

I. Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 06/014 Vogelsanger Weg / Münsterstraße im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht haben:

1. Amprion GmbH
Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund
2. Awista GmbH
Höherweg 100
40233 Düsseldorf
3. Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 26 – Luftverkehr
Am Bonnhof 35
40474 Düsseldorf
4. Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 35.4 – Denkmalangelegenheiten
Cecilienstraße 2
40474 Düsseldorf
5. Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 53 – Immissionsschutz
Cecilienstraße 2
40474 Düsseldorf
6. Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 54 – Wasserwirtschaft einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz
Cecilienstraße 2
40474 Düsseldorf
7. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Erna-Scheffer-Straße 5
51103 Köln
8. DFS Deutsche Flugsicherung
Unternehmenszentrale
Am DFS-Campus 10
63225 Langen
9. Ericsson Service GmbH
Prinzenallee 21,
40549 Düsseldorf
10. Gascade Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
11. Handwerkskammer Düsseldorf
Georg-Schulhoff-Platz 1
40221 Düsseldorf

12. Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf IHK
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf
13. IT NRW Referat 421 –Netzinfrastrukturen-
Maurerstraße 51
40476 Düsseldorf
14. Polizei NRW Düsseldorf, Städtebauliche Kriminalprävention
Luegallee 65
Düsseldorf
15. Stadtwerke Düsseldorf AG
OE 351 Liegenschaften
Höherweg 100
40233 Düsseldorf
16. Stadtwerke Düsseldorf AG
OE 033/01 Beleuchtungsmanagement
Höherweg 100
40233 Düsseldorf
17. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Autobahnniederlassung Krefeld
Postfach 101352
47713 Krefeld
18. Telefonica Germany GmbH & Co.
Südwestpark 35
90449 Nürnberg
19. Unitymedia NRW GmbH
Postfach 102028
40225 Kassel
20. Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt 19/3 – Umweltamt
21. Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt 37/23 – Feuerwehr, Rettungsdienst und
Bevölkerungsschutz
22. Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt 37/61 – Feuerwehr, Rettungsdienst und
Bevölkerungsschutz, Abteilung Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
23. Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt 50/4 – Amt für Soziales
Abteilung für Senioren, Behinderte und Pflegebedürftige
24. Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt 51/19 – Jugendamt
25. Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt 53/22– Gesundheitsamt
26. Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt 63 -Bauaufsichtsamt

27. Landeshauptstadt Düsseldorf; Amt 66/21 – Amt für Verkehrsmanagement
28. Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt 67/20 – Stadtentwässerungsbetrieb
29. Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt 68/22 – Garten-, Friedhofs- und Forstamt
Abteilung Untere Naturschutzbehörde

II Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 06/014 Vogelsanger Weg / Münsterstraße, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingingen:

Hinweis

Aufgrund des ursprünglichen Zieles, für sämtliche Flächen beiderseits des Vogelsanger Weges neues Planungsrecht zu schaffen, erfolgte nach dem Aufstellungsbeschluss im Sommer 2016 eine Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB. In der weiteren planerischen Entwicklung wurde es erforderlich, das Gebiet in zwei Planverfahren aufzuteilen: 06-014 Vogelsanger Weg/Münsterstraße und 06-020 Beiderseits Vogelsanger Weg. Für dieses Teilgebiet (06-014) erfolgte eine erneute Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB. Die aus dieser erneuten Beteiligung relevanten Stellungnahmen sind in dieser Abwägung enthalten.

1. Amprion GmbH, Dortmund

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine eigenen Höchstspannungsleitungen verlaufen. Planungen für Höchstspannungsleitungen lägen aus heutiger Sicht nicht vor. Man gehe davon aus, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt worden seien.

Antwort:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die weiteren Netzbetreiber wurden im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beteiligt.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

2. Awista GmbH

Um die Entsorgung sicher zu stellen, müssten die einzelnen Objekte für vierachsige Entsorgungsfahrzeuge (max. 32t zul. Gesamtgewicht) anfahrbar sein oder die Abfallbehälter müssten in einer maximalen Entfernung von 20 m zum Fahrweg des Fahrzeuges bereitgestellt werden.

Antwort:

Im Bebauungsplan wurden Flächen mit GFL-Rechte zu Gunsten der Ver- und Entsorger sowie für Müllfahrzeuge festgesetzt. Sollten die Gebäude so geplant werden, dass eine direkte Anfahrbarkeit nicht gegeben ist, können die Abfallbehälter von den Eigentümern, wie für die AWISTA erforderlich, bereitgestellt werden.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

3. Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 26 - Luftverkehr

3.1

Im nördlichen Bereich benötigten die Gebäude ab einer Bauhöhe von 61m ü.NN einer luftrechtlichen Zustimmung, im restlichen Bereich ab einer Bauhöhe von 81m ü.NN. Bei größeren Bauhöhen sei eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Antwort:

Die Hinweise zur besonderen luftrechtlichen Zustimmung wurden im Bebauungsplan ergänzt. Die Grundstückseigentümer werden im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entsprechend informiert.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

3.2

Es wird darum gebeten, nachrichtlich zu übernehmen bzw. als Hinweis zu ergänzen, dass auch Kräne und andere Baugeräte bei Überschreitung der unter Punkt 3.1 genannten Bauhöhen der luftrechtlichen Genehmigung bedürften.

Antwort:

Der Hinweis wurde entsprechend ergänzt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

4. Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 35.4 – Denkmalangelegenheiten

Gegen den Bebauungsplan bestünden keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befänden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange würde empfohlen – falls nicht bereits geschehen – die Beteiligung des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR), Amt für Denkmalpflege im Rheinland und des LVR, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Antwort:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Behörden wurden beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

5. Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 53

5.1

Es wird mitgeteilt, dass in einer Entfernung von 1000m zum Plangebiet ein Betrieb mit Geruchsemissionen läge. Bei der Durchführung der Genehmigungsverfahren für die Produktionsstätten des Betriebes wären die Geruchsmissionen gutachterlich untersucht worden. Dabei sei festgestellt worden, dass im Bereich südwestlich des Vogelsanger Wegs die Geruchshäufigkeit bis zu 7,6% betrage. Die Bezirksregierung weise darauf hin, dass seit der Untersuchung einer der Geruchsmissionen verursachenden Produktionsbereiche des Autoherstellers aufgegeben worden wäre, allerdings der Haupt-Geruchsemittent, die Lackiererei, bestehen bliebe. Bei Realisierung der Wohnnutzung seien die Bewohner vor Wohnungsbezug über die Vorbelastung der Geruchseinwirkung durch Fa. Daimler AG zu informieren.

Antwort:

Nach der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) darf die relative Häufigkeit der Geruchsmissionen in Wohn- und Mischgebieten einen Immissionswert von

0,10 (entspricht 10% der Jahresstunden) nicht überschreiten. Damit liegt die Belastung von 7,6% Geruchsstundenhäufigkeiten südwestlich des Vogelsanger Wegs unterhalb des Immissionswertes gemäß GIRL. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes im Plangebiet können auch keine weiteren geruchsemitterenden Betriebe, die das Wohnen wesentlich stören, hinzukommen. Die Entstehung eines Konfliktes ist demnach nicht zu erwarten.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

5.2

Es wird mitgeteilt, dass sich der Bebauungsplan im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplans Düsseldorf und innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Düsseldorf – Stufe 3 - befinde.

Antwort:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

5.3

Es wird mitgeteilt, dass dem Umweltbericht zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.08.2019 unter Punkt 4.5 Luft a) Lufthygiene zu entnehmen sei: „[...] stellt der Abschnitt auf der Münsterstraße im Abschnitt zwischen Nördlichem Zubringer/Fontanestraße und Heideweg dar. Hier wurden Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV für Stickstoffdioxid berechnet. [...] Ob und welche Nutzungsänderungen Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV entlang dieser Straßen hervorrufen, ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Gegebenenfalls wird ein lufthygienisches, mikroskaliges Ausbreitungsgutachten erforderlich werden.“ Eine endgültige Bewertung der Situation aus Sicht des SG 53.01 – Luftreinhalteplanung könne erst nach Vorliegen der Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Antwort:

Im Verlauf des Verfahrens wurde nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt vereinbart, dass ein lufthygienisches Gutachten für die genannten Bereiche nicht erforderlich ist. Die Grenzwerte gemäß 39. BImSchV für Feinstaub (PM10 und PM2,5) und Stickstoffdioxid (NO₂) können auch zukünftig eingehalten werden, da sich das Maß der baulichen Nutzung an dieser Stelle durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erhöhen wird.

Die Stellungnahme wurde somit nur zur Kenntnis genommen.

6. Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 54

6.1

Das Plangebiet befinde sich in dem nach § 76 WHG und § 86 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) „Nördliche Düssel“ und „Kittelbach“. Hierzu gelten Schutzvorschriften nach § 78 WHG, welche nachrichtlich in den B-Plan nach § 9 Abs. 6a BauGB übernommen werden müssten.

Antwort:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst keine ordnungsbehördlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG). Es sind daher keine Schutzvorschriften zu übernehmen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

6.2

Die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sei in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78b WHG seien die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Antwort:

Die Begründung und der Textteil des Bebauungsplanes wurden um die Anforderungen der Schutzvorschriften nach § 78 b WHG ergänzt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

7. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

7.1

Entschädigungsansprüche sowie Ansprüche auf Schutz- und Ersatzmaßnahmen, hervorgerufen durch Immissionseinwirkung der an die Gleisanlagen grenzenden Bebauung, könnten nicht geltend gemacht werden. Die weitere Beteiligung am Verfahren sei gewünscht.

Antwort:

Der Hinweis wurde Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

7.2

Es wird um Kenntnisnahme des DB Hinweisblattes zur Kenntnisnahme im Verfahren gebeten.

Antwort:

Das DB Hinweisblatt wurde zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

8. DFS Deutsche Flugsicherung

Das Plangebiet befände sich in geringer Entfernung zur Radaranlage am Flughafen Düsseldorf, für die nach § 18 a LuftVG ein Anlagenschutzbereich angemeldet sei. Bei Bauhöhen, die die ortsüblichen Bauhöhen deutlich überschreiten, könne es daher zu betrieblichen Störungen der Anlage kommen. Daher bedürften weitere Planungen der Vorlage bei der zuständigen Luftfahrtbehörde.

Antwort:

Die Begründung und der Textteil des Bebauungsplanes wurden um die Hinweise zum Anlagenschutzbereich ergänzt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

9. Ericsson Service GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den ausgewiesenen Bedarfsflächen die Ericsson Service GmbH bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben habe. Diese Stellungnahme gelte nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes. Falls nicht schon geschehen, solle die Deutsche Telekom einbezogen werden.

Antwort:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, die Deutsche Telekom AG wurde im Verfahren beteiligt.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

10. Gascade Gastransport GmbH

Es wird festgestellt, dass Anlagen der Betreiber zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen seien. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber im Gebiet befinden könnten und angeregt, diese Betreiber gesondert zu beteiligen.

Antwort:

Die anderen Leitungsbetreiber wurden im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 BauGB beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

11. Handwerkskammer Düsseldorf

11.1

Vor dem Hintergrund der Flächenknappheit für produzierendes Handwerk und des Charakters des Gewerbegebietes mit Nähe zum Flughafen, würde die Überplanung kritisch eingestuft.

Durch Lärm-/Geruchsemissionen und aus brandschutztechnischer Sicht seien folgende Betriebe im Gebiet belastet: IVECO, BAUER Elektroanlagen Holding GmbH, Golißa Bedachungen. Es würde eine Immissionsschutzrechtliche Prüfung gefordert. Die Mischgebietsverträglichkeit sei zu prüfen.

Antwort:

In der Flächenstrategie Industrie- und Gewerbekeimzonen, der für das gesamte Stadtgebiet als Städtebauliches Entwicklungskonzept entwickelt und durch den Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen wurde, sind die Flächen für Gewerbe und Industrie untersucht und in ihrer Nutzungsstruktur definiert worden. Hierbei liegt ein Großteil des Plangebiets in der „Kategorie D - Entwicklungszonen gemischter Nutzungen“. Für diese Kategorie besteht das Ziel, unterschiedliche Nutzungen zu verzahnen und mit einem Schwerpunkt auf Gewerbe und Wohnen in Einklang zu bringen. Die Absicht dieses für die Bauleitplanung verbindlichen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

Auch mit einer Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) bleiben alle bestehenden gewerblichen Nutzungen, und damit auch die produzierenden Handwerksbetriebe im Plangebiet weiterhin zulässig; ihr Bestand ist nicht gefährdet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in einer schalltechnischen Untersuchung die Mischgebietsverträglichkeit geprüft.

Nach der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) darf die relative Häufigkeit der Geruchsimmissionen in Wohn- und Mischgebieten einen Immissionswert von 0,10 (entspr. 10% der Jahresstunden) nicht überschreiten. Damit liegt die Belastung von 7,6% Geruchsstundenhäufigkeiten südwestlich des Vogelsanger Wegs unterhalb des Immissionswertes gemäß GIRL. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes im Plangebiet können auch keine weiteren geruchsemittierenden Betriebe, die das Wohnen wesentlich stören, hinzukommen. Ein Konflikt ist demnach nicht zu erwarten. Eine weitere gutachterliche Stellungnahme ist nicht notwendig. Die Bestimmungen des Brandschutzes sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens, diese werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt, die Hinweise zur Kenntnis genommen.

11.2

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Prüfung könne die Stadt Düsseldorf lediglich zu dem Ergebnis kommen, dass insbesondere mit Blick auf die privaten Interessen der Betriebe im Sinne von § 1 (7) BauGB eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet in Form einer Mischgebietsausweisung/Ausweisung eines Urbanen Wohngebietes nicht rechtssicher herbeigeführt werden kann.

Antwort:

Das Urbane Gebiet ist durch den Gesetzgeber ermöglicht worden um ausdrücklich das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Die Ausweisung solcher Flächen ist wiederum in der Flächenstrategie Industrie- und Gewerbekeimzonen für das gesamte Stadtgebiet untersucht und für den Standort Vogelsanger Weg als Ziel beschlossen worden. Das Nebeneinander von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe entspricht außerdem den Zielen der Innenentwicklung und damit dem öffentlichen Interesse. Gleichzeitig wird damit die Stärkung der mittelständischen Wirtschaft durch eine wohnungs- und damit verbrauchernahe Versorgung unterstützt und ein wichtiger, zu berücksichtigender Belang aus dem BauGB erfüllt. Die immissionsschutzrechtliche Untersuchung hat ergeben, dass der Ausweisung eines Urbanen Gebietes nichts entgegensteht.

Der Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

11.3

Die Stadt Düsseldorf plane das Gewerbegebiet Vogelsanger Weg in weiten Teilen in ein Urbanes Gebiet umzuwidmen, in dem Wohnraum in die gewerblichen Nutzungen geplant würde. Der vorliegende Bebauungsplan stelle einen Teilbaustein dieses Gesamtkonzeptes dar. Neben dem derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teil sei die Bebauung entlang der Münsterstraße derzeit als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Im Plangebiet befänden sich laut Handwerksrolleneintragungen zehn Handwerksbetriebe. Sieben lägen im gewerblichen Bereich, drei im Bereich des Wohngebietes. Zudem seien Urbane

Gebiete grundsätzlich für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieben vorgesehen. Belange des Handwerks seien damit betroffen.

Nach Ansicht der Kammer bestehe zwischen der in der Planbegründung dargestellten städtebaulichen Konzeption sowie der zeichnerischen Umsetzung samt ihrer textlichen Festsetzung eine große Divergenz. Eine weitere Abweichung zeige sich in der Zielgruppe, für die Wohnraum geschaffen werden solle. So solle gemäß Planbegründung aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung insbesondere auch preisgünstigerer Wohnraum geschaffen werden. Mit Verweis darauf, dass „kein Investor als Vertragspartner für einen städtebaulichen Vertrag zur Verfügung steht“ (S. 7 Planbegründung), in dem z.B. ein Anteil für geförderten Wohnungsbau festgelegt werden könne, solle nun den Grundstücksbesitzern - zumindest in diesem Teil des Gesamtkonzeptes - freie Hand bei der Mieter-/ Eigentümeraushwahl gelassen werden.

Antwort:

Die Ansicht, dass zwischen der Planbegründung und der Planzeichnung eine Divergenz bestehe, wird nicht geteilt. In der Planbegründung zur Trägerbeteiligung sind keine Aussagen zu Zielgruppen oder sonstigen Formen des möglichen Wohnungsbaus enthalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11.4

Nutzungsart

Ziel des Planes sei u.a. die Schaffung von Wohnraum. Das Wohnen solle sich behutsam in den Gewerbebereich eingliedern. Angestrebt werde die „Entstehung eines urbanen Gebietes, das durch ein Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Einzelhandel geprägt sei. Unter Berücksichtigung der Sicherung bestehender gewerblicher Nutzungen solle auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes eine behutsame Integration von Wohnnutzung ermöglicht werden; dabei seien neue verträgliche gewerbliche Nutzungen ebenfalls willkommen. Das derzeit in Teilen baulich gering genutzte Areal solle zu einem lebendigen Stadtquartier entwickelt werden, geprägt von Wohnungen, Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungsnutzungen. So könne es den Nahversorgungsstandort Münsterstraße / Vogelsanger Weg stärken und durch Bereiche mit Aufenthaltsqualitäten dem Stadtteil die lange gewünschte „Mitte“ ermöglichen und somit attraktiv in das städtische Umfeld wirken.“ (S. 5 Planbegründung). Die eigene Zielaussage der Stadt sowie deren Wirkung auf Handwerksbetriebe solle im Folgenden Bewertungsmaßstab sein.

Konkret habe die Handwerkskammer auf Planebene folgende Punkte zu beanstanden:

Die städtebauliche Konzeption sei in der Planbegründung sehr vage formuliert, z.B. (Anm. d. Verf: Unterstreichungen stellen eigene Hervorhebungen dar):

- S.6: „Die Bebauungen können dabei Höfe mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten ausbilden: die vorderen, vorwiegend von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen umschlossenen Höfe z.B. als eingeschossig bebaute Gewerbehöfe. In diesem Fall sollen die so entstehenden Dachflächen neben begrünten Teilen auch als Außenräume für die darüber liegenden Wohnungen nutzbar sein. Die Wohnhöfe sollen dagegen schwerpunktmäßig grüne Freiräume für die Anwohner bieten.“*
- S.7: „Im östlichen Plangebiet sind blockartige Baustrukturen für eine überwiegende Wohnnutzung geplant, in denen jedoch auch nicht störende*

gewerbliche Nutzungen möglich sein sollen. Mit der Realisierung der Planung kann aus der heutigen rückwärtigen Lage eine neue Adresse" entstehen."

- S.8: „Hier können sich im Teilabschnitt des Urbanen Gebietes MU2 in den Erdgeschossen der angrenzenden Bebauungen z.B. Gastronomie- und kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln.“
- S.10: „Die Innenhöfe ermöglichen mit ihren festgesetzten 1-geschossigen Überbauungen erweiterte Grundrissgestaltungen für angrenzende gewerbliche Nutzungen, z.B. für Ladenlokale.“

Die Formulierungen suggerierten planerische Festsetzungen, die ein Gebiet, wie in der Zielsetzung (s.o.) beschrieben, hervorbrächten. Dem sei nicht so. Zwar seien im MU2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 bis 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste unzulässig. Der Plangeber mache jedoch nicht von den Festsetzungen von (§ 6a (4) BauNVO Gebrauch. Er verzichte auf die Festsetzung von Gewerbe im EG in Richtung Vogelsanger Weg oder an den Erschließungswegen zur Münsterstraße (§ 6a (4) Nr. 1 BauNVO) oder auf die Festsetzung eines Gewerbeanteils (§ 6a (4) Nr. 4 BauNVO). Auch § 1 (7) Nr. 1 BauNVO (vertikale Gliederung) finde keine Anwendung. Die Ansiedlung von Gewerbe obliege allein den verschiedenen Eigentümern. Eine planerische Belegung eines Quartiers, das zur „lang gewünschten Mitte“ werden solle, finde sich in den Festsetzungen nicht wieder. Vor dem Hintergrund eines sehr angespannten Wohnungsmarktes sei davon auszugehen, dass alle Eigentümer die Entwicklung von Wohnnutzung anstrebten. Da in urbanen Gebieten eine bestimmte Mischung aus den in Absatz 1 genannten Nutzungen enthalten sein müsse, werde derjenige Eigentümer, der als letzter Baurecht erlangt, Verlierer dieses Windhundrennens sein und andere Nutzungen realisieren müssen. Dies wäre im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Die Erfahrung aus Baugenehmigungsverfahren für Mischgebiete zeige jedoch, dass die Durchsetzung des Gewerbeanteils behördenseitig eine eher geringe Priorität genieße. Damit bestehe die Gefahr, dass sich der Bereich zu einem Wohngebiet entwickle. Diese Tendenz werde auch durch den Umgang mit dem Thema Einzelhandel deutlich.

Antwort:

In Abweichung von sonst üblichen Bebauungsplanverfahren, bei denen die Inhalte mit einem Investor entwickelt werden, der sie dann nach Rechtskraft zeitnah umsetzt (auch unter Beachtung der verbindlichen Inhalte der i.d.R. geschlossenen städtebaulichen Verträge) gibt es in diesem Planverfahren nicht den einen Investor, sondern viele private Grundstückseigentümer mit sehr unterschiedlichen Zielvorstellungen hinsichtlich der Entwicklung ihrer Flächen. Da somit auch kein städtebaulicher Vertrag vereinbart werden kann, kann dieser Bebauungsplan hinsichtlich der Umsetzung der planerischen Ziele keine Vorgaben treffen, sondern die Planinhalte bilden „nur“ ein Angebot, die Flächen, über die die jeweiligen Eigentümer verfügen können, entsprechend den Festsetzungen zu nutzen. D.h., ob, und wenn ja, wann eine bauliche Entwicklung gemäß B-Plan stattfindet, liegt allein in der Entscheidung eines jeden Eigentümers. Die Festsetzungen des B-Planes sind so erfolgt, dass jeder Eigentümer eine Entwicklung verfolgen kann, ohne eine Abstimmung mit Nachbarn zu erfordern.

Dies erklärt die „sollen“ und „können“-Formulierungen in der Planbegründung. Eine vertikale Gliederung war nicht Ziel der Planung, sondern die Schaffung eines möglichst flexiblen planungsrechtlichen Rahmens.

Die Einschätzung, dass im Plangebiet letztlich nur neue Wohnnutzung die derzeitigen gewerblichen Nutzungen ablösen wird, wird nicht geteilt. Im Austausch zu den Entwicklungszielen haben die Eigentümer unterschiedliche Vorstellungen geäußert. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert,

bietet die städtebauliche Struktur mit u.a. einer größeren Überbaubarkeit der Blockinnenbereiche gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung dieser Flächen.

Der „Angebotscharakter“ der Festsetzungen bezieht sich auch auf diejenigen zum Einzelhandel. Sie berücksichtigen die Vorgaben des Rahmenplanes Einzelhandel.

11.5

Einzelhandel

Die bestehenden Nahrungsmittelmärkte könnten für den gewerblichen Anteil im MU nicht herangezogen werden. So sei laut Planbegründung eine Vergrößerung auf ca. 1.200 m² VKF geplant. Ein Nahversorger dieser Größenordnung bedürfe gemäß § 11 (3) BauNVO einer Sondergebietsausweisung oder der Ansiedlung in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO. Zwar sei die Formulierung bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in MK und MU gleich („zulässig sind Einzelhandelsbetriebe“), es sei jedoch davon auszugehen, dass der Gesetzgeber bei Einführung des § 6a BauNVO bewusst darauf verzichtet habe, MU auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe zu öffnen. Da die Stadt Düsseldorf auf eine SO-Darstellung verzichtet habe, sei davon auszugehen, dass die Erweiterung bei der Bestimmung des gewerblichen Anteils in den beiden MU einbezogen würde. Dies berge die Gefahr, dass faktisch ein SO und ein WA geplant worden seien. Die Grundzüge der Planung wären hierdurch verletzt und der Planbereich stünde Handwerksbetrieben nicht mehr für eine Ansiedlung zur Verfügung. Im Übrigen weise die Handwerkskammer darauf hin, dass zwei separate MU und keine Teilbereiche geplant worden seien. Damit gelte auch ein gesetzeskonformes Mischverhältnis jeweils für das MU1 und das MU2.

Antwort:

Die Einwanderin irrt sich bei der planungsrechtlichen Einstufung von Einzelhandelsbetrieben. Bei Einzelhandelsbetrieben handelt es sich im planungsrechtlichen Sinne um Gewerbebetriebe. Daher werden sie auch gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 1 Baunutzungsverordnung als Gewerbebetriebe aller Art eingestuft. Daher geht die Stadt Düsseldorf auch davon aus, dass die in § 6a Absatz 1 aufgeführten Gewerbebetriebe auch Einzelhandelsbetriebe umfasst.

Die vorliegende Planung dient unter anderem der Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Münsterstraße / Vogelsanger Weg. Die zwei vorhandenen Lebensmitteldiscounter sollen durch die Umstrukturierung von einem Gewerbegebiet in ein urbanes Gebiet gestärkt werden. Zum einen wird durch den geplanten Wohnanteil die Mantelbevölkerung im Einzugsbereich des Zentrums steigen. Dadurch werden auch die Kaufkraft im Einzugsbereich des Zentrums und voraussichtlich auch die Frequenz im Zentrum steigen. Zum anderen wird die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Zentrum angestrebt. Die Ausweisung eines urbanen Gebietes ermöglicht die Entstehung einer vielfältigen Nutzungsmischung. Auch für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe stehen durch die horizontale und vertikale Gliederung des Einzelhandels im Plangebiet Flächen zur Verfügung. So ist zentrenrelevanter Einzelhandel nur im MU1 und auch nur im Erdgeschoss zulässig. Im MU2 ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Der Bebauungsplanentwurf setzt somit die Ziele der Einzelhandelssteuerung konsequent um. Eine weitergehende Steuerung des Einzelhandels ist aus Sicht der Stadt Düsseldorf nicht erforderlich. Eine Gliederung des Gewerbeflächenanteils in unterschiedliche Anteile jeweils für das MU1 und das MU2 erfolgt daher nicht, sondern lediglich eine Ausdifferenzierung hinsichtlich des Einzelhandels.

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel ist derzeit nicht erforderlich, weil das geplante urbane Mischgebiet den vorhandenen und eventuell zukünftig neu anzusiedelnden Einzelhandelsbetrieben ausreichend Entwicklungsspielraum einräumt. Sollte sich der Ansiedlungswunsch von großflächigen Einzelhandelsbetrieben konkretisieren, so wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden, ob es sich um einen Betrieb handelt, der unter die Regelungen des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung fällt. Dabei handelt es sich um eine Prüfung des Einzelfalles, der die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Atypik berücksichtigt. Gegen die Ausweisung eines Sondergebietes spricht zum jetzigen Zeitpunkt zudem, dass dazu eine sehr konkrete Planung mit einem ausgereiften Nutzungskonzept vorliegen sollte. Nur so kann sichergestellt werden, dass die geplanten Nutzungen auch zukünftig im Sondergebiet zulässig sein werden. Eine solch konkrete Planung liegt für das Plangebiet derzeit nicht vor. Das urbane Gebiet bietet zudem gegenüber einer Sondergebietsausweisung den großen Vorteil, dass sich das Plangebiet auf lange Sicht flexibel entwickeln kann. Darüber hinaus besteht mit der Flächenstrategie für produktions- und handwerksgeprägte Branchen ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Hierbei liegt ein Großteil des Plangebiets in der „Kategorie D - Entwicklungszonen gemischter Nutzungen“. Für diese Kategorie besteht das Ziel, unterschiedliche Nutzungen zu verzahnen und mit einem Schwerpunkt auf Gewerbe und Wohnen in Einklang zu bringen. Eine gänzliche Entwicklung zu einem voneinander getrennten SO und WA ist somit aus Sicht der Stadtentwicklung nicht erwünscht.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen

11.6

Grünkonzept

Wie eingangs erwähnt, sei der Planbereich Teil eines Gesamtkonzeptes, das sich unter anderem durch den grünen „Loop“ auszeichne. Durch die Schaffung des Loops sollten „Fuß- und Radwegeverbindungen ermöglicht werden, auf denen abseits von Straßen das Gebiet durchquert und das Quartier mit den umliegenden Kleingartenflächen bis hin zum sog. „Rother Korso“ verbunden werden könnten (s. Planbegründung Stand frühzeitige Trägerbeteiligung S. 7). Damit fördere der Loop die Belebung des Quartiers. Zur Umsetzung des Loops seien im Planentwurf mit Gehrechten versehene private Grünflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Nach Ansicht der Kammer entziehe sich die Ausgestaltung, insbesondere der im Konzept als besonders wesentlich dargestellten Grünflächen, der städtischen Einflussnahme. In erster Linie entscheide der Grundstücksbesitzer, wie die Fläche gestaltet werde, solange sie nur zugänglich sei. Aus Sicht der Kammer könne eine qualitätsvolle Ausgestaltung des Loop lediglich über eine öffentliche Grünfläche gesichert werden. Alternativ sei ein städtebaulicher Vertrag zielführend. Hierfür scheine der notwendige Ansprechpartner zu fehlen.

Antwort:

Wie alle Festsetzungen, sind auch diejenigen zum Loop ein Angebot, um eine Verbesserung des Wohnumfeldes zu ermöglichen (s. auch Beantwortung unter 11.4). Mit der Konzeption des Loops wird aufgezeigt, welche Verknüpfungen mit dem städtebaulichen Umfeld möglich und auch wünschenswert sind. Die hierfür erforderlichen Flächen werden über den Bebauungsplan in ihrer Zugänglichkeit langfristig gesichert. Die Gestaltung der einzelnen Wegeflächen hinsichtlich Materialität und Grünanteil ist dabei nicht entscheidend, im Vordergrund steht, Rahmenbedingungen für die Entwicklung zu schaffen, ohne unverhältnismäßig in

die jeweiligen Eigentumsverhältnisse einzugreifen. Eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche ist daher nicht erforderlich. An Stellen, die im städtebaulichen Konzept für eine Grünfläche vorgesehen waren, weist der Bebauungsplan private Grünflächen mit entsprechenden Pflanzvorgaben aus. Die Realisierung des Loops in Form von Ausschilderung bzw. Markierung obliegt der Zusammenarbeit zwischen Stadt und Bauantragsstellern auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Stadt Düsseldorf wird dies zum gegebenen Zeitpunkt mit Nachdruck verfolgen.

Ein städtebaulicher Vertrag ist nicht vorgesehen, da es sich um einen Steuerungs- bzw. Angebotsbebauungsplan handelt.

11.7

Immissionsschutz

Im Planverfahren wären die bestehenden Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes aufgenommen und anhand von Befragungen und Bauakteneinsichten seien Emissionsverhalten abgeleitet worden. Der Darstellung der Betriebe könne aus Kammersicht gefolgt werden, sofern die Angaben der Betriebe richtig übernommen worden seien und ein Entwicklungsspielraum eingerechnet worden sei. Die Handwerkskammer bittet hier im Besonderen mit der Fa. BAUER Elektroanlagen West GmbH & Co. KG Rücksprache zu halten; hier sei eine deutliche Aufstockung der Mitarbeiterzahlen geplant. Hierauf hätte die Handwerkskammer bereits in verschiedenen Stellungnahmen hingewiesen.

Antwort:

Alle notwendigen Betriebe, darunter auch die Firma Bauer, wurden vom Gutachter beteiligt. Es wurde keine entsprechende Entwicklungsabsicht geäußert.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

11.8

Immissionsschutz

Zu beanstanden sei aus Sicht der Kammer, dass fälschlicherweise das Fitnessstudio und die Badmintonhalle nach 18. BImSchV beurteilt worden seien. So würde in einem Kommentar zur BauNVO darauf hingewiesen, dass gewerblich betriebene Sportanlagen grundsätzlich in Gewerbegebieten zulässig seien (und auch vor der ÄndVO 1990 zulässig gewesen wären). Der Sportanlagenbegriff der BauNVO sei vielmehr auf Vereinssport oder vereinseigene Anlagen wie ein Klubhaus o.ä. zu verstehen (s. Kommentar zur BauNVO, 11. Auflage, § 8, Rndnr. 13). Entscheidend für die Beurteilung dahingehend, ob eine Nutzung dem Gewerbe- oder Sportlärm zuzurechnen sei, sei das Betriebskonzept. Handele es sich bei der Nutzung z.B. um stundenweise zu mietende Badmintonplätze oder im Rahmen einer Mitgliedschaft nutzbare Fitnessgeräte, dann liege im Sinne der BauNVO ein Gewerbebetrieb vor. Entsprechend sei die TA Lärm anzuwenden. Aus Sicht der Kammer sei dies sowohl für das Fitnessstudio als auch für die Badmintonhalle der Fall, da die angebotene Dienstleistung nicht (nur) von Vereinsmitgliedern genutzt, sondern separat gebucht werden könnten. Konzeptionell erschließe es sich schon nicht, dass der Kinder-Indoorspielplatz dem Gewerbelärm zugerechnet würde und Fitnessstudio und Badmintonhalle dem Sportlärm. Damit sei die Bestimmung des gewerblichen Lärms nicht sachgerecht erhoben.

Antwort:

Das Gutachten ist entsprechend angepasst worden. Sowohl das Fitnessstudio als auch für die Badmintonhalle wurden als Gewerbebetrieb nach der TA Lärm beurteilt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

11.9

Immissionsschutz

Der Bebauungsplan schließe im westlichen Bereich öffentbare Fenster aus. Hierdurch solle auch die weiter östlich liegende Bebauung vor Gewerbelärm aus westlicher Richtung geschützt werden. Die Festsetzung würde dem Maßstab der Rechtsprechung nicht gerecht. So sei nicht sichergestellt, dass der westliche Bauriegel vor den anderen Gebäuden errichtet würde (vgl. z.B. Bayerischer VGH 1 NE 09.2377, Beschluss vom 14. Dezember 2009). Eine entsprechende Regelung sei in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. In Erwägung könne auch gezogen werden, hier eine Baulinie festzusetzen, um einen durchgehenden Gebäuderiegel sicherzustellen.

Antwort:

Die überbaubare Fläche des beschriebenen Gebäuderiegels wurde so verändert, dass ein bis zu IV-Vollgeschossen geschlossener Gebäuderiegel gebaut werden kann, dieser kann eine lärmschützende Wirkung auf die weiter östlich liegende Bebauung gewährleisten. Zudem wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die gewährleistet, dass entlang der Signatur (des zuvor genannten Gebäuderiegels) durchgehend geschlossen gebaut werden muss (siehe dazu textliche Festsetzung Nr.5). Öffentbare Fenster wurden in diesem Bereich weiterhin ausgeschlossen.

Für den Fall, dass das zuvor genannte Gebäude nicht zuerst gebaut wird und dadurch eine freie Schallausbreitung ermöglicht wird, ist auch für das südlich davon liegende Gebäude eine entsprechende lärmschützende Festsetzung gefasst worden, auch wenn die Überschreitung am Gebäude nur sehr geringfügig wäre.

Beim Bau im Schallschatten des nördlich Gebäudes kann bei dem Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes eine Ausnahme von der Festsetzung erteilt werden.

Die Festsetzung einer zeitlichen Baureihenfolge ist somit hinfällig.

Der Stellungnahme wurde in Teilen gefolgt.

11.10

Aus Sicht der Handwerkskammer werde die Gewerbegebietsüberplanung abgelehnt. Die Umwidmung eines hochwertigen, verkehrlich gut angebundenen Gewerbebestandes in Flughafennähe zu einem Urbanen Gebiet in der vorliegenden Form erscheine aufgrund des geringen Steuerungsgrades des Plans keine Verbesserung zu sein.

Der Bebauungsplan lasse stark daran zweifeln, dass hier ein belebtes Quartier entstehe, in dem sich die Nutzungen Gewerbe (s. 1.), Wohnen (s. 2.) und Erholung (s. 3.) mischen würden. So steuere die Stadt nicht:

1. *den gewerblichen Anteil: Es würden Aussagen zur Nutzungsmischung in den MU1 und MU2 sowie zur Einzelhandelssteuerung im Besonderen fehlen;*

jetzt lösbare Aufgaben, die Erweiterung der Nahversorger, würden auf die Baugenehmigungsebene verschoben. Die Beurteilung durch eine breite Öffentlichkeit würde damit entfallen.

- 2. die Durchmischung der Bewohnerschaft: Es sei aus Sicht der Handwerkskammer nicht nachvollziehbar, warum nicht städtebauliche Verträge mit mehreren Eigentümern geschlossen werden könnten.*
- 3. die zentrale Erholungsfunktion/Umsetzung des „Loops“: Die Stadt habe kein Mitspracherecht beim zentralen, verbindenden stadtgestalterischen Element. Der Eigentümer könne auf der jetzigen Plangrundlage nicht zu einer attraktiven Gestaltung der privaten Grünfläche verpflichtet werden. Dies werde sich ebenfalls negativ auf die Qualität und damit die Belegung des Quartiers auswirken.*

Der Plan setze Urbanität damit nicht ansatzweise um, sondern die Stadt vertraue hier in einem sehr angespannten Immobilienmarkt den Eigentümerinnen, einen für den Stadtteil zentralen Bereich nach städtischen Vorstellungen umzusetzen. Das Ergebnis sei vorhersehbar. Schlussendlich werde der (Wohnungs-)Markt bestimmen, welche Nutzungen den Vorzug erhalten würden und der Bereich würde sich voraussichtlich zu einem Wohngebiet und einem Sondergebiet Einzelhandel entwickeln. Dann würden auch die Immissionsschutzansprüche der Bewohnerschaft höher, was sich negativ auf Betriebe im verbleibenden Gewerbegebiet sowie den geplanten, angrenzenden MU auswirke. Selbst wenn beide Nahversorger eine Verkaufsfläche von 1.200 m² umsetzten, erscheine der gewerbliche Anteil bei den geplanten Geschossigkeiten deutlich zu gering. Aufgrund der fehlenden Steuerungswirkung werde das Planziel, die Entwicklung eines Urbanen Gebietes, aller Voraussicht nach nicht erreicht. Es läge ein erheblicher Planungsfehler nach § 214 (1) Nr. 1. BauGB vor.

Antwort:

Die Einwenderin wendet sich grundsätzlich gegen die Ausweisung eines Urbanen Gebiets und kritisiert den Entfall der Gewerbegebietsausweisung. Sie bemängelt zudem die aus ihrer Sicht zu weit gefasste planungsrechtliche Steuerung in den urbanen Gebieten. Die Stadt Düsseldorf nimmt bedauernd zur Kenntnis, dass die Einwenderin Urbane Gebiete kritisch betrachtet und darin keine Entwicklungschance für gewerbliche Nutzungen sieht.

Rechtlicher Maßstab für Bauleitplanung ist insbesondere § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch. Demnach sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hier wird vom Gesetzgeber der rechtliche Rahmen vorgegeben und die Gemeinde ermächtigt, städtebauliche Ziele zu verfolgen und Städtebaupolitik zu betreiben. Aus Sicht der Stadt Düsseldorf werden die allgemeinen Planungsziele durch diesen Bebauungsplan vollumfänglich umgesetzt. Bei dem Urbanen Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung handelt es sich um eine vom Gesetzgeber neu eingeführte Baugebietskategorie. Diese ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität. Gerade darin sieht die Stadt Düsseldorf eine große Chance, weil sie den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und –eigentümern bei der Umsetzung der Angebotsplanung Gestaltungsspielraum einräumt, der wiederum einen Entwicklungsanreiz darstellen kann. Die von der Einwenderin befürchtete Entstehung eines Sondergebietes und eines allgemeinen Wohngebietes ist durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes nicht zulässig. In § 6a Absatz 4 Baunutzungsverordnung wird die rechtliche Möglichkeit eröffnet, hinsichtlich der Nutzungsverteilung von Wohnungen und gewerblichen Nutzungen eine Feinsteuerung vorzunehmen. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um eine Option. Derzeit sieht die Stadt Düsseldorf keine städtebauliche Notwendigkeit,

eine weiter als bisher gehende Feinsteuerung der Nutzungen im MU1 und MU2 vorzunehmen. Hier soll der planungsrechtliche Rahmen für eine Vielfalt an Nutzungenmischungen geschaffen werden. Eine weitere planungsrechtliche Einschränkung ist daher nicht erforderlich. Zudem handelt es sich um eine Angebotsplanung, bei der die Realisierung zeitlich nicht konkret absehbar ist. Das bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan die langfristige Entwicklung des Plangebietes steuert und den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern eine breite Nutzungsvarianz einräumt.

Bezüglich der Ausführungen zur Einzelhandelssteuerung wird auf die Beantwortung unter Punkt 11.5 verwiesen.

Eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt.

Bezüglich der Forderung, städtebauliche Verträge mit mehreren Eigentümern abzuschließen, um eine Durchmischung der Bewohnerschaft zu sichern, wird darauf verwiesen, dass vor dem Hintergrund einer auslaufenden Veränderungssperre in Verbindung mit dem einseitigen öffentlichen Interesse preisgebundenen Wohnraum zu schaffen, keine gute Verhandlungsposition zur Erreichung dieses Ziels für die Stadt gegeben war. Städtebauliche Verträge hätten vor diesem Hintergrund nur auf freiwilliger Basis abgeschlossen werden können. Gleichzeitig wären diese Verträge mit einer Vielzahl von Eigentümern mit unterschiedlichen Interessenslagen zu schließen gewesen. Hier wurde dem öffentlichen Interesse eine städtebauliche Steuerung sicher vorzuziehen zu können der Vorzug gegeben. Im Nachgang wird im Zuge der Bauantragsverfahren selbstverständlich auf eine Realisierung von preisgebundenem Wohnraum hin beraten. Hinzu kommt, dass es keine Verpflichtung zum Abschluss städtebaulicher Verträge im Zuge von Bebauungsplanverfahren besteht. Dies kommt auch durch das an vielen Stellen bereits erwähnte Ziel einen Angebots- und Steuerungsbebauungsplan aufzustellen zum Ausdruck. Auch ohne abgeschlossene Verträge wird von der Entstehung einer gemischten Bewohnerschaft ausgegangen.

Bezüglich der Ausführungen zum Loop wird auf die Beantwortung unter Punkt 11.6 verwiesen.

Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes wird der befürchteten Entwicklung zu einem reinen Wohnstandort, ergänzt um Einzelhandel, explizit entgegengewirkt. Die sich an jedem Standort durch Planungsrecht ergebende Flexibilität wird dabei ausdrücklich begrüßt.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die Argumentation der Einwenderin nicht stringenter. Gerade um die gewerbliche Bestandsnutzung zu sichern ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes von Vorteil.

Die immissionsschutzrechtliche Untersuchung hat ergeben, dass der Ausweisung eines Urbanen Gebietes nichts entgegensteht.

Aus Sicht der Stadt Düsseldorf beschränkt sich der gewerbliche Anteil nicht alleine auf die beiden Nahversorger. Sowohl der Erhalt der vorhandenen gewerblichen Nutzung als auch deren Weiterentwicklung bzw. eine Neuansiedlung solcher sind wünschenswert.

Der Gesetzgeber hat durch die Novellierung des Baugesetzbuches mit der Einführung des Urbanen Gebietes als neuen Gebietstypus die Kommunen ermächtigt solche zu planen. Gleichzeitig sind Angebotspläne geübte Praxis und an vielen Stellen auch im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf

umgesetzt worden. Ein Ausfall der Steuerungswirkung kann vor diesem Hintergrund nicht erkannt werden.

**Die Bedenken werden nicht geteilt.
Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

11.11

Die Handwerkskammer fordert folgende Anpassungen:

- *Steuerung des Gewerbeanteils in den beiden MU, insbesondere
 - o *Ausweisung der Nahversorger als SO mit Verkaufsflächenobergrenze*
 - o *Gewerbliche Nutzung im EG entlang des Vogelsanger Weges sowie an den Erschließungswegen hin zur Münsterstraße*
 - o *Die Blockinnenbereiche sollten zumindest in Teilen gewerblich genutzt werden, um einen rechtmäßigen, gewerblichen Anteil sicherzustellen. Zusätzliche Gewerbeanteile trügen zur Rechtssicherheit des Bebauungsplanes bei, da die Gewerbeanteile in MU bislang nicht Gegenstand der Rechtsprechung wären.**

- *Festsetzung einer Bauabfolge: Der westliche Bauriegel müsse vor der weiter östlich liegenden Bebauung errichtet werden. Mit den Eigentümerinnen sollten städtebauliche Verträge geschlossen werden, die
 - o *ein ansprechendes Freiraumkonzept gewährleisten würden.*
 - o *einen Wohnanteil für preisgünstiges Wohnen festlegen würden.**

- *Im Lärmgutachten wären das Fitnessstudio und die Badmintonhalle, wie mit dem Kinder-Indoorspielplatz geschehen, dem Gewerbelärm zuzurechnen. Das Lärmgutachten sei entsprechend zu überarbeiten.*

Antwort:

Sowohl in MU1 als auch in MU2 wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen gesteuert. Der Forderung der Einwenderin, ein Sondergebiet mit der Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze für die vorhandenen Nahversorger vorzusehen, wurde nicht gefolgt. Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind summarische Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten rechtlich unzulässig. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, eine urbane Nutzungsmischung zu ermöglichen und eben gerade nicht nur die vorhandenen Nutzungen zuzulassen.

Vor diesem Hintergrund ist es auch nicht Ziel der Planung, genauere verbindliche Vorgaben für einen gewerblichen Anteil zu treffen. Denn bei diesem Plan stehen eine Angebotsplanung für Gewerbe und Wohnen sowie eine Steuerung für Einzelhandel im Vordergrund. Dabei ist mit der Ausweisung als Urbanes Gebiet ein auf die zukünftigen Entwicklungen flexibler reagierender Rahmen gewählt worden, der gleichzeitig sicherstellt, dass sich eben nicht das befürchtete Wohngebiet entwickeln wird. Mit den getroffenen Festsetzungen für die Blockinnenbereiche werden für gewerbliche Nutzungen typische Hallentypologien ermöglicht und durch die Tiefe der Baublöcke sind sowohl Büro-/Gewerbliche- als auch Wohnnutzungen umsetzbar.

Zur geforderten Baureihenfolge im westlichen Plangebiet wird auf die Beantwortung unter Punkt 11.9 verwiesen.

Zu den geforderten städtebaulichen Verträgen wird auf die Beantwortung unter Punkt 11.10 verwiesen.

Das Lärmgutachten wurde hinsichtlich der Einordnung von Fitnessstudio und Badmintonhalle geändert, siehe auch die Beantwortung unter Punkt 11.8.

Der Stellungnahme wurde nur teilweise gefolgt.

11.12

Die Handwerkskammer lege aus den dargelegten Gründen nahe, die Planung entsprechend zu überarbeiten und eine TÖB-Beteiligung erneut durchzuführen. Sie bittet um Benachrichtigung über Nutzungs- und/ oder Baugenehmigungen im Planbereich (bislang und zukünftig) sowie um Zusendung einer schriftlichen Auseinandersetzung mit ihrer Stellungnahme.

Antwort:

Da die Notwendigkeit, die Planinhalte in dem geforderten Umfang zu überarbeiten, nicht gesehen wird, besteht auch kein Erfordernis der Wiederholung von Verfahrensschritten. Die Stellungnahme der Kammer wird so behandelt wie die anderen Anregungen auch. Eine Beteiligung im Rahmen von Baugenehmigungen ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes und obliegt auch nicht dem Stadtplanungsamt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

12. Industrie- und Handelskammer

12.1

Aufgrund eines nördlich an das Plangebiet grenzenden KFZ-Betriebes würde ein Schallgutachten angeregt. Neben Emissionsquellen im Plangebiet seien auch diejenigen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet zu prüfen, es seien nicht nur die gewerbliche Bestandssituation sondern auch die geplanten betrieblichen Entwicklungsabsichten zu prüfen, um Standortverlagerungen auszuschließen. 45 dB(A) nachts seien in jedem Fall einzuhalten. TA-lärmkonforme zusätzliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe an den Fassadenbereichen, welche durch textliche Festsetzungen festzuschreiben wären, würden begrüßt werden.

Antwort:

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt, daraus erforderlich gewordene Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Aus der Umgebung sind keine betrieblichen Entwicklungsabsichten mit zusätzlichen Immissionen auf das Plangebiet bekannt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

12.2

Mit Blick auf die Betriebe, die sich im und in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden, hätte die Industrie- und Handelskammer im Rahmen der Ermittlung planerischer Grundlagen ein Schallgutachten angeregt (s. IHK Stellungnahme vom 25.2.2019).

Hintergrund: Würde an Stelle des heutigen Gewerbegebiets zukünftig ein urbanes Gebiet ausgewiesen, gelten nicht mehr die Lärmwerte nach TA Lärm von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A), sondern die niedrigeren Werte von tagsüber 63 dB (A) und nachts nur noch 45 dB(A). Das könne zu einer Konfliktsituation führen, die auf Ebene des Bebauungsplans zu lösen sei. Dem sei die Kommune nachgekommen. Das Gutachten liege vor.

Wie diesem entnommen werden könne, lösen die Gewerbebetriebe, die innerhalb des Plangebietes lägen, keine Überschreitung der Tag- und Nachtlärmwerte aus, die in einem urbanen Gebiet eingehalten werden müssten. Allerdings werden die Tag- und Nachtlärmwerte im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs durch

einen direkt benachbarten, außerhalb des Plangebietes befindlichen Gewerbebetrieb überschritten. Gutachterlich würde somit ein Konflikt festgestellt, den die Kommune mittels TA-lärmkonformer Festsetzungen löse. Die lärmvorbelasteten Fassadenbereiche der entsprechenden Baukörper würden in der Planzeichnung durch eine senkrechte Schraffur (I I I I I) markiert. In der entsprechenden textlichen Festsetzung Ziffer 8.2. „Gewerbelärm“ würde festgesetzt, dass an den Gebäudefronten, die durch Senkrecht-Schraffur gekennzeichnet seien, der Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig sei. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung gäbe es nicht. Dieses würde seitens der Industrie- und Handelskammer ausdrücklich begrüßt. Hierdurch werde hinreichend sichergestellt, dass an den lärmvorbelasteten Fassadenbereichen keine Immissionspunkte entstehen können. Dem Hinweis aus der Stellungnahme vom 25.2.2019 wäre somit Rechnung getragen. Weitere Hinweise hätte die IHK zu diesem Thema zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Sollten jedoch im Rahmen der Offenlage Hinweise von Unternehmen, die im Plangebiet ansässig seien, eingehen, behalte die IHK sich vor, diese in einer erneuten Stellungnahme einzubringen.

Antwort:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

12.3

Im Plangebiet liege das Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg. Dieses erstrecke sich entlang der westlichen Straßenseite der Münsterstraße etwa zwischen der Haeselerstraße und der Wrangelstraße. Ebenfalls Teil des Nahversorgungszentrums seien die Flächen der beiden Discounter, die in der zweiten Reihe ansässig seien. Wie der Begründung entnommen werden könne, sei mit Blick auf die Neuordnung des Plangebiets (hier: Neuausweisung eines gegliederten urbanen Gebiets) auch die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs geplant. Der Rahmenplan Einzelhandel solle entsprechend angepasst werden. Die IHK gehe davon aus, dass vor dem Hintergrund der neuen Wohnnutzungen, die zukünftig im Plangebiet realisiert werden solle, der Bedarf an Angeboten zur Deckung des täglichen Bedarfs steigen werde. Von daher stehe die IHK einer Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich positiv gegenüber. Eine abschließende Beurteilung hierzu gebe die IHK im Rahmen des Rahmenplanänderungsverfahrens ab.

Antwort:

Die Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016 wird derzeit vorbereitet. Die Einwanderin wird als Träger öffentlicher Belange an diesem Änderungsverfahren beteiligt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

12.4

Es würde der Begründung entnommen, dass die beiden Lebensmitteldiscounter, die heute schon im Plangebiet ansässig seien, sowie ein Lebensmittelvollsortimenter, der neu im Plangebiet angesiedelt werden solle, Verkaufsflächen am Standort realisieren möchten, die mehr als 800 m² betragen. Die Betriebe hätten zukünftig ihren Standort in einem urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO. Hier seien grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe zulässig,

deren Verkaufsfläche maximal 800 m² betrage. Betriebe, deren Verkaufsfläche die vorgenannten 800 m² überschreite, müssten angesichts der vorliegenden Gebietskategorie eine sogenannte atypische Fallgestaltung nachweisen, um genehmigungsfähig zu sein. Anderenfalls seien sie nur in Sonder- und Kerngebieten zulässig (s. § 11 Abs. 3 BauNVO). Geprüft werde die sogenannte Atypik allerdings nicht im hier vorliegenden Bauleitplanverfahren, sondern im Baugenehmigungsverfahren.

Daher werde sich die IHK zu dieser Fragestellung auch erst äußern, wenn sie im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren um Stellungnahme gebeten werde.

Antwort:

Derzeit befinden sich im Plangebiet keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Es sind allerdings Erweiterungsabsichten der im Plangebiet vorhandenen Lebensmitteldiscounter bekannt. Bei der Atypikprüfung handelt es sich um eine Einzelfallprüfung. Diese wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt, das von der Bauaufsichtsbehörde geleitet wird. Dabei richtet sich die Beteiligung der Einwenderin nach dem gültigen Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen. Im derzeit gültigen Einzelhandelserlass wird unter Punkt 5.6 (Vorlage bei der Bezirksregierung) festgelegt, dass die Beteiligung der Bezirksregierung bei Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche innerhalb eines mit der Bezirksregierung abgestimmten zentralen Versorgungsbereichs nicht erforderlich ist. Bei der Änderung des Rahmenplans Einzelhandel wird auch die Bezirksregierung Düsseldorf beteiligt werden, sodass die Beteiligung der Einwenderin im Baugenehmigungsverfahren eventuell auch entfallen könnte.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

13. IT NRW Referat 421 –Netzinfrastrukturen–

Durch das Plangebiet verlaufe eine eigene Richtfunkstrecke in einer Höhe von 80 Metern ü NN zzgl. einer Fresnelzone von ca. 4,5 Metern über das geplante Baufeld, direkt an der nordwestlichen Kante der Baufläche entlang. Zudem durchquere die Richtfunkverbindung im Süd-Westen das angrenzende Baufeld des Parallelverfahrens Vogelsanger Weg (FNP 180). Sofern während der Baumaßnahmen keine Krane in diesem Bereich (rote Linie + 4,5 Meter im Radius in einer Höhe von ca. 75,5 Metern) aufgestellt würden oder in diesem Bereich ständig Kranausleger geschwenkt würden und nicht bis in die „Richtfunkstrecke“ reichten, bestünden seitens IT.NRW keine Einwände zu diesem Bauvorhaben.

Antwort:

In dieser Höhe ermöglicht der Bebauungsplan keine baulichen Anlagen. Aufstellung und Betrieb von Kränen ist kein bauleitplanerischer Belang und ist im Bauantragsverfahren zu regeln.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

14. Polizei NRW Düsseldorf, Städtebauliche Kriminalprävention

Grundsätzlich bestünden gegen die vorliegenden Planungen keine Bedenken - es seien jedoch bei der Ausführung folgende Punkte der städtebaulichen Kriminalprävention zu beachten:

- *Auf die öffentlichen, beziehungsweise halb öffentlichen Grünflächen, sei - soweit wie möglich - zu Gunsten privater Gärten (den Erdgeschosswohnungen zugeordnet) zu verzichten.*

- Bei den verbleibenden (halb)öffentlichen Grünflächen sei zu beachten, dass diese übersichtlich bleiben; hier sollten nur niedrige Büsche und hochstämmige Bäume gepflanzt werden dürfen, um die Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen.
- Die Flächen und/oder Wege seien in der Dunkelheit gut auszuleuchten.
- Um das Lagern unerwünschter Personengruppen (zum Beispiel angetrunkene Obdachlose oder Drogenabhängige) unattraktiv zu machen, seien Sitzgelegenheiten (zum Beispiel durch Armlehnen im Abstand von 60 cm) so auszuführen, dass sie zum Liegen ungeeignet seien.
- Müllsammelstellen seien abschließbar einzufrieden (zum Beispiel begrünter Käfig), damit dort keine wilden Müllhalden von quartiersfremden Personen entstünden.
- Um zu vermeiden, dass die Tiefgaragen unübersichtlich würden, seien sie unbedingt mit einem hellen Anstrich und einer guten Ausleuchtung zu versehen.
- Um den einfachen Kellereinbruchsdiebstahl zu erschweren, dürften die Fluchtwege aus der Tiefgarage in die Treppenhäuser nicht unmittelbar an den Kellerboxen / Fahrradabstellräumen vorbei führen.
- Grundsätzlich seien Einbruchhemmende Elemente bei erreichbaren Fensteranlagen sowie den Wohnungsabschlusstüren dringend zu empfehlen und in dieser Phase erheblich günstiger, als später in der Nachrüstung zu realisieren.

Antwort:

Die genannten Hinweise sind überwiegend nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern der Ausführungsplanung. Müllsammelstellen sind nur in Tiefgaragen und innerhalb von Gebäuden zulässig. Eine Vermüllung durch quartiersfremde Personen ist demnach nicht zu befürchten. Durch die städtebauliche Blockstruktur wird außerdem die gewünschte klare Trennung von öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen unterstützt und die Übersichtlichkeit für die Nutzerinnen und Nutzer gefördert.

Der Stellungnahme wurde gefolgt, die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

15. Stadtwerke Düsseldorf AG- OE 351 Liegenschaften

15.1

Es sei darauf zu achten, dass sich außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen im Plangebiet befinden könnten. In diesem Falle werde um Abstimmung zum weiteren Vorgehen mit der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH (NGD) gebeten. In den zur Verfügung gestellten Anlagen seien die Versorgungsleitungen und -anlagen der SWD AG dargestellt.

Antwort:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Bestehende, aber nicht bekannte Leitungen und Anlagen können erst bei der Bauausführung identifiziert werden und sind somit Regelungsgegenstand der Ausführungsplanung.

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15.2

Durch die Planung weiterer Wohnnutzungen seien zahlreiche Versorgungsleitungen und -anlagen, möglicherweise auch weitere Netzumspannstellen zu verlegen. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen könnten erst benannt werden, wenn eine konkrete Bauanfrage vorläge und die benötigten Leistungen bekannt seien. Die gesamten Erschließungskosten gingen zu Lasten des Investors bzw. Bauherren.

Antwort:

Die Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend informiert.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

15.3

Sollten neue Straßen im Plangebiet nicht öffentlich gewidmet werden und damit nicht unter den Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Düsseldorf und den Stadtwerken Düsseldorf AG fallen, so müssten diese Straßen durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ausgewiesen werden, damit auch die Versorgungsleitungen abgesichert seien. Zur Aufnahme der Versorgungsleitungen und –anlagen werde eine Wegbreite von 3,0 m benötigt. Diese Mindestbreite sei wegen der Notwendigkeit der uneingeschränkten Zugänglichkeit und der möglichen Beschädigungsgefahr von jeglicher Bebauung – auch z.B. mit Garagen, Mülltonnenunterstellplätzen und Gartenlauben – und von jeglicher Baumpflanzung freizuhalten. Eine Bepflanzung mit flachwurzelndem Bewuchs sei jedoch grundsätzlich möglich.

Antwort:

Im Bebauungsplan sind Flächen mit GFL-Rechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt (siehe dazu textliche Festzungen Nr. 7), die Unterbauung dieser Flächen ist nach der textliche Festsetzung 6.2 nicht zulässig.

Geh- Fahr und Leitungsrechte sichern die Freihaltung der Flächen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten GFL- Flächen weisen an jeder Stelle die geforderte Mindestbreite von 3,0 m auf.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

15.4

Die künftigen Grundstücksnutzer müssten sich vor Kauf des Grundstücks bzw. Stellung des Bauantrages mit dem Betreiber des Wasserversorgungsnetzes, der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH in Verbindung setzen, um objektbezogen zu klären inwieweit Löschwasser (Grundschutz für das jeweilige Bauvorhaben) zur Verfügung gestellt werden könnte.

Antwort:

Der Hinweis ist Regelungsgegenstand des Bauantragsverfahrens und nicht des Bebauungsplanverfahrens.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

15.5

Neue und bestehende Netzumspannstellen seien im Bebauungsplan mit "Trafo" und dem Planzeichen "Elektrizität" auszuweisen. Im Rahmen der Umsetzung des Planziels könne es erforderlich werden, weitere Netzumspannstellen zur Stromversorgung des Plangebietes zu errichten.

Es werden Hinweise zur Errichtung der Netzumspannstellen gegeben.

Je nach Leistungsbedarf könne es erforderlich werden, dass auch kundeneigene 10-kV-Mittelspannungsanlagen errichtet werden müssten.

Antwort:

Die Netzumspannstelle an der Münsterstraße wurde im Bebauungsplan hinweislich aufgenommen und mit dem Planzeichen "Elektrizität" ergänzt. Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass Standorte für neue Transformatoren im Rahmen der Baugenehmigung mit den Stadtwerken abzustimmen seien. Weitere Regelungen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden, da keine konkreten Bauvorhaben bekannt sind.

Der Stellungnahme wurde gefolgt, die Hinweise zur Kenntnis genommen.

15.6

Zur weiteren Verbesserung der Energie- und CO₂-Bilanz würde empfohlen, die Versorgung des Plangebietes durch Fernwärme zu organisieren.

Antwort:

Die Entscheidung über die Energieversorgung ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern erfolgt durch die einzelnen Grundstückseigentümer.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15.7

Allgemeine Hinweise:

Stromleitungstrassen seien von jeglicher Überbauung und Bepflanzung freizuhalten.

Es sei darauf zu achten, dass die geplanten Zuwegungen und Zufahrten zum Innenbereich nicht über- oder unterbaut werden. Es müsse bei den Rohrleitungsbestandsplänen mit Abweichungen der angegebenen Maße gerechnet werden. Entstehende Kosten für Provisorien während der Bauphase müssten zu 100% vom Verursacher übernommen werden. Für Materialbestellung und Planung benötige die SWD AG nach Vorliegen der Ausbaupläne circa 6 Monate Vorlaufzeit.

Sollten aus versorgungstechnischen Gründen Versorgungsleitungen und Anlagen in private Flächen gelegt werden müssen, so seien die entsprechenden Anlagen durch Dienstbarkeiten zu sichern. Würden im Plangebiet bestehende Straßengrenzen durch Umbauarbeiten geändert, könne eine für den Bauherrn kostenpflichtige Regulierungsarbeit an den Versorgungseinrichtungen nötig werden.

Es wird auf die Beachtung der entsprechenden Schutzanweisungen für erdverlegte Versorgungsanlagen hingewiesen.

Antwort:

Die vorgebrachten Aspekte sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

15.8

Es wird empfohlen Elektroladestationen bzw. Stromtankstellen im Plangebiet zu implementieren. Ebenso wird darum gebeten, falls Ladesäulen für E-Mobilität vorgesehen seien, die Stadtwerke Düsseldorf AG frühzeitig zu unterrichten.

Antwort:

Die angesprochene Infrastruktur für E-Mobilität kann nur über einen Städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden, einen solchen gibt es bei diesem Verfahren nicht.

Der Stellungnahme kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt werden.

15.9

Es wird darauf hingewiesen, dass, falls im Plangebiet weitere Netzumspannstellen erforderlich würden, diese Standorte im Bebauungsplan mit dem Zeichen für Elektrizität oder mit dem Hinweis „Trafo“ auszuweisen seien. Da die Ausweisungen der Netzstationen nicht die Grundzüge der Planung berührten, wird um entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan gebeten, auch wenn die Standorte erst zu einem späteren Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes feststehen sollten. Ein Hinweis auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren sei nicht ausreichend.

Antwort:

Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass Standorte für neue Transformatoren im Rahmen der Baugenehmigung mit den Stadtwerken abzustimmen seien. Weitere Regelungen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden, da keine konkreten Bauvorhaben bekannt sind.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

15.10

Soweit im Zuge der künftigen Bauvorhaben Unterbauungen mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken geplant seien, so sei zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen eine Mindestüberdeckung von 1,20 Meter oberhalb des Bauwerks vorhanden sein müsse. Dies gelte für Unterbauungen von öffentlichen und von privaten Flächen, die zudem noch mindestens mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ausgewiesen werden müssten.

Antwort:

GFL-Rechte zugunsten der Stadtwerke AG sind im Plan enthalten; siehe auch Antworten unter 15.3.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

15.11

Es wird darauf hingewiesen, dass der Parallelabstand von Fremdanlagen zu den Versorgungsleitungen und -anlagen der Stadtwerke Düsseldorf AG ein Mindestmaß (lichter Abstand) von 0,4m – bei Kreuzungsabständen 0,3m - nicht unterschreiten dürfe. Der erforderliche Mindestabstand gegenüber Dritten zu den Versorgungsleitungen und -anlagen der Stadtwerke Düsseldorf AG könne höher sein. So müsste zum Beispiel ein Mindestabstand zu den Kanälen des Stadtentwässerungsbetriebes von 1,50m eingehalten werden. Grundsätzlich seien die jeweiligen Schutzanweisungen der Leitungsträger zu beachten. Zur Aufnahme von Versorgungsleitungen sei eine Trassenbreite von 2,00 m zu gewährleisten. Je nach Leistungsbedarf des Bauherrn könne sich die Breite verändern.

Antwort:

Die im Bebauungsplan festgesetzten GFL- Flächen weisen an jeder Stelle die geforderte Mindestbreite auf.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

16. Stadtwerke Düsseldorf AG- OE 033 Beleuchtungsmanagement

Es könnten keine Kosten für die öffentliche Beleuchtung genannt werden. In dem Bebauungsplan seien keine Ein- bzw. Ausfahrten sowie Baumstandorte eingezeichnet. Für die weitere Planung der öffentlichen Beleuchtung benötigten die Stadtwerke AG einen Straßenausbauplan (Maßstab 1:250, wenn möglich), wo der öffentliche Straßenraum gekennzeichnet sei. Es wird um eine Beteiligung in der weiteren Planung gebeten.

Antwort:

Der Bebauungsplan weist keine öffentlichen Verkehrsflächen aus.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

17. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

17.1

Es wird darum gebeten, eine Verkehrsuntersuchung zu beauftragen, welche die umliegenden Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit untersucht und planbedingte Neuverkehre im Plangebiet und im verflochtenen umliegenden Straßennetz bis zum Jahr 2030 prognostiziert.

Antwort:

Die geforderte Verkehrsuntersuchung wurde beauftragt. Da kein Verkehrsmodell bei der Stadt Düsseldorf besteht, auf dessen Grundlage ein Prognosefall mit Prognosehorizont 2030 entwickelt werden könnte, wurden seitens der Stadt alle für die Untersuchung vorliegenden und bekannten Daten eingebracht, sodass der im Gutachten betrachtete Prognosefall stellvertretend für den geforderten Prognosehorizont 2030 steht.

Der Stellungnahme wurde somit gefolgt.

17.2

Sämtliche Kosten für ggfls. erforderliche Straßenumbau- und Verkehrssteuerungsmaßnahmen würden zu Lasten der Stadt Düsseldorf gehen.

Antwort:

Der Sachverhalt ist bekannt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

17.3

Um Planungskollisionen zu vermeiden wird darum gebeten, die Lage von eventuell erforderlich werdenden Ausgleichsflächen, eingetragen in einen Übersichtsplan, mitzuteilen.

Antwort:

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Ausgleichsflächen werden daher nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

17.4

Auf die im Rahmen der bisherigen Verfahrensbeteiligung erfolgten Stellungnahmen der Autobahnniederlassung Krefeld wird mit der Bitte um weitere Beachtung verwiesen.

Es liege eine verkehrstechnische Voruntersuchung „Beiderseits Vogelsanger Weg“ vor. Untersucht worden seien hier jedoch nur die in unmittelbarer Plangebietsnähe liegenden Knotenpunkte. Aussagen zu den Auswirkungen - durch die Verkehrsentwicklung bei Umsetzung der Bauleitplanung - auf die Leistungsfähigkeit und die Qualität des Verkehrsablaufes der nahegelegenen Anschlussstelle Düsseldorf-Rath der A 52 würden fehlen.

Es könne daher keine abschließende Beurteilung abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leistungsfähigkeit durch geeignete bauliche und verkehrstechnische Maßnahmen in jedem Fall zu gewährleisten sei. Geplante kommunale Projekte im näheren Umfeld des Plangebietes (z.B. entlang der Theodorstraße), die ebenfalls Einfluss auf das Verkehrsaufkommen hätten, sollten hier berücksichtigt werden.

Antwort:

Die tatsächliche Verkehrssituation am Nördlichen Zubringer, mit teils langen Rückstaus und zäh fließendem Verkehr, welche sich morgens und nachmittags auf dem Nördlichen Zubringer beobachten lässt, zeigt, dass die tatsächliche Verkehrsnachfrage von der / in Richtung der A52 je nach Lastrichtung größer ist, als die an den Knotenpunkten gezählte. Diese Situation verändert sich durch die betrachtete Nutzung jedoch nicht maßgeblich. Eine Betrachtung weiterer Knotenpunkte entlang des nördlichen Zubringers bzw. der A52, wie beispielsweise der Autobahnanschlussstelle Düsseldorf-Rath, ist aufgrund der vergleichsweise geringen Zusatzbelastung nicht notwendig, insbesondere da davon auszugehen ist, dass die Mehrheit der zusätzlichen ca. 50 Fahrten, welche im Quellverkehr in Richtung der A52 entstehen, an der Autobahnanschlussstelle Düsseldorf-Rath weiter auf der A52 fahren und dementsprechend auf dem unproblematischen Verkehrsstrom der Geradeausfahrer verbleiben. Selbst bei der hypothetischen Annahme, dass bis zu einem Drittel dieser Fahrten die A52 an der Anschlussstelle Düsseldorf Rath wieder verlässt, entstehen auf den Knotenströmen der Anschlussstelle Düsseldorf-Rath in den Spitzenstunden maximal zusätzliche Fahrten im einstelligen Bereich. Merkliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Autobahnanschlussstelle Düsseldorf-Rath sind daher mit der Realisierung dieser Bebauungsplan-Festsetzungen nicht zu erwarten.

An der Theodorstraße bestehen derzeit keine konkreten Projektplanungen, die verkehrliche Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnten, so dass derzeit keine davon ausgehenden potentiellen verkehrlichen Auswirkungen auf das Plangebiet und seine direkt Umgebung geprüft werden können.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

18. Telefonica Germany GmbH & Co.OHG

18.1

Um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden, seien die 4 angrenzenden bzw. durch das Plangebiet verlaufenden Richtfunkverbindungen bei der Planung zu berücksichtigen.

Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 30656962 befänden sich in einem vertikalen Korridor zwischen 10 m und 40 m über Grund. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 306530360_306530361_306554306 befänden sich in einem vertikalen Korridor zwischen 20 m und 50 m über Grund.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen dürften.

Es werde um Berücksichtigung und Übernahme der Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt werde. Es müsse ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.

Antwort:

Die genannten Richtfunktrassen werden nicht in die Plandarstellung des Bebauungsplanes übernommen. Die Darstellung einzelner Richtfunktrassen im Rahmen einer kleinräumigen Bebauungsplanung ist nicht sinnvoll, da damit nur ein kleiner Ausschnitt der gesamten Richtfunktrasse dargestellt werden kann. Zudem unterliegen die Trassenverläufe nicht mehr dem Genehmigungsvorbehalt und können sich in kurzer Zeit ändern.

Unabhängig davon überwiegt das öffentliche Interesse, hier insbesondere die Schaffung von neuem in Düsseldorf dringend benötigtem Wohnraum, dem privatwirtschaftlichen Interesse des Betreibers. Eine Reduzierung der Bauhöhe gemäß der Forderung steht diesem Ziel entgegen.

Im Schutzkorridor der genannten Richtfunkverbindungen 06530360_306530361_306554306 bestehen außerhalb des Plangebietes bereits Gebäude mit gleicher Höhe wie die geplanten, demnach kann die Forderung nach Einschränkung der geplanten Bauhöhen nicht nachvollzogen werden.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

18.2

Sofern sich im weiteren Änderungen in der Planung ergeben, werde um erneute Bereitstellung der Unterlagen zur Prüfung gebeten.

Antwort:

Die Telefonica Germany GmbH & Co.OHG wurde im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB nochmals beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

19. Unitymedia NRW GmbH

Im Plangebiet lägen Versorgungsleitungen des Unternehmens. Es bestehe ein grundsätzliches Interesse, das glasfaserbasierte Kabelnetz zu erweitern. Es wird um die weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren gebeten.

Antwort:

Der angesprochene Aspekt ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern des jeweiligen Bauantragsverfahrens.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

20. Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt 19/3 – Umweltamt

20.1

Es würde ein Bedarf an Depotcontainerstationen entstehen. Durch die geschätzten 500 Wohneinheiten würden mindestens 2 Stationen benötigt. Einschränkungen auf der Münsterstraße führten zu dem Schluss, dass diese Stationen auf dem Vogelsanger Weg geplant werden müssten.

Antwort:

Es werden Bedarfe und die dafür notwendig werdenden Rahmenbedingungen zu Depotcontainerstationen beschrieben. Eine Forderung hinsichtlich Festsetzungen im Bebauungsplan wird nicht erhoben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

20.2

Das Umweltamt gibt Hinweise zu verschiedenen Arten von Müllbehältern, notwendigen Größen für Durchschnittshaushalte und entsprechenden erforderlichen Abstellflächen auf den privaten Grundstücken.

Antwort:

Die Sicherung von Mülltonnenaufstellflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Der Bebauungsplan sieht vor, entsprechende Flächen nur innerhalb von Gebäuden und Tiefgaragen zuzulassen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

20.3

Sollte die Abfallentsorgung über private Wege erfolgen, seien Überfahrrechte für Entsorger der Stadt Düsseldorf einzuplanen.

Antwort:

Der Bebauungsplan setzt Flächen mit GFL-Rechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger fest.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

20.4

Die erarbeitete schalltechnische Stellungnahme im Rahmen einer Machbarkeitsstudie/Ersteinschätzung zu der Geräuschsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans stelle eine Überschreitung der Beurteilungspegel von 70dB(A) tags und 60dB(A) nachts entlang der Münsterstraße fest. Eine Gesundheitsgefährdung könnte dadurch nicht ausgeschlossen werden. Die Ausweisung neuer Wohngebiete würde als kritisch eingestuft. Die Machbarkeitsstudie sei für die weitere Planung zu aktualisieren, zudem sei eine Umfeldbetrachtung durchzuführen.

Antwort:

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Schallgutachten inklusive einer Umfeldbetrachtung erstellt, daraus erforderlich gewordene Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

20.5

Durch die gewerblichen, die Einzelhandels- und Freizeit- und Sportnutzungen könnten gewerbliche Schallimmissionen sowie Sport- und Freizeitlärm entstehen, die zu Konflikten führen können. Es wird ein schalltechnisches Gutachten gefordert, welches die Immissionsrichtwerte gemäß der DIN 18005 an allen relevanten Immissionsorten prüft.

Antwort:

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt, daraus erforderliche gewordene Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

20.6

Zur Beurteilung der Besonnungssituation wird die Erstellung eines Verschattungsgutachtens gefordert. Dies solle für die nach DIN 5034 nicht ausreichend besonnten Bereiche darstellen, wie durch architektonische Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet würden.

Antwort:

Von der Beauftragung eines Verschattungsgutachtens wurde abgesehen. Durch die Normebene der Landesbauordnung NRW wird durch die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandflächen (§ 6 BauONRW) und der Forderung einer Mindestbelichtung (§ 46 (2) BauONRW) der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

Zudem macht der Bebauungsplan lediglich ein Angebot zu einer möglichen Bebauung, demnach sind verschiedene Gebäudestellungen und -höhen möglich,

die im konkreten Bauantragsverfahren auf Genehmigungsfähigkeit zu prüfen sind.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

20.7

Die Altablagerung im Umfeld des Plangebietes mit der Kataster-Nr. 38 befände sich direkt angrenzend zum Plangebiet. Es wird die Untersuchung zur Abgrenzung dieser Altablagerung und ggf. eine Gefährdungsabschätzung gefordert.

Antwort:

Die Abgrenzung der Altablagerung wird geprüft.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

20.8

Für die Altstandorte mit den Kataster-Nr. 8080, 8082, 8103, 8116, 8119, 8431, 8443 und 8462 läge aufgrund der Nutzung ein Bodenbelastungsverdacht vor. Es werden Nutzungsrecherchen und Gefährdungsabschätzungen der Altstandorte innerhalb des Bebauungsplanverfahrens gefordert.

Antwort:

Die Altstandorte im Plangebiet sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Im Rahmen des Verfahrens werden Nutzungsrecherchen und notwendige Gefährdungsabschätzungen erstellt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

20.9

Die im Gebiet befindlichen Grundwassermessstellen 00159 und 13245 seien zu erhalten bzw. im Falle einer Zerstörung in Absprache mit dem Umweltamt zu ersetzen.

Antwort:

Die im Gebiet befindlichen Grundwassermessstellen bleiben erhalten. Bei Verlust erfolgt entsprechender Ersatz in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde.

Die Stellungnahme wurde gefolgt.

20.10

Das Plangebiet würde gemäß den von der Bezirksregierung erstellten Hochwassergefahrenkarten bei einem extremen Hochwasser (HQextrem) am Kittelbach teilweise überflutet.

Antwort:

Die Begründung und der Textteil des Bebauungsplanes wurden an entsprechender Stelle um die Anforderungen der Schutzvorschriften nach § 78 b WHG ergänzt.

Der Stellungnahme wurde durch die Aufnahme einer nachrichtlichen Übernahme gefolgt.

20.11

Der Abschnitt auf der Münsterstraße zwischen Nördlichem Zubringer/Fontanestraße und Heideweg würde Grenzwert-Überschreitungen gemäß 39. BImSchV für Stickstoffdioxid aufweisen. Es wird im weiteren Panverfahren ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten gefordert, welches die exakte Höhe der Grenzwertüberschreitung darstellt. Im Falle nachgewiesener Grenzwertüberschreitungen seien Schutzmaßnahmen textlich festzusetzen.

Antwort:

Es wurde nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt vereinbart, dass ein lufthygienisches Gutachten für die genannten Bereiche nicht erforderlich ist. Die Grenzwerte gemäß 39. BImSchV für Feinstaub (PM10 und PM2,5) und Stickstoffdioxid (NO₂) können auch zukünftig eingehalten werden, da sich das Maß der baulichen Nutzung in diesem bebauten Bereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erhöhen wird.

Die Stellungnahme hat sich erübrigt.

20.12

Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Vorsorgeschutzes ein Abstand von mindestens 5 m zwischen Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen und Lüftungsschächten zu Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten) einzuhalten sei. Um Lüftungsschächte in Bodennähe herum sei ein nicht betretbarer Bereich von mind. 1 m zu gestalten. Zudem seien Sitzgelegenheiten auf Lüftungsschlitzen auszuschließen.

Antwort:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden um entsprechende Festsetzungen ergänzt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

20.13

Mit einem geplanten höheren Bauvolumen könnte die thermische Belastung zunehmen. Um die Möglichkeit einer stadtklimatischen Verbesserung zu erzielen, werden einige sich positiv auf das Stadtklima auswirkende Maßnahmen vorgeschlagen.

Antwort:

Die Vorschläge zu stadtklimatisch verbessernden Festsetzungen wurden geprüft. Es werden Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Tiefgaragen sowie Fassaden und Freiflächen getroffen, so dass Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation berücksichtigt sind. Zudem sind in der Begründung Informationen zum klimaangepasstem Bauen aufgenommen worden.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

20.14

Für eine bessere Durchlüftung des Plangebietes sei die Sicherstellung der Grünverbindung zwischen den beiden nordöstlich und südwestlich des Plangebietes liegenden Kleingartenanlagen von besonderer Bedeutung.

Antwort:

Die Realisierung der festgesetzten privaten Grünflächen und GFL-Flächen ermöglicht eine gute Durchlüftung des Plangebiets.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

20.15

Mit der Umsetzung sei im Plangebiet von einer höheren thermischen Belastung auszugehen. Um dieser entgegen zu wirken, seien Maßnahmen, die zur Verbesserung der klimatischen Situation beitragen, zu verfolgen. Die Wärmeabstrahlung von Oberflächen sollte zudem durch die Beschattung versiegelter Flächen oder durch die Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten verringert werden.

Antwort:

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Tiefgaragen sowie Fassaden und Freiflächen, die die klimatische Situation verbessern. In der Begründung wurden Informationen zum klimaangepasstem Bauen aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

20.16

Es seien Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und eine ortsnahe Verdunstung durch z.B. Dachbegrünungen und Grünflächen mit Speicherpotenzial zu verfolgen.

Antwort:

Die Hinweise zur Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Tiefgaragen sowie Fassaden und Freiflächen getroffen worden, so dass Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation berücksichtigt wurden, die zugleich die Retention von Niederschlagswasser ermöglicht.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

20.17

Es werden Änderungen und Ergänzungen der Begründung vorgeschlagen – diese betreffen die Abschnitte: Abfallentsorgung, Verkehrslärm, Gewerbeemissionen, Besonnung, Boden, Wasser, Lufthygiene und Klima. Zudem sei die zeichnerische Darstellung des Gewerbelärms in einem bestimmten Bereich nicht ausreichend dimensioniert.

Antwort:

Die Änderungen und Ergänzungen wurden in die Begründung und die Planzeichnung übernommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

21. Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt 37/23 – Feuerwehr, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz

21.1

Bezüglich der Richtlinie über die Zusammenarbeit von Bauaufsichtsbehörden und dem staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst wird um die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) erst zum Zeitpunkt der Bebauungplanaufstellung gebeten.

Antwort:

Amt 37 ist im weiteren Verfahren bei der Ämter- und Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erneut beteiligt worden, daraus ergab sich die Stellungnahme unter Punkt 20.2.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

21.2

Die Auswertung der Luftbildaufnahmen des Zweiten Weltkrieges des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) hätte nachfolgendes Ergebnis:

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen lieferten Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im ausgewiesenen Bereich. Eine konkrete Gefahr könne nicht ausgeschlossen werden. Damit die Kampfmittelfreiheit im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden könne, sei die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf notwendig.

Bevor eine Untersuchung auf Kampfmittel durchgeführt werden kann, sei ein Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu stellen. Hier würden verschiedene Informationen abgefragt, die ggf. mit Aufwendungen verbunden sein könnten. Dieser Antrag sei vollständig ausgefüllt an das Fachamt zurück zu schicken. Sofern auf den zu überprüfenden Flächen Auffüllungen oder Aufschüttungen vorhanden sind, seien diese bis auf gewachsenen, sauberen Boden abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., sei eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Im diesen Fall sei das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten. Erdarbeiten seien mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, seien aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr zu benachrichtigen.

Antwort:

Die Begründung und der Textteil des Bebauungsplanes werden um einen entsprechenden Hinweis zum Kampfmittelbeseitigungsdienst ergänzt. Die Kampfmittelfreiheit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

22. Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt 37/61 – Feuerwehr, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz, Abteilung Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

22.1

Es wird drauf hingewiesen, dass der 2. Rettungsweg für die mögliche Bebauung über einen 2. Treppenraum sichergestellt werden sollte. Alternativ könnte der 1. Rettungsweg als Sicherheitstreppenraum ausgeführt werden. Sollte der 2. Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge gesichert werden, müssten einige Maßnahmen durchgeführt werden. Diese werden aufgezählt.

Antwort:

Über die im Bebauungsplan ausgewiesenen GFL-Flächen sind die geforderten Aufstellflächen außerhalb der Baublöcke sichergestellt. Die weiteren Belange des abwehrenden Brandschutzes sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes, sondern sind im Bauantragsverfahren zu sichern.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

22.2

Es wird das Einholen von Bescheinigungen über Hydrantenabstände von höchstens 150m und vorzuhaltender Volumenströme in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung vom Versorgungsträger gefordert.

Antwort:

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes, sondern sind im Bauantragsverfahren zu sichern.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

22.3

In Analogie zu den Vorgaben von Punkt 54.33 der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW wären folgende Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen:

1. *Löschwasserversorgung und die Einrichtung zur Löschwasserversorgung*
2. *Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlage für die Feuerwehr*
3. *Lage und Anordnung der zum Anleitern bestimmten Stellen*
4. *Lage und Anordnung von Löschwasser-Rückhalteanlagen*
5. *Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung und für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden*
6. *Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung und für die Alarmierung im Brandfall*
7. *Betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung und Brandbekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren*
8. *Beantragte Abweichungen und Erleichterungen*

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung von weiteren Vorgaben des baurechtlichen Brandschutzes aufgrund des Bauordnungsrechtes über die o. a. Punkte durch die Feuerwehr nicht stattgefunden hätte.

Von öffentlichen Verkehrsflächen zu Gebäuden mit höchstens drei Vollgeschossen (römisch III, Brüstungshöhe < 8 m), bei denen der 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sei ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu schaffen. Seien Teile eines Gebäudes hierbei mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, könnten ergänzend Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr erforderlich werden.

Ab dem vierten Vollgeschoss (römisch IV, Brüstungshöhe > 8 m) seien für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges weitere Maßnahmen erforderlich. Sollte der 2. Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden (kein Sicherheitstreppenraum oder zweiter baulicher Rettungsweg über einen weiteren Treppenraum), so müssten die Vorgaben der W TB NRW (A 2.2.1.1/1) beachtet werden, um erforderliche Zu- oder Durchfahrten sowie Aufstellflächen ausreichend zu bemessen und anzuordnen. Einer Vergrößerung des angegebenen Abstandes zwischen Aufstellfläche und Gebäude könne nicht zugestimmt werden.

Die auf der Straße für die Aufstellung von Hubrettungsfahrzeuge notwendige freie Breite müsse mindestens 4,50 m in verkehrsberuhigten Bereichen, sonst 5,50 m betragen. Sie dürfe nicht durch Einbauten, Parkplätze o.ä. eingeengt werden.

Es sei zu beachten, dass sich zwischen anzuleitenden Außenwänden und den Aufstellflächen keine für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden.

Die Ausführung der Fassadenbegrünung könne nur anhand einer konkreten Bauplanung im Einzelfall beurteilt werden.

Es werde davon ausgegangen, dass für das Plangebiet die Erschließung hinsichtlich einer angemessenen Löschwasserversorgung gern. § 3 (2) BHKG durch die Stadtwerke Düsseldorf AG aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt werde. Bezüglich der planerisch vorzuhaltenden Volumenströme in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung könne dabei Tabelle 1 des Arbeitsblatts W 405 des DVGW als Orientierung dienen. Dabei sei jedoch zu beachten, dass die zur späteren Erfüllung der Vorgabe des § 3 Abs. 2 BHKG vorzuhaltende Löschwassermenge jeweils im Hinblick auf eine konkrete Bebauung zu bestimmen sei und dabei auch von den Richtwerten der genannten Tabelle 1 und der Unterscheidung des Arbeitsblattes W- 405 in Grund- und Objektschutz abweichen könne. Die notwendige Löschwassermenge müsse aus Hydranten zu entnehmen sein; von denen sich mindestens einer in max. 75 m Entfernung zum Eingangsbereich des Gebäudes befinde. Die Hydrantenabstände dürften 150 m nicht überschreiten. Eine entsprechende Bescheinigung über die vorgenannten Punkte sei vom Versorgungsträger einzuholen.

Antwort:

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes, sondern im Bauantragsverfahren zu sichern.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

23. Düsseldorf, Amt 50/4 – Amt für Soziales

Abteilung für Senioren, Behinderte und Pflegebedürftige

Es bestehe ein hoher Bedarf von Langzeitpflegeplätzen in den Bezirken 1, 2 und 6. Der Wunsch der Realisierung von Langzeitpflege, teilstationärer Pflege und ambulant betreuten Wohngruppen/barrierefreies Seniorenwohnen sowie die grundsätzliche Barrierefreiheit wird geäußert.

Antwort:

Da bei diesem Bebauungsplanverfahren kein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird, sind keine verbindlichen Vorgaben zu wünschenswerten Formen von Wohnungsbau oder die Realisierung von Pflegeeinrichtungen möglich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

24. Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt 51/19 – Jugendamt

Die Bedarfsberechnung für neue Kinderpflegeplätze läge bei einer zugrundeliegenden Anzahl von ca. 600 Wohneinheiten bei 6 Gruppen in einer Kindertageseinrichtung.

Antwort:

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine städtischen Flächen; eine Kita kann daher nicht festgesetzt werden, da sie dann nicht über einen städtebaulichen Vertrag gesichert wäre, da ein solcher nicht abgeschlossen wird. Es ist daher vorgesehen, im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen benachbarten Bebauungsplans Nr. 06-020 - Beiderseits Vogelsanger Weg- eine Fläche für eine Kindertagesstätte auf dortigem städtischem Gelände auszuweisen. Somit kann der künftigen Nachfrage nach zusätzlichen Betreuungsmöglichkeiten für Kleinkinder Rechnung getragen werden. Aufgrund des „Angebotscharakters“ des Bebauungsplanes ist bei der zeitlichen Umsetzung nicht absehbar, wann eine zusätzliche Kindertageseinrichtung erforderlich wird.

Unabhängig davon besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass ein Grundstückseigentümer im Plangebiet eine Kindertageseinrichtung realisiert – d.h. auf „freiwilliger“ Basis. In Vorgesprächen ist dies für einen Standort bereits in Aussicht gestellt worden.

Zudem wird der bestehenden Kita (Münsterstraße 398 a) durch eine zusätzlich überbaubare Fläche eine Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt.

Der Stellungnahme kann im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt werden.

25. Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt 53/22– Gesundheitsamt

Die Berücksichtigung des präventiven Gesundheitsschutzes sei bei der weiteren Bearbeitung der Planung, wie sie in der Grundsatzliste „Gesundheitsschutz für die Bauleitplanung“ aufgeführt sind, zu beachten.

Antwort:

Der präventive Gesundheitsschutz findet Berücksichtigung: Ergebnisse einzelner Gutachten und daraus ggf. resultierender Festsetzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

26. Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt 63 – Bauaufsichtsamt

26.1

Das Baudenkmal Vogelsanger Weg 49 sowie die denkmalgeschützte und gestaltete Gartenanlage sei im Bebauungsplan als Baudenkmal zu kennzeichnen.

Antwort:

Das Baudenkmal Vogelsanger Weg 49 sowie die ebenfalls denkmalgeschützte Gartenanlage wurden im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

26.2

Werbeanlagen:

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen unter Punkt 10. 4 dürften in einem mischgenutzten Bereich so nicht zulässig sein, da in diesem Bereich Werbeanlagen wie Fremdwerbung, freistehende Werbeanlagen, Fensterbeklebung und elektronische Werbeanlagen mit "der Möglichkeit eines Bildwechsels grundsätzlich erst einmal zulässig seien. Ein Gesamtausschluss sei zu weitgehend. Darüber hinaus würden durch die getroffenen Festsetzungen die Anbringungsmöglichkeiten auch für zulässige Werbeanlagen an der Stätte der Leistung massiv eingeschränkt, da die Nutzung des Brüstungsbereichs zwischen Erdgeschoss und I. OG ebenfalls ausgeschlossen sei.

Antwort:

Die textlichen Festsetzungen sind in Abstimmung mit der Bauaufsicht hinsichtlich der Anbringungsmöglichkeiten angepasst worden.

Innerhalb eines Nutzungsgemischten Quartiers sind Werbeanlagen für Gewerbetreibende in angemessenem Umfang sinnvoll. Sie sollen daher zulässig sein. Allerdings sollen zu massive Werbeanlagen, die den Charakter eines urbanen, mischgenutzten Gebietes negativ beeinflussen und auch die Wohnnutzung stören könnten, vermieden werden. Weiterhin soll sich Werbung in ihrem Erscheinungsbild der Architektursprache der Gebäude sowie der Fassaden unterordnen. Werbeanlagen sollen daher über Gebäuden unzulässig sein. Sie sollen auch nur an der Stätte der Leistung und ausschließlich an der Fassade zulässig sein. In der Höhe sollen Werbeanlagen eine Höhe von maximal 1,20 m Meter nicht überschreiten und nur bis 30 cm unterhalb der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses positioniert werden können.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

26.3

Abstandsflächen:

Es wird darum gebeten, die maximalen Gebäudehöhen (hinsichtlich der 7-geschossigen Baukörper) anzugeben, um pyramidenförmige Turmbauten mit mehreren „Nichtvollgeschossen“ übereinander zu verhindern, so wie diese nach neuer BauO möglich seien. Für die südliche, spitze Ecke sollten Baulinien und zwingende Gebäudehöhen festgesetzt werden um Abstandsflächenprobleme zu vermeiden. In den textlichen Festsetzungen und der Begründung stehe beim Maß der baulichen Nutzung, dass Gebäudehöhen festgesetzt würden, aber im Plan fehlten diese. Er enthalte nur Festsetzungen zur Geschossigkeit.

Antwort:

Es wurden Festsetzungen zu Nicht-Vollgeschossen unter Punkt 10.3 der textlichen Festsetzungen ergänzt, die die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von mehr als einem Nicht-Vollgeschossen regeln.

Von einer Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wurde abgesehen, da das Plangebiet durch viele unterschiedliche topographische Höhen geprägt ist und die Festsetzung einer Höhe die Flexibilität der einzelnen Vorhaben zu sehr einschränken würde.

Den Forderungen, im Bereich der südlichen Spitze Baulinien und zwingende Gebäudehöhen festzusetzen, wird nicht gefolgt. Sämtliche vor Ort vorhandene genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz. Inwieweit bauliche Änderungen möglich sind, ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes sondern im Bauantragsverfahren zu prüfen.

Die Begründung wurde hinsichtlich der Angabe zu Gebäudehöhen korrigiert.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

27. Landeshauptstadt Düsseldorf; Amt 66/21 – Amt für Verkehrsmanagement

27.1

In der textlichen Festsetzung sei unter Punkt 3.3 ein Vermerk zu GFL-Flächen zu ergänzen. Diese seien nach den Kriterien allgemeiner öffentlicher Verkehrsflächen herzustellen. Die Schaffung von GFL-Flächen solle jedoch vermieden werden, sofern sie aus verkehrstechnischen oder planerischen Gründen nicht zwingend erforderlich seien. Unterbauungen von öffentlichen bzw. zukünftigen öffentlichen Flächen seien zudem nicht zulässig.

Antwort:

Punkt 7 der textlichen Festsetzungen regelt die GFL-Flächen. Es besteht keine rechtliche Grundlage, GFL Flächen nach den Kriterien öffentlicher Verkehrsflächen herzustellen. Geh- Fahr und Leitungsrechte sichern lediglich die Freihaltung der Flächen für diese Nutzungen, nicht deren technische Ausführung. Alle Grundstücke im Plangebiet sind bereits heute verkehrlich erschlossen und bleiben es; die Festsetzung neuer öffentlicher Verkehrsflächen ist daher nicht zwingend.

In den textlichen Festsetzungen ist aufgenommen, dass die GFL-Flächen nicht unterbaut werden dürfen; im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine öffentlichen Flächen ausgewiesen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

27.2

Es wird angeregt, verschiedene Mobilitätsangebote wie Quartiersmobilstationen und Sharingangebote zu berücksichtigen.

Antwort:

Im Plangebiet bestehen keine städtischen Flächen. Jeder Eigentümer entscheidet, ob und wenn ja, wann eine bauliche Entwicklung erfolgt. Im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren entscheiden die Antragsteller, welche Mobilitätsangebote sie realisieren möchten. Die dabei zu berücksichtigende Stellplatzsatzung der Stadt Düsseldorf führt aus, dass die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze bei besonderen Maßnahmen zur Verringerung des Kfz-Verkehrs wie beispielsweise Mobilitätsstationen unter bestimmten Bedingungen bis zu 10 % ausgesetzt werden kann. Diese Begünstigung bietet einen Anreiz zur Herstellung der vorgeschlagenen Angebote.

Der Stellungnahme kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt werden.

27.3

Um die verkehrlichen Veränderungen des umliegenden Netzes erfassen zu können, wird eine Untersuchung der Leistungsfähigkeiten der angrenzenden Knotenpunkte gefordert.

Antwort:

Für diesen Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem u.a. auch die Leistungsfähigkeit der umgebenden Knotenpunkte untersucht wurde.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

27.4

Es solle in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden: „Unterbauungen von öffentlichen oder zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig“.

Antwort:

Der Bebauungsplan weist keine öffentlichen Verkehrsflächen aus.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

27.5

KP1: LZA 44-02 Nördlicher Zubringer / Vogelsanger Weg: Eine Verlängerung der Freigabezeit auf dem nördlichen Zubringer in Fahrrichtung stadteinwärts sei ohne detaillierte Untersuchung nicht möglich, da zu erwarten sei, dass der Rückstaubereich zum Mörsenbroicher Ei (LZA 43-07) vollständig zugestaut werde, bzw. die LZA 44-02 überstaut werde.

Zusätzliche Fußgehenden Querungen über die Münsterstraße: Eine zusätzliche Fußgehenden Querungen über die Münsterstraße müsste als signalisierte Fußgängerschutzanlage ausgebildet werden. Diese LZA wäre in die Koordinierung der Münsterstraße zu integrieren. Ggf. sei an allen drei LZA eine Anpassung der Signalsteuerung erforderlich, sowie bei Bedarf eine zusätzliche signalisierte Fußgängerschutzanlage über die Münsterstraße neu einzurichten.

Antwort:

Da im Plangebiet keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden, sind etwaige Änderungen von Verkehrsanlagen nicht Regelungsgegenstand des Verfahrens. Diese sind bei Bedarf den geänderten Verkehrsmengen anzupassen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

27.6

Es wird eine Kostenschätzung für die potentiellen Um- und Ausbauten der Verkehrsanlagen an verschiedenen Knotenpunkten beigefügt

Antwort:

Kosten für eventuelle verkehrliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht Regelungsgegenstand des Verfahrens.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

28. Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt 67/20 – Stadtentwässerungsbetrieb

28.1

Um die Abwasserbeseitigung im Gebiet ohne Komplikationen sichern zu können, wird gefordert, das Plangebiet abwassertechnisch durch den Bau eines öffentlichen Kanals in einer öffentlichen Straße zu erschließen. Von einer privaten Erschließung sei abzusehen.

Antwort:

Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert. Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Abs.1 Landeswassergesetz (LWG) NW in Verbindung mit § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht nicht, da das Plangebiet bereits heute vollständig abwassertechnisch erschlossen und an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen ist und nicht erstmals bebaut wird. Notwendig werdende Entwässerungsplanungen werden im jeweiligen Bauantragsverfahren geregelt.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

28.2

Um einen schädlichen Rückstau zu vermeiden, dürfe die Mindesthöhe öffentlicher Straßen und privater Flächen, in denen öffentliche Abwasserkanäle verlegt werden, die des vorhandenen öffentlichen Abwasserkanalnetzes nicht unterschreiten. Als maßgebliche Rückstauenebene gelte die jeweilige Höhe der Straßenoberkante im jeweiligen Anschlusspunkt an das öffentliche Abwasserkanalnetz. Werde diese Höhe unterschritten, so habe der Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen auf dem privaten Grundstück zu ergreifen, um sich gegen schädlichen Rückstau zu sichern

Antwort:

Da der Bebauungsplan keine öffentlichen Verkehrsflächen ausweist, kann dieser Belang nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Die privaten Grundstücke sind bereits heute erschlossen, etwaige notwendig werdende Rückstauenebenen sind in künftigen Bauantragsverfahren zu regeln.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

28.3

In den Umweltbericht unter Punkt 4.4 Wasser b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung sei der Hinweis aufzunehmen, dass die öffentliche Abwasserbeseitigung im Plangebiet derzeit im Mischsystem erfolge und anfallende Abwasser im weiteren Verlauf zum Klärwerk Düsseldorf-Nord geleitet würden. Zudem sei aufzunehmen, dass zukünftige abwassertechnische Neuerschließungen die Anforderungen gemäß § 44 LWG NW beachten müssten.

Antwort:

Der Hinweis wird unter Punkt 4.4 in den Umweltbericht aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

28.4

Für Teilbereiche des Plangebietes sei mit Sturzfluten zu rechnen. Zur Überprüfung des Überflutungsrisikos wird ein wasserwirtschaftliches Begleitgutachten gefordert. Je nach Ergebnis des Fachgutachtens seien verbindliche Festlegungen bzw. Ausweisungen in Form von Text und Plandarstellung einzuarbeiten.

Antwort:

Es wurde in gemeinsamen Gesprächen mit dem Fachamt festgestellt, dass die Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Begleitgutachtens zur Untersuchung

der Auswirkungen hinsichtlich des Überflutungsrisikos bzw. Überflutungsvorsorge durch urbane Sturzfluten bezogen auf die spezifischen Gegebenheiten des Plangebietes nicht zielführend ist. Es handelt sich um einen sog. Angebots-Bebauungsplan, bei dem es unterschiedliche bestehende Nutzungen im Plangebiet gibt, und die Zeitspanne der Umsetzung der Planinhalte ist nicht konkret bestimmbar. Vor diesem Hintergrund wären die Ergebnisse eines solchen Gutachtens weder vollständig noch in erforderlichem Umfang umsetzbar. Die Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Gutachtens ist somit in diesem konkreten Fall entbehrlich. Die Belange des Überflutungsschutzes bei Starkregenereignissen sind daher in den folgenden Bauantragsverfahren sicherzustellen.

Der Stellungnahme kann im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren nicht gefolgt werden.

28.5

Es wird gefordert, konkrete Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen zu ergreifen. Diese werden in der Stellungnahme aufgezählt.

Antwort:

Die benannten Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern künftiger Bauantragsverfahren. Die Informationen zum Überflutungsschutz wurde in die Begründung mit aufgenommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

28.6

Wie bereits im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4.1 BauGB dargelegt, bestünden seitens des SEBD aufgrund der vorgesehenen privaten Erschließung der neuen Grundstücke erhebliche Bedenken. Daher solle das Plangebiet abwassertechnisch durch den Bau öffentlicher Kanäle in öffentlichen Straßen erschlossen werden (Stellungnahme des SEBD hierzu vom 25.03.2019). Mit dieser Forderung und der gleichzeitigen Kenntnis, dass in der zukünftigen Entwicklung dieses Plangebiets erhebliche Schwierigkeiten liegen würden, seien mehrere Gespräche zwischen dem Stadtplanungsamt und dem SEBD geführt worden. Bezogen auf die Ergebnisse könne folgender Vorgehensweise zugestimmt werden:

Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes einschließlich der erforderlichen Rückhaltungen erfolge zunächst privat auf privaten Flächen. Um die seitens des SEBD weiterhin für erforderlich gehaltene öffentliche Erschließung zukünftig zu ermöglichen, dürften die im Bebauungsplan ausgewiesenen GFL-Flächen nicht unterbaut (Tiefgaragen etc.) werden. Dies müsse über eine textliche Festsetzung in der Begründung zum B-Plan ausgeschlossen und in die Planbegründung aufgenommen werden.

Antwort:

Im Bebauungsplan sind Flächen mit GFL-Rechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt (siehe dazu textliche Festsetzungen Nr. 7), die Unterbauung dieser Flächen ist gem. textlicher Festsetzung 6.2 nicht zulässig.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

28.7

Es werden Änderungen und Ergänzungen für die Planbegründung vorgeschlagen – dies bezogen auf: Ver- und Entsorgung, Niederschlags- und Schmutzwasser und Klimaanpassung.

Antwort:

Die Änderungen und Ergänzungen wurden übernommen. Es ergibt sich dadurch kein Erfordernis, textliche oder zeichnerische Festsetzungen zu ändern.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

29. Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt 68/22 – Garten-, Friedhofs- und Forstamt Abteilung Untere Naturschutzbehörde

29.1

Es wird eine Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1 gefordert. Des Weiteren wird ein Grünordnerisches Konzept gefordert, welches die Verknüpfungen mit dem übergeordneten Freiraumsystem, die gestalterische und funktionale Einbindung zu den angrenzenden Quartieren, die grünordnerischen Belange und die Betroffenheit von satzungsgeschützten Bäumen thematisiert. Zudem werden Maßnahmen zur Verminderung bzw. Vermeidung von Eingriffen und eine Baumkartierung gefordert.

Antwort:

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung und daraus resultierende Hinweise sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Das grünordnerische Konzept, das einen Lageplan mit Grünmaßnahmen und textliche Erläuterung umfasst, wurde mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt gemeinsam erarbeitet.

Der Baumbestand wurde kartiert.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

29.2

Der im B-Plan Nr. 5680/053 festgesetzte Einzelbaum (Mehrstämmige Platane an Parkplatz-Zufahrt Münsterstraße) sei zu erhalten.

Antwort:

Nach örtlicher Begutachtung wurde einvernehmlich festgestellt, dass von der Forderung der Baumsicherung Abstand genommen werden kann, da der mehrstämmige Baum Morschungen im Stammfußbereich aufweist. Dies steht einem langfristigen Erhalt entgegen.

Die Stellungnahme hat sich damit erübrigt.

29.3

Es wird die Neuausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes mit einer Mindestgröße von 1.200qm und ein Nachweis privater Spielflächen gefordert.

Antwort:

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine städtischen Flächen, daher kann kein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen werden. Da die grundsätzliche

Erforderlichkeit bei zunehmender Wohnbevölkerung – ggf. auch erst längerfristig - gesehen wird, ist geplant, im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen benachbarten Bebauungsplans Nr. 06-020 - Beiderseits Vogelsanger Weg- auf einer dort bestehenden städtischen Fläche eine Kinderspielplatznutzung zu sichern.

Der Nachweis privater Spielflächen ist in künftigen Bauantragsverfahren zu führen und nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Stellungnahme kann im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt werden.

29.4

Die Gartenanlage im Denkmalbereich wird als erhaltenswert eingestuft und sei weitgehend zu erhalten.

Antwort:

Das Baudenkmal Vogelsanger Weg 49 sowie die ebenfalls denkmalgeschützte Gartenanlage wurde im Bebauungsplan als eingetragenes Denkmal gekennzeichnet.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

29.5

Es sei der Erhalt der linearen Heckenstruktur und der Pflanzstreifen zu prüfen.

Antwort:

Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Heckenstrukturen wurden geprüft und in Abstimmung mit dem Amt Garten-, Friedhofs- und Forstamt in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

29.6

Die Baumschutzsatzung sei betroffen. Eine genauere Angabe könne erst nach Vorlage der Baumkartierung und dem Abgleich mit der städtebaulichen Planung erfolgen. Zur Vermeidung bzw. Reduzierung von Baumfällungen würden entsprechende Maßnahmen gefordert. Zudem seien die Erschließungsstraßen und Feuerwehrbewegungsflächen zur genauen Verortung der Baumstandorte zu konkretisieren.

Antwort:

Im Bebauungsplan werden keine öffentlichen Verkehrsflächen, sondern Flächen mit GFL-Rechten festgesetzt. Sie sichern die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche - eine Überbauung ist unzulässig.

Feuerwehrbewegungsflächen können erst in künftigen Bauantragsverfahren konkretisiert werden.

Der Bebauungsplan definiert einen städtebaulichen Rahmen, der neue Bebauungen ermöglicht. Sollten im Zuge von Bauantragsverfahren Baumfällungen notwendig werden, sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

29.7

Um mögliche Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten (Fledermäuse, Vögel) abzuschätzen, sei eine Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1 nötig.

Antwort:

Siehe Punkt 29.1.

29.8

Der Vorschlag des „Loops“ sei weiter auszuformulieren, um ortsnahe Wegeverbindungen hin zum neuen Wohnquartier schaffen zu können.

Antwort:

Im Rahmen des Grünordnerischen Konzepts wurde auch der Verlauf des „Loop“ weiterentwickelt.

Das Element des Loop wird über ausgewiesene Geh- und Fahrrechte gesichert, so können Fuß- und Radwegeverbindungen ermöglicht werden, auf denen abseits von Straßen das Gebiet durchquert und das künftige Quartier mit den umliegenden Kleingartenflächen bis hin zum sog. „Rother Korso“ verbunden werden kann. Ziel ist die Verknüpfungen des Plangebietes mit dem übergeordneten Freiraumsystem und die gestalterische und funktionale Einbindung zu den angrenzenden Quartieren.

Die Stellungnahme wurde gefolgt.

29.9

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen seien zu prüfen.

Antwort:

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen sind nicht betroffen, da das Gebiet bereits bebaut ist.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

29.10

Für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Ortsbildes und aus stadttökologischen Gründen seien eine starke Durchgrünung im Plangebiet und die Begrünung der baulichen Anlagen notwendig.

Hierzu seien textliche Festsetzungen zu Gebäudebegrünungen (Tiefgaragen, Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer und Fassaden) sowie zu Bepflanzungen mit dem Schwerpunkt Baumpflanzungen entlang der Erschließungsachsen und innerhalb der Vorgartenzonen des Vogelsanger Weges zu treffen.

Antwort:

Die Vorschläge zu grünordnerischen Festsetzungen wurden geprüft und in Abstimmung mit dem Fachamt in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet.

Die Stellungnahme wurde gefolgt.

29.11

Bei dem Vorkommen planungsrelevanter Tierarten ist eine Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz der Tierarten festzulegen.

Antwort:

Ein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten wurde in der Artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe 1 begutachtet, daraus notwendige Hinweise wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet; Festsetzungen dafür sind nicht erforderlich.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

29.12

Es seien private Kinderspielflächen in für Wohnen zugeordneten Baublöcken oder in der Nähe auszuweisen. Der Mindestabstand der Spielflächen von 10 m zu Wohn- und Schlafzimmern, der in der Spielplatzsatzung gefordert werde, sei zu beachten.

Antwort:

Der Nachweis privater Spielflächen ist in künftigen Bauantragsverfahren zu führen und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

29.13

Der Hauptverlauf des „Loops“ wäre auch an der südlichen Erschließungsachse möglich und sei deshalb zu prüfen.

Antwort:

Siehe Punkt 29.8

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

29.14

Abweichend zum B-Plan-Vorentwurf für die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wäre im MU 1 an der Nordostseite der Abstand zwischen Baugrenze und den Dauerkleingärten auf 3 Meter verringert worden. Die Zahl der Vollgeschosse liege jetzt durchgängig bei IV. Die Dauerkleingärten am Rand würden durch die Nähe und die Höhe einer IV-geschossigen Bebauung verschattet, was deren gärtnerische Nutzbarkeit und die Erholungsfunktion einschränke. Der Abstand der Baugrenze sei mindestens auf das Maß der notwendigen Abstandsfläche zu vergrößern. Die Dauerkleingärten sind private Grünflächen und fallen nicht unter die Vorschrift des § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW.

Antwort:

Der Abstand zu den nordöstlich liegenden Kleingärten wurde auf 5 m vergrößert. Eine 4-geschossige Bebauung ist dann unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen möglich.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

29.15

Private Grünflächen (Grünanlage) (textliche Festsetzung Nr. 9.2): Die privaten Grünflächen seien mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit überlagert und sollten in die Wegführung des sogenannten „Loop“ integriert werden. Die textliche Festsetzung fordere die Bepflanzung mit einer

struktureichen Mischvegetation, die bei einer Gehrechtsfläche schwierig umzusetzen wäre. Die Pflanzquote für Baumpflanzungen sei von je 150 m² auf je 200 m² zu reduzieren, um bei der Standortwahl flexibler reagieren zu können und damit die Baumkronen sich nicht gegenseitig beeinträchtigen. Es ergäbe sich folgende Anzahl anzupflanzender Bäume:

- Private Grünfläche im MU 2 (Vogelsanger Weg) = 7 Bäume
- private Grünfläche im MU 1 (Mitte) = 3 Bäume
- Private Grünfläche im MU 1, (Münsterstraße) = 2 Bäume

Für die textliche Festsetzung wird folgender Alternativvorschlag gemacht: Die privaten Grünflächen mit Gehrecht für die Allgemeinheit (G) sind mit Rasen und einem Anteil von 10 % niedrigen Blütensträuchern oder Laubgehölzhecken zu bepflanzen. Je 200 Quadratmeter ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum II. Ordnung mit Endwuchshöhe > 10 m bis 15 m mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen. Teilversiegelte Wegeflächen, wie z.B. Rasenpflaster oder wassergebundene Wegedecke dürfen einen Anteil von 25 % der privaten Grünfläche nicht überschreiten.

Antwort:

Die privaten Grünflächen sind mit Rasen und niedrigen Blütensträuchern oder Laubgehölzhecken zu bepflanzen. Je 200 Quadratmeter ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 Zentimetern, gemessen in 1 Meter Höhe, zu pflanzen.

Der Forderung, die Bepflanzung mit einem prozentualen Anteil umzusetzen, kann nicht gefolgt werden. Hier kann es, da die privaten Grünflächen teilweise auf unterschiedlichen Flurstücken liegen und verschiedenen Eigentümern gehören, bei unterschiedlicher zeitlicher Umsetzung der Fläche zu einer Ungleichbehandlung der Eigentümer führen.

Ein Gehrecht für die Allgemeinheit wurde nicht festgesetzt, da die Festsetzung des Gehrechts, das eine Freihaltung der Fläche beinhaltet, im Widerspruch zu einer Begrünung steht.

Die Stellungnahme wurde in Teilen gefolgt.

29.16

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen (textliche Festsetzung Nr. 9.3):

Die Pflanzflächenquote sei auf eine Baumpflanzung je 250 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche zu erhöhen, weil in den GFL-Flächen keine Baumpflanzungen außerhalb der privaten Grünflächen festgesetzt werden könnten und um die Ersatzpflanzungen für Baumfällungen ausgleichen zu können.

Antwort:

Die textliche Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

29.17

Einfach-intensive Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 9.41): Die Pflanzqualität für Baumpflanzungen auf den 1-geschossigen Dachflächen sei wie folgt zu ändern: Je 300 m² ist ein kleinkroniger Laubbaum III. Ordnung mit Endwuchshöhe > 5 m bis 10 m mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm als Hochstamm, Stammbusch oder Solitär zu pflanzen.

Antwort:

Die textliche Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

29.18

Fassadenbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 9.6):

Um den potentiellen Anteil an Fassadenbegrünung zu erhöhen, sei der horizontale Fensterabstand von 5 Meter auf 4 Meter Breite zu reduzieren.

Antwort:

Die textliche Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

29.19

Baumpflanzungen (Hinweis Nr. 5):

Folgender Satz sei zu ergänzen: Der Stammumfang von anzupflanzenden Bäumen gemäß den Festsetzungen 9.2, 9.3 und 9.4.1 sei jeweils 1 Meter über dem Boden zu messen.

Antwort:

Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

29.20

Vogelschlag (Hinweis Nr. 8):

Der Hinweis solle allgemeiner formuliert und die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht zur grundsätzlichen Bedingung gemacht werden: Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfassaden oder –elementen erhöht sich das Kollisionsrisiko für Vögel stark. Dem ist durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen, siehe Umweltbericht, Punkt 4.2 b), Tiere, Pflanzen und Landschaft.

Antwort:

Der Textvorschlag wurde sinngemäß in die Hinweise eingearbeitet.

Die Stellungnahme wurde gefolgt.

29.21

Artenschutz (Hinweis Nr. 9):

Die Forderung einer ökologischen Baubegleitung sei zu ergänzen: Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Baum- und Gehölzrodungen und der Abbruch von Gebäuden und Mauern auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar gemäß Paragraf 39 Bundesnaturschutzgesetz zu beschränken.

Im Schutzzeitraum vom 1. März bis 30. September sind Abbruch- und Rodungsarbeiten nur verbunden mit einer ökologischen Baubegleitung zulässig. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln oder von Fledermausquartieren ist

sofort die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz festzulegen.

Antwort:

Der Textvorschlag wurde sinngemäß in die Hinweise eingearbeitet.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

29.22

Es werden Änderungen und Ergänzungen der Begründung vorgeschlagen – diese betreffen die Abschnitte: Grünflächen und Bepflanzung, Flächennutzung und Versiegelung und: Tiere, Pflanzen und Landschaft

Antwort:

Die Änderungen und Ergänzungen wurden in die Begründung übernommen. Ein Erfordernis nach Änderung von Festsetzungen ist damit nicht verbunden.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.