

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann



Kreis Mettmann
Der Landrat

Stadt Wülfrath
Planungsamt
PF 1480
42481 Wülfrath

Ihr Schreiben 04.08.2025

Aktenzeichen

Datum 11.09.2025

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Auskunft erteilt Dirk Winter

Zimmer 3.115

Tel. 02104 99- 2607

Fax 02104 99- 84-2607

E-Mail dirk.winter@kreis-mettmann.de

Stadt Wülfrath

Bebauungsplan Nr. 9 – ehemaliges Bahnhofsareal – Beteiligung zum Planentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Wasserbehörde

Die Anmerkungen der Unteren Wasserbehörde hinsichtlich der Entwässerung nach § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG wurden in der Abwägung ausreichend gewürdigt. Der Umweltbericht beinhaltet eine ausführliche Darstellung der Entwässerungssituation und in der schriftlichen Begründung zum Bebauungsplan ist nachvollziehbar dargelegt, weshalb eine Versickerung oder Ableitung des Niederschlagswassers in ein Trennsystem wirtschaftlich und technisch unumgänglich ist. Ein Anschluss der genannten Flächen an das bestehende Mischsystem scheint daher unumgänglich.

Das vorgelegte und ergänzte Entwässerungskonzept gilt es im nächsten Verfahrensschritt mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann und der Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 54) abzustimmen.

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf.

Stellungnahme aus entwässerungstechnischer Sicht:

Gegen die o.g. Planung bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken.

Hinweis: Da eine Entwässerung an die Mischwasserkanalisation vorgesehen ist, ist die Entwässerungskonzeption mit dem Dezernat 54A Herrn Odenthal bei der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen. Das Ergebnis dieser Abstimmung ist der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen.

...

Dienstgebäude
Goldberger Straße 30
40822 Mettmann

Homepage
www.kreis-mettmann.de

Telefon (Zentrale)
02104 99-0
Fax (Zentrale)
02104 99-4444
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
08:30 bis 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
07:30 bis 12:00 Uhr und
Do. von 14:00 bis 17:30 Uhr

Konto
Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD

Untere Immissionsschutzbehörde

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Das Plangebiet ist durch Lärm vorbelastet. Die Lärmeinwirkungen werden von den umliegenden Straßen und Schienen und auch durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen verursacht.

Im Plangebiet soll sich ein Nutzungsmix von Wohnen (die Wohnbebauung ist bereits vorhanden), Feuer- und Rettungswache und gewerbliche Nutzungen ansiedeln.

Die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets wurde in einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen.

Hinweis an den Schallgutachter: die Adressen Mettmanner Str. 13, 15, 17 sind zu ändern in Bahnhofstr. 13, 15, 17.

Gesundheitsamt

Durch diesen Bebauungsplan sollen die Bestandbebauung mit perspektivischem Erweiterungspotenzial (Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“) gesichert, die Voraussetzungen für den Bau einer Feuer- und Rettungswache und einer gewerblichen Nutzung geschaffen sowie die Bahntrasse für eine eventuelle Reaktivierung der Bahnlinie nebst Panoramaradweg erhalten und die Verkehrsführung optimiert werden. Im Zuge der Umsetzung soll eine neue Straße gebaut und an den bestehenden Straßen Anpassungen und Umbaumaßnahmen vorgenommen werden. Zu den entsprechenden schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Wohngebiet im Plangebiet sowie auf die Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes hat die Peutz Consult GmbH am 20.05.2025 eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt, ohne Berücksichtigung der aktuell noch nicht anstehenden Bahnanlagen.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht im gesamten allgemeinen Wohngebiet des Plangebietes überschritten werden. Die höchste Belastung zeigt sich dabei mit Beurteilungspegeln von bis zu 69 dB(A) im Tages- und von bis zu 61 dB(A) im Nachtzeitraum, womit die Orientierungswerte um bis zu 14 dB am Tag und bis zu 16 dB in der Nacht überschritten werden. Weiterhin erhöhen sich durch das Planvorhaben über den erzeugten Mehrverkehr die Straßenverkehrslärmimmissionen für die Wohnbebauung im Umfeld mancherorts um bis zu 4 dB tags und nachts und auch der Schwellenwerte für eine mögliche Gesundheitsgefährdung von ≥ 70 dB(A) am Tag und ≥ 60 dB(A) in der Nacht wird teils erreicht bzw. überschritten. Somit ergibt sich eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind folglich nur eingeschränkt gegeben und Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich.

Aus gesundheitlicher Sicht sollten alle Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms ausgeschöpft werden. In der textlichen Festsetzung und der dazugehörigen Begründung werden zu diesem Punkt jedoch nur passive Schallschutzmaßnahmen aufgeführt. Dies scheint aber insbesondere bei dem Bestandswohnbau im Plangebiet und im Umfeld nur eingeschränkt zielführend zu sein. Daher wird angeregt, eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Zum einen, wie auch in der schalltechnischen Untersuchung als mögliche Maßnahme dargestellt, durch den Einsatz von Splittmastixasphalt. Dagegen sprechen keine bekannten platztechnischen und städtebaulichen Gründe. Zum anderen sollte eruiert werden, ob nicht zumindest entlang der Mettmanner Straße Lärm-

schutzwände errichtet werden können, ähnlich wie es bereits auf einem Abschnitt der Straße realisiert worden ist. Weiterhin wird in dem Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung angeführt, dass ein Teil der Verkehrslärmimmissionen auf die Lichtsignalanlagen zurückzuführen ist, insbesondere während der Nacht. Daher wird angeregt zu prüfen, ob hier nicht eine nächtliche Abschaltung verkehrssicherheitstechnisch vertretbar und festzusetzen ist.

Hinweis an das Bauaufsichtsamt:

Um eine frühzeitige Beteiligung des Gesundheitsamtes im Baugenehmigungsverfahren für die zukünftige Feuer- und Rettungswache wird gebeten.

Untere Bodenschutzbehörde

Vorsorgender Bodenschutz

Der oben genannte Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist nahezu vollständig mit Gebäuden bebaut, so dass dem Ziel, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, entsprochen wird.

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Nachsorgender Bodenschutz

Die Hinweise und Anregungen meiner vorherigen Stellungnahme wurden in der Abwägungstabelle aufgenommen. Weitere Anregungen und Hinweise werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann nicht vorgebracht.

Untere Naturschutzbehörde

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Mettmann. Eine Beteiligung von Beirat, KULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Da das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9 – ehemaliges Bahnhofsareal – weitestgehend dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, sind gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Eingriffsregelung) nicht anzuwenden.

Artenschutz

Es sind nachweislich der erstellten Fachbeiträge zur Artenschutzprüfung (ASP I und II) aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren sowie unter der vollständigen Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten. Es ist kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erkennbar.

Es wird angeregt, die empfohlenen Maßnahmen, insbesondere Erhalt zusammenhängender Gehölzstreifen als in Ost-West-Richtung verlaufende Leitstrukturen für Fledermäuse), ebenfalls umzusetzen.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Die Wohnbaufläche und die Gewerblichen Bauflächen sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wülfrath gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Die geplante Feuer- und Rettungswache ist nicht aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Aus diesem Grund erfolgt im Parallelverfahren die 20. Änderung des FNP. Erst mit der wirksamen 20. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 9 – ehemaliges Bahnhofsareal – aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wülfrath entwickelt sein.

Eine Mobilitätsstation (Mobility Hub) kann je nach der konkreten Ausprägung als gewerbliche Anlage gemäß § 8 BauNVO oder als Verkehrsanlage eingeordnet werden. Im Bebauungsplan ist hierfür eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Mobilitätsstation“ festgesetzt und mit der 20. Änderung des FNP wird hierfür eine Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Beide Planungen sind zwar grundsätzlich mit einer Mobilitätsstation vereinbar, jedoch besteht ein Unterschied in der Festsetzung im Bebauungsplan als Verkehrsfläche und der Darstellung als Gewerbliche Baufläche (G) im Flächennutzungsplan. Von daher ist die im Bebauungsplan für die Mobilitätsstation festgesetzte Verkehrsfläche nicht aus dem wirksamen FNP sowie der 20. FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Dem kann entgegengehalten werden, dass die betroffene Fläche im Maßstab des Flächennutzungsplans eher klein ausfällt (der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf) und eine Mobilitätsstation auch eine dienende Nutzung für die angrenzenden Bauflächen aufweist. Auch können am Haltepunkt eines Bahnhofs, gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan, alternative Verkehrsangebote als Umsteigemöglichkeit erwartet werden.

Bebauungsplan

Es wird vorgeschlagen, den Hinweis mit der Ziffer 11. im Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs um den Begriff „Richtlinien“ in der Klammer zu ergänzen, weil sich die textlichen Festsetzungen 5.3 und 6.6 auf eine Richtlinie beziehen. Dies dient nur zur Klarstellung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Grulke