimer Landstraße -
Stadtbezirk 8 Stadtteil Unterbach**

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** haben Bürgerinnen und Bürger Anregungen zur Planung vorgebracht:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Detailfragen zur geplanten Bebauung hinsichtlich Höhe der Gebäude, Bauweise, dem geplanten Wohnungsangebot, der Anzahl der Wohneinheiten und den außer Wohnen vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet gestellt, die auf Grundlage des aus dem städtebaulichen Gutachterverfahrens hervorgegangenen städtebaulichen Konzepts und dem Vorentwurf des Bebauungsplans beantwortet wurden. Besorgnis bestand hinsichtlich des Verlusts vorhandener Bäume aufgrund des Heranrückens der geplanten Gebäude im Bereich der Gerresheimer Landstraße, auch hinsichtlich der Höhe der geplanten Bebauung wurden Bedenken geäußert. Es wurde in diesem Zusammenhang vorgeschlagen, die neue Bebauung weniger nah an die Gerresheimer Landstraße heranzurücken und eine Neupflanzung von Bäumen entlang der Straße anstelle der vorhandenen Kastanienreihe vorzusehen. Diese Variante wurde geprüft und schließlich in das städtebauliche Konzept übernommen, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt.

Zum geplanten Erschließungskonzept wurden Bedenken bezüglich einer befürchteten Reduzierung des vorhandenen Stellplatzangebotes entlang der Gerresheimer Landstraße sowie zu künftigen Verkehrsbelastungen, zum Entstehen von Schleichverkehren und zur Belastung von Knotenpunkten aufgrund der Planung geäußert. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Verkehrsgutachten, welches die zu erwartenden Verkehrsströme und Auswirkungen untersuchte, ergab, dass die erforderlichen Verkehrsqualitäten an den Knotenpunkten gewährleistet werden können, insbesondere wenn die signalgesteuerte Regelung des künftigen Knotenpunktes Plangebiet/Erkrather Straße beibehalten wird. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Erschließungskonzept sieht ausreichend Stellplatzflächen für Besucher im öffentlichen Raum sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Schleichverkehren im Plangebiet vor.

Es bestand die Besorgnis, dass bestehende Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt und dass vorhandene schutzwürdige Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes durch Verkehrslärm belastet werden könnten. Eine schalltechnische Ersteinschätzung ergab, dass bereits eine erhebliche Vorbelastung im Plangebiet und dessen Umfeld vorhanden ist und keine erheblichen

Konflikte aufgrund der Planung zu erwarten sind, jedoch Schallschutzmaßnahmen für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen erforderlich sind.

Es wurde angeregt, weitere gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Flächen in das Plangebiet als Wohnbauflächen aufzunehmen und zudem die ehemals nordöstlich der Carl-Sonnenschein-Schule festgesetzten Sport- und Stellplatzflächen im Bebauungsplan beizubehalten. Die städtebauliche Konzeption und Zielsetzung sieht diese Maßnahmen jedoch nicht vor, die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen ihrer Bestandsnutzung entsprechend beibehalten werden.

Darüber hinaus wurden allgemeine Fragen und Hinweise zur Planung vorgebracht und erörtert, unter anderem zur ÖPNV-Versorgung des Stadtteils, zur Entwässerung des Plangebietes und zu verkehrsberuhigenden Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes, die jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung sind.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** für das Plangebiet durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Anregungen benannt:

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Informationen und Hinweise zu den Themen Luftreinhaltung, Kampfmittelbeseitigung, Boden, Baugrund, Grundwasser, Altlasten und Boden- und Baudenkmalpflege gegeben. Diese Hinweise wurden in den Bebauungsplan sowie in die Begründung aufgenommen. Die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes sind in den begleitenden Fachgutachten und Fachplanungen untersucht worden, die Ergebnisse sind in die Begründung und in den Umweltbericht eingeflossen. Für die Erschließung des Plangebietes wurden Anforderungen an die künftige Ver- und Entsorgung mitgeteilt, die in der Erschließungsplanung berücksichtigt wurden. Die sich daraus ergebenden erforderlichen Flächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Bebauungsplan berücksichtigt und in der Begründung erläutert. Es wurde darauf hingewiesen, dass mögliche Auswirkungen und Einschränkungen für den fließenden Verkehr auf den umliegenden Straßen des Plangebietes sowie zu treffende Maßnahmen zur Sicherung der Verkehrsqualität zu untersuchen sind. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Verkehrsgutachten, welches die zu erwartenden Verkehrsströme und Auswirkungen untersuchte, ergab, dass die erforderlichen Verkehrsqualitäten an den Knotenpunkten gewährleistet werden können, insbesondere wenn die signalgesteuerte Regelung des künftigen Knotenpunktes Plangebiet/Erkrather Straße beibehalten wird.

Es wurden Bedenken hinsichtlich möglicher Konflikte zwischen geplanter Wohn- und Mischnutzung und den bestehenden Betrieben im Plangebiet sowie hinsichtlich der Auswirkungen von Verkehrsräuschen auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen, Kita, Büronutzungen) geäußert. Das schalltechnische Gutachten ergab, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, wenn geeignete Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurden. So sind zum Schutz vor Gewerbelärm Maßnahmen wie Schallschutzwände, Baureihenfolge und einzelne Fassadenbereiche ohne öffentbare Fenster festgesetzt, so dass sich die geplante Bebauung selbst vor dem Gewerbelärm schützt und Immissionsorte ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Betriebe im Gewerbegebiet werden somit nicht durch die neue Wohnbebauung eingeschränkt. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß der DIN 4109 (Lärmpegelbereiche) festgesetzt, die sicherstellen, dass die geplanten Nutzungen geschützt werden. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes kann der erforderliche Lärmschutz mit der üblichen Massivbauweise und dem Einbau von dem gegenwärtigen allgemeinen Stand der Technik entsprechenden Isolierglasfenstern als Wärmeschutz bereits eingehalten werden. Für die geplante Kita-Freifläche ist Lärmschutz durch eine geschlossene Wand zur Gerresheimer Landstraße hin herzustellen. Dies wurde im Bebauungsplan gesichert.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurde auch nachgewiesen, dass Teile der vorhandenen, den Gewerbeflächen gegenüberliegenden Wohnnutzungen außerhalb des Plangebiets bereits durch Lärmemissionen des bestehenden Gewerbes vorbelastet sind. Diese gewachsene Gemengelage kann auch künftig durch gegenseitige Rücksichtnahme bestehen sowie durch die Umnutzung der ehemaligen Gewerbenutzung zu Wohn- und Mischnutzungen auch verbessert werden. Das Schallgutachten weist zudem nach, dass die Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld aufgrund der zu erwartenden Erhöhung der Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen und möglicher Schallreflexionen durch Gebäude nahe den Straßen nicht im wahrnehmbaren Bereich liegen (deutlich unter 1 dB(A) in der Tag- und der Nachtzeit). Um die Belange der vorhandenen Betriebe zu berücksichtigen und ein verträgliches Nebeneinander von bestehenden gewerblichen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen (im Mischgebiet und den Allgemeinen Wohngebieten) sicherzustellen, wurden zudem mögliche Geruchs- und VOC-

Immissionen (flüchtige organische Verbindungen) gutachterlich untersucht und bewertet, mit dem Ergebnis, dass hinsichtlich der vorhandenen Betriebe im Plangebiet keine Konflikte zu erwarten sind. Aufgrund der vorgebrachten Hinweise auf die Einhaltung eines Mindestmaßes an Besonnung von Wohnräumen und Versorgung mit Tageslicht wurde eine Verschattungsanalyse erstellt, die auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes nachweist, dass eine ausreichende Belichtung über die Anordnung der Wohneinheiten möglich ist. Daher wurden im Bebauungsplan überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie maximal zulässige Höhen der geplanten Gebäude und Bauweisen festgesetzt. Es wurden Anregungen zur Durchgrünung und Randeingrünung zum Ausgleich sowie zur stadtklimatisch verträglichen Gestaltung des Plangebietes gegeben, die im Bebauungsplan durch differenzierte Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern und zur Herstellung von hochwertigen Grünflächen und begrünten Dach-, und Tiefgaragenflächen sowie zur Begrenzung der Versiegelung berücksichtigt und in der Begründung erläutert wurden. Der vertraglich mit dem Vorhabenträger gesicherte Ausgleich für die überplante Waldfläche wird extern erfolgen, dies ist im Grünordnungsplan dargelegt und in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wurden Hinweise zur Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen gegeben, die im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt wurden. Im Bebauungsplan sind die Verkehrsflächen gemäß der abgestimmten Erschließungsplanung festgesetzt, das zugrunde liegende Verkehrs- und Erschließungskonzept ist in der Begründung erläutert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** zur Planung Stellung zu nehmen. Es wurden folgende Anregungen vorgetragen:

In der zweiten Beteiligungsstufe der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Wesentlichen gleiche oder ähnliche Sachverhalte wiederholt (Kampfmittel, verkehrliche Abwicklung, Immissionen, Altlasten/Grundwasser, Beeinträchtigung vorhandener Gewerbebetriebe, Waldausgleich), die auf Basis der vorliegenden Gutachten und Fachplanungen entkräftet werden konnten oder im Bebauungsplan bereits berücksichtigt bzw. im Zuge von redaktionellen und klarstellenden Anpassungen in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Auch im Rahmen der Offenlage wurden in Teilen bereits abgegebene Stellungnahmen und Sachverhalte wiederholt (Auswirkungen auf vorhandenes Stellplatzangebot, Waldausgleich, Auswirkungen auf vorhandene Gewerbebetriebe) oder es wurden Hinweise abgegeben, die erst im anschließenden Baugenehmigungsverfahren Bedeutung erlangen werden und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (denkmalpflegerische Aspekte, Regelungen zu Betriebszeiten, Nachweis des Schallschutzes gemäß TA Lärm). Einzelne vorgebrachte Anregungen und Hinweise waren bereits im Bebauungsplan ganz oder in Teilen berücksichtigt (Begrünung Lärmschutzwand, Anlage eines Spielplatzes) oder sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Ausweisung weiterer Bauflächen auf gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen, Einbahnstraßenregelung oder sonstige verkehrsordnenden Maßnahmen im Plangebiet).

Es wurden Bedenken geäußert hinsichtlich möglicher Einschränkungen der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen aufgrund deren Nähe zu künftigen Wohnnutzungen. Hierdurch sei mit Beschwerden aufgrund von Lärm (Verkehr, landwirtschaftliche Tätigkeiten/Maschineneinsatz) oder des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln zu rechnen und es wurde angeregt, die vorhandene streifenförmige Waldfläche im Norden des Plangebietes als Puffer zu erhalten. Der Bebauungsplan sieht in den Übergangsbereichen zur Landschaft ausreichende Abstände sowie zu bepflanzende Flächen vor, so dass diese Einwände unbegründet sind. Es wurde der Hinweis gegeben, dass es sich bei den Nutzungen südlich des Plangebietes um ein faktisches Wohngebiet handle und dies in Hinblick auf die zu erwartenden Lärmeinwirkungen im Schallgutachten und in der Abwägung zu berücksichtigen sei. Dieser Hinweis ist korrekt und der Sachverhalt ist so auch in der Begründung dargelegt. Es wurde hierzu das Schallgutachten nochmals geprüft und aktualisiert. Im Ergebnis resultieren für die vorhandenen Wohnnutzungen außerhalb des Plangebiets keine unzumutbaren Belastungen aufgrund der beabsichtigten Planung. Es wurde auf die möglicherweise nicht mehr aktuellen Datengrundlagen der zugrundeliegenden Verkehrs- und Schallgutachten hingewiesen. Seit Erstellung des Verkehrsgutachtens 2016 sind jedoch keine signifikanten Veränderungen im Straßennetz im Bereich der Gerresheimer Landstraße gegeben. Insofern war keine Aktualisierung der Datengrundlagen erforderlich.

Redaktionelle Änderungen waren erforderlich aufgrund von Hinweisen zu Trafostationen im Plangebiet, deren Standorte als Hinweisdarstellung in die Planzeichnung aufgenommen wurden. Zur Klarstellung der textlichen Festsetzung zur Lärmschutzwand wurde ein Höhenwert am tiefsten Punkt der Wand (geplante Geländehöhe) eingefügt. Die in den textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den obersten Geschossen genannten Rechtsgrundlagen wurden redaktionell ergänzt um den Bezug zur Landesbauordnung. In den Hinweisen des Bebauungsplans wurde unter dem Punkt Archäologische Bodenfunde ein Hinweis auf § 16 DSchG NW redaktionell ergänzt.

Ergänzendes Verfahren

Im Jahr 2020 wurde ein Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan eingereicht. Es wurde ein Planergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Normenkontrollverfahren wurden Fehler in den Festsetzungen korrigiert und der Bebauungsplan in den betroffenen Teilen entsprechend geändert und ergänzt. Die Änderungen beziehen sich auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Zusammenhang mit Neuregelungen zu obersten Geschossen im Rahmen der Änderung der Bauordnung NW und den baulichen sowie sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Detail.

Auf Grundlage der geänderten Unterlagen wurden die von den Änderungen betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange im Wege des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Baugesetzbuch beteiligt, parallel dazu wurde im Wege des ergänzenden Verfahrens bezüglich der Änderungen eine öffentliche Auslegung durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 214 BauGB** ist keine Stellungnahme eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 214 BauGB** ist eine Stellungnahme eingegangen. In dieser wurde lediglich auf aus den vorherigen Beteiligungen der Behörden bekannte und in diesem Zusammenhang bereits behandelte Inhalte verwiesen, sodass sich aus der Beteiligung keine Änderungen ergeben.

Umweltbelange

Das Plangebiet wird durch Lärmimmissionen (insbesondere Verkehrs- und Gewerbelärm) belastet. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. Lärmschutzwand, Baureihenfolge sowie insbesondere passive Lärmschutzmaßnahmen). Im Gewerbegebiet befindet sich eine Quelle von Geruchs- und VOC-Immissionen (flüchtige organischer Verbindungen/Lösemittel), deren Auswirkungen gutachterlich untersucht wurden. Gefährdungen und Belästigungen der geplanten gemischten Nutzung (MI) und zu geplanten Wohnnutzungen (WA) können auf Grund der niedrigen Konzentrationen und der Entfernung ausgeschlossen werden.

Durch die Planung sind gemäß Baumkataster des Grünordnungsplans insgesamt 56 satzungsgeschützte Bäume in den künftigen Baugebieten sowie zwei Straßenbäume auf der Gerresheimer Landstraße zur Rodung vorgesehen, wovon die Fällung von 23 satzungsgeschützten Bäumen bereits im Zuge der Abbruchmaßnahmen genehmigt und durchgeführt wurde. Zwei satzungsgeschützte Bäume können erhalten werden. Diese Eingriffe werden zu großen Teilen ausgeglichen durch Neuanpflanzungen von Bäumen als Ausgleich der abgehenden Bäume (insgesamt 111 Neuanpflanzungen im Plangebiet, so dass der Baumbestand im Plangebiet mittelfristig um 55 Bäume erhöht wird). Aufgrund des bestehenden Baurechts innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung in einem großen Teil des Plangebietes nicht anzuwenden. Für die Entfernung der Waldfläche im Norden des Plangebietes wurde vom Regionalforstamt Niederrhein eine doppelt so große Ersatzfläche an anderer Stelle gefordert. Dieser Ausgleich ist herzustellen und wird über eine vertragliche Regelung zur Erstaufforstung gesichert. Der Vertrag über die Erstaufforstung und die Erstaufforstungsgenehmigung liegen der Stadt Düsseldorf vor. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet stellt sich im Bestand aufgrund der Nutzungs- und Biotopstrukturen als relativ artenarm dar. Im Plangebiet wurden die Zwergfledermaus sowie der Große Abendsegler (Einzelfund) als Vertreter der Fledermäuse nachgewiesen, jedoch werden durch den Bebauungsplan keine Verbotstatbestände für diese Art vorbereitet. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, aber es werden zur langfristigen Sicherung des Lebensraumangebotes zum Ausgleich der Nachweis von drei Sommerquartieren für Fledermäuse und drei Nisthöhlen für Brutvögel im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern 6285, 6284 und 5959, die aufgrund der gewerblichen Nutzungen und des damit verbundenen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen im Kataster der Altstandorte und Ablagerungen erfasst worden sind. Sie wurden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind Sanierungsmaßnahmen sowie ein Monitoring aufgrund von vorhandenen Grundwasserverunreinigungen im Bereich von Tankanlagen vorgesehen.

Das Plangebiet ist im Bestand eine stark versiegelte Gewerbefläche, das durch eine zwei- bis viergeschossige (Wohn-)Bebauung überplant wird. Mit der Neuplanung ist eine stärkere Durchgrünung vorgesehen, die im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird (Baumpflanzungen, Grünflächen, Dachbegrünung). Damit stellt die Planung eine stadtklimatisch verträgliche Umnutzung dar, die eine Verbesserung der aktuellen Situation mit sich bringen kann.

Prüfung von Alternativen

Für die seit 2010 brachliegenden Flächen des ehemaligen Auslieferungslagers der REWE Group besteht kein Bedarf einer gewerblichen Nachnutzung. Daher soll durch eine wohnbauliche Umnutzung des Areals die Chance genutzt werden, den Stadtteil Unterbach als Wohnstandort zu stärken, baulich adäquat zu arrondieren, den Siedlungsbestand sinnvoll zu ergänzen sowie durch eine gestalterische und grünordnerische Verzahnung mit dem angrenzenden Landschaftsraum und mit dem vorhandenen städtebaulichen Gefüge an der Gerresheimer Landstraße eine adäquate Ortseingangssituation zu schaffen. Mit der Planung soll somit eine umfangreiche städtebauliche Verbesserung des gegenwärtig ungenutzten Gewerbeareals erreicht werden.

Die Revitalisierung der brach gefallenen Gewerbenutzungen bietet ein besonderes Potential für eine städtebauliche Neuentwicklung dieses Siedlungsbereiches und des Stadtteiles Unterbach. Ziel ist es, tragfähige städtebauliche Strukturen zu entwickeln, das in der Vergangenheit intensiv genutzte großflächige Gewerbegebiet zu öffnen und durch Wohn- und gemischte Nutzungen mit den angrenzenden Siedlungsflächen und Freiräumen zu verknüpfen. Es soll ein neues Wohnquartier entstehen, das Angebote für die konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt schafft, den Stadtteil und seine bestehenden Infrastrukturen nachhaltig stärkt und die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen in die Entwicklung verträglich einbindet.

Die Entwicklung gegenwärtig unbebauter, z. B. landwirtschaftlich genutzter Flächen, werden mit der vorliegenden Planung – im Sinne einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung – bereits bebaute und erschlossene Flächen wiedernutzbar gemacht („Innen- vor Außenentwicklung“); eine effektive Bodennutzung des zu revitalisierenden Areals ist daher ein wichtiges Planungsziel.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 20.04.2023

61/12- B-081002 (erg. Verf.)
Düsseldorf, 26.05.2023

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

