

**Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**vom 02.02.2012 bis 06.03.2012
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/011**

- Ulmer Höh' - Nordteil -

(Hinweis: Die hier aufgeführten Stellungnahmen wurden zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5479/068, der später die B-Plan Nr. 01/004 hatte, vorgebracht: Nach der Trennung des B-Plans Nr. 01/004 in Ulmer Höh' - Nord- (01/011) und Südteil (01/010) wurden die Stellungnahmen für den jeweils anderen B-Plan nur „zur Kenntnis genommen“ und im Verfahren des entsprechenden B-Plans weiterbearbeitet.)

II. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/011 - Ulmer Höh' - Nordteil -

1. Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

- 1.1 *Es wird der Hinweis gegeben, dass der BLB NRW aktuell in Zusammenarbeit mit den beiden Eigentümern der benachbarten Grundstücke (AWISTA und SKFM) ein Wettbewerbsverfahren zur Neuordnung der Situation der ehemaligen JVA Justizvollzugsanstalt) sowie einiger südlich angrenzender Flächen vorbereite.*

Antwort:

Zur Neuordnung der maßgeblichen Flächen und zur Gewährleistung einer städtebaulich qualitativ hochwertigen Entwicklung wurde von März bis September 2012 ein einstufiger, begrenzter und kooperativer Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren nach den Regeln der Architektenkammer NRW (RAW 2004) von den Grundstückseigentümern unter Federführung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW (BLB NRW) durchgeführt. Im Weiteren wurde der Siegerentwurf vom Büro BDP Khandekar entsprechend der Juryempfehlungen im Sinne einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung überarbeitet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 1.2 *In diesem Zusammenhang seien gutachterliche Stellungnahmen zu den Themen Boden, Verkehr und Lärm angefragt worden. Die gutachterliche Stellungnahme zum Thema Lärm läge bereits vor. Etwaige Altlastenablagerungen in dem Bereich der JVA seien aufgrund der bisherigen Nutzung und Kenntnisse nicht zu erwarten. Die Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahmen würden in die Auslobung eingearbeitet. Dazu benötige der Initiator des Wettbewerbes, der BLB NRW, noch einen Termin im März 2012 mit dem Stadtplanungsamt und mit den zuständigen Ämtern. Die noch nicht vorliegenden Ergebnisse sollen durch die Planer bei der*

Entwurfsplanung entsprechend berücksichtigt werden bzw. seien ggf. in dem Bauleitverfahren zu konkretisieren.

Antwort:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Ulmer Höh'-Nordteil sind Gutachten u. a. auch zu den Themen Boden, Verkehr und Lärm für das betreffende Plangebiet erarbeitet und die Ergebnisse in der Abwägung der Belange berücksichtigt worden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 1.3 *Es wird darauf hingewiesen, dass das Gelände der JVA seit 1893 als Gefängnis genutzt worden sei. Das zuletzt errichtete Gebäude sei der "Hochsicherheitstrakt", der in den 80er Jahren errichtet wurde. Zurzeit sei das Gelände, abgesehen von den Gärten der Betriebswohnungen, nahezu vollständig versiegelt.*

Die Wettbewerbsaufgabe werde die Entwicklung eines neuen strukturellen Konzeptes für das heutige JVA -Gelände sein. Es solle in Zukunft eine hochwertige Wohnnutzung in Kombination mit Freiflächen und Gewerbeeinheiten zur Ulmenstraße und zum nördlichen Grundstücksbereich des Rheinmetallgeländes, entstehen. Um die Planung zu realisieren seien sämtliche bestehenden Gebäude abzureißen. Die ehemalige Kapelle der JVA könne in die Planung integriert werden. Diese stehe jedoch nicht unter Denkmalschutz.

Antwort:

Der benannte Wettbewerb wurde bereits durchgeführt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 1.4 *Hinsichtlich der Umweltaspekte wird darauf hingewiesen, dass durch den Abriss der alten Gebäudestruktur und die Umwandlung zu einem modernen städtischen Wohnquartier insgesamt eine Verbesserung der Auswirkungen auf das Klima erwartet werde. Es seien durch die Teilnehmer Konzepte zu entwickeln, die dem Klimaschutz Rechnung tragen würden und welche in*

Teilen den Primärenergiebedarf durch die Nutzung von regenerativen Energien decken würden.

Antwort:

Der benannte Wettbewerb wurde bereits durchgeführt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengestellt. Mit der Neustrukturierung sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten. Die Neuplanung als Wohn- und Mischgebiet bietet die Chance einer stadtklimatischen Aufwertung des Plangebietes, durch die Schaffung von Grünstrukturen. Als realisierbare Maßnahmen zur Reduzierung der thermischen Aufheizung werden folgende Planungsempfehlungen und -inhalte berücksichtigt und deren Umsetzung durch Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet:

- Anlage / Errichtung von neuen Grünflächen und Begrünung u.a. durch schattenspendende Bäume
- Geringe Neuversiegelung oder Begrünung versiegelter Flächen, sofern diese nicht überbaut sind oder als Erschließungsfläche / Platz dienen
- Freihalten von Belüftungsbahnen in Ost-West-Richtung (ein mindestens 20 m breiter begrünter Korridor)
- Dachbegrünung (flach geneigte Dächer)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 26, Luftverkehr

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, ca. 4.900 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt liege. Es liege innerhalb des Anflugsektors der Piste 33. Aus diesem Grund würden die Bauhöhenbeschränkungshöhen gem. § 12 Abs. 3 Punkt 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) gelten. Die zustimmungs- und genehmigungsfreie Höhe liege hier bei ca. 77,40 m über NN.

Grundsätzlich gelte: Bauvorhaben, die nach §§ 12 – 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) die festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen unabhängig von dieser Stellungnahme zum Planverfahren einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung zum Bauvorhaben.

Für Bauvorhaben, die die v.g. Höhe überschreiten sollen und für die keine Baugenehmigung erforderlich sei, sei die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Ferner sei sicherzustellen, dass alle in Betracht kommenden Bauherren von der Verpflichtung, sich erforderlichenfalls die luftrechtliche Genehmigung einzuholen, Kenntnis erhalten. Dies sei insbesondere bei Bauanzeigen und der Errichtung von Bauhilfsanlagen zu beachten.

Für die Belange des militärischen Flugbetriebes wird um die Beteiligung – falls noch nicht geschehen – der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf gebeten.

Antwort:

Im Bebauungsplan wird die Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Düsseldorfer Flughafens nachrichtlich übernommen und auf die Beachtung der Bestimmungen des § 12 LuftVG hingewiesen. Der Informationspflicht gegenüber Bauherren wird somit Rechnung getragen. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen für Gebäude wird sichergestellt das Höhen von 77,40 m über NN nicht erreicht werden. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird dargelegt, dass der Bauschutzbereich bereits mit einer Höhe von 71,0 m betroffen ist. Die im Bebauungsplan getroffenen Gebäudehöhen ermöglichen keine Anlagen mit dieser Höhe. In den Bebauungsplan wird der Bauschutzbereich nachrichtlich

mit dem Hinweis auf die Höhe von 71,0 m über NN aufgenommen, da auch Kräne und andere erforderliche Bauhilfsanlagen, welche die genannte Höhe überschreiten, einer luftrechtlichen Genehmigung bedürften.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

3. Ericsson Services GmbH

Es wird erläutert, dass im Plangebiet derzeit kein Richtfunk betrieben werde.

Antwort:

Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Handwerkskammer Düsseldorf

Die Handwerkskammer begrüße Ziel und Zweck der bislang genannten Planungen. In diesem Zusammenhang werde hervorgehoben, dass im Bereich der Blockrandbebauung an der Ulmenstraße und am Spichernplatz in Erdgeschossen Raum für gemischte Nutzungen eröffnet werden solle.

Antwort:

Im Bebauungsplan wird entlang der Ulmenstraße ein Mischgebiet festgesetzt, sodass die Umsetzung von verschiedenen Nutzungen, planungsrechtlich vorbereitet wird.

Die Bebauung am Spichernplatz ist nicht Teil des vorliegenden Plangebietes. Der Hinweis kann vorliegend somit nicht behandelt werden.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

5. NABU NRW

Es lägen keine Informationen zur Ermittlung planerischer Grundlagen vor.

Antwort:

Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. Polizei Düsseldorf, Städtebauliche Kriminalprävention

Es wird dargestellt, dass in dieser Planungsphase eine Stellungnahme seitens der Polizei schwierig sei. Es werde jedoch auf einige Punkte der städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen:

- *Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sollten nur niedrige Büsche bzw. Hecken und hochstämmige Bäume gepflanzt werden, um die Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen.*
- *In der Dunkelheit seien die Wegeverbindungen gut auszuleuchten, um Angsträume zu vermeiden.*
- *Um das Lagern unerwünschter Personengruppen (z.B. angetrunkene Obdachlose) unattraktiv zu machen, sollten Sitzgelegenheiten so ausgeführt werden, dass sie zum Liegen ungeeignet seien.*
- *Tiefgaragen sollten mit einem hellen Anstrich und einer guten Ausleuchtung geplant werden.*
- *Grundsätzlich sei ein Einbruchschutz der erreichbaren Fenster und Türen an den Gebäuden dringend zu empfehlen und in der Bauphase erheblich günstiger als später in der Nachrüstung realisierbar. In einigen Objekten könne auch eine elektronische Einbruchmeldeanlage sinnvoll sein und sollte zumindest mit eingeplant werden.*
- *Dem Investor werde eine kostenlose Beratung angeboten.*

Antwort:

Die Anregungen werden im Rahmen der Freianlagenplanung, Erschließungsplanung und Hochbauplanung – sofern möglich und sinnvoll – berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Rheinbahn

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von den Straßenbahnen der Linien 707 und 715 sowie den Bussen NE 1 mit den Haltestellen Spichernplatz und Tannenstraße bedient werde. Die Straßenbahn der Linie 704 bediene zudem die Haltestelle Merziger Straße. Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen betrage jeweils ca. 200 m.

Antwort:

Die Angaben zu örtlichen Haltestellen und Linien werden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Stadtwerke Düsseldorf, Liegenschaften

8.1 *Es wird erläutert, dass innerhalb des Plangebietes Versorgungsleitungen und -anlagen lägen. Es sei zudem zu beachten, dass sich außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen möglicherweise im Planungs- und Baubereich befänden. In diesem Fall werde gebeten, sich zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise an die Stadtwerke Düsseldorf Netz GmbH zu wenden.*

Antwort:

Die Äußerungen werden im Zuge der Erschließungs- und Hochbauplanung und der weiteren Umsetzung beachtet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8.2 *Im Bereich der Ulmenstraße befänden sich eine Kundenanlage (T.514, Ulmenstraße 99, Gelände Ulmer Höh) sowie drei Netzumspannstellen (T.1507, Ulmenstraße 81; T.4304, Metzger Straße 6; T.4260, Metzger Straße 48). Ob die Kundenanlagen bei der späteren Bebauung gebraucht würden, könne zum jetzigen Zeitpunkt nicht entschieden werden. Auf die Netzumspannstellen könne seitens der Stadtwerke nicht verzichtet werden. Diese - in den Anlagen 20 und 21- markierten Standorte seien im Bebauungsplan mit dem Planzeichen „Elektrizität“ auszuweisen.*

Des Weiteren befände sich auf dem Spichernplatz eine Verteilerschaltanlage (T.240) auf die nicht verzichtet werden könne. Diese Anlage sei ebenfalls im Bebauungsplan mit dem Planzeichen "Elektrizität" auszuweisen.

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Ulmer-Höh' – Südteil erfolgte eine Abstimmung mit dem Träger zum Umgang mit den Netzumspannstellen T.4304 und T.1507. Die Verteilerschaltanlage T.240 befindet sich auf dem Spichernplatz und wird von der Planung nicht tangiert.

Die Kundenanlage T.514 (Ulmenstraße 99) und die Netzumspannstelle T.4260 (Metzer Straße 48) werden im Zuge der Entwicklung des Ulmer-Höh' – Nordteils beachtet. Es erfolgt eine Abstimmung mit den Trägern hinsichtlich der Erschließung und Versorgung der neuen Gebäude im Rahmen nachfolgender Genehmigungsplanung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 8.3 *Sollten die im Plangebiet vorhandenen Straßen 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 die Versorgungsleitungen und -anlagen abgesichert seien.*

Antwort:

Im Bebauungsplan werden erforderliche Trassen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 8.4 *Zur Versorgung des Plangebietes müssten zahlreiche Versorgungsleitungen und -anlagen neu verlegt werden. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen könnten erst benannt werden, wenn eine konkrete*

Bauanfrage vorliegt, die benötigte Leistung bekannt ist und die endgültigen Straßenausbau- und Deckenhöhenpläne im Maßstab 1:250 vorliegen. Die Erschließungskosten gingen zu Lasten des Investors bzw. des Bauherren. Voraussetzung für den Beginn der Ausführungsarbeiten sei das Vorliegen einer Kostenübernahmeerklärung für die anfallenden Erschließungs- bzw. Hausanschlusskosten. Bis zum Beginn der Baumaßnahmen zur Erstellung der Versorgungsnetze werde eine Vorbereitungszeit von ca. 6 Monaten benötigt.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weitergehenden Ausführungsplanungen und im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes behandelt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 8.5 *Zur Stromversorgung des Bebauungsgebietes könne es erforderlich werden Netzumspannteilen zu errichten. Diese Netzumspannteilen könnten sowohl innerhalb eines straßenseitigen Kellerraumes errichtet als auch im Freien aufgestellt werden. Die Anzahl und Lage der Netzumspannstellen könne nur in Abhängigkeit der geplanten Bauabschnitte, deren Leistungsbedarf und unter Abstimmung mit dem jeweiligen Bauträger ermittelt werden. Für Netzumspannstellen seien die Mindestanforderungen des Trägers zu berücksichtigen.*
- Je nach Leistungsbedarf könne es erforderlich werden, dass auch kundeneigene 10-kV-Mittelspannungsanlagen zu errichten seien.*

Antwort:

Die Stellungnahme wird bei der Errichtung und/oder beim Versetzen von Umspannstellen berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 8.6 *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 m oberhalb des Bauwerks vorhanden sein müsse. Dies gelte für Unterbauungen von öffentlichen und von privaten Flächen, die zudem noch mit Leitungsrechten ausgewiesen werden müssten.

Antwort:

Die Stellungnahme wird im Zuge der Erschließungs- und Hochbauplanung beachtet. Erforderliche Leistungsrechte werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.

- 8.7 *Die eventuell erforderlichen Arbeiten zur Sicherung oder Regulierung der Versorgungsanlagen der öffentlichen Beleuchtung seien mit dem Amt für Verkehrsmanagement abzustimmen.*

Antwort:

Eine Abstimmung erfolgt im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes und der (nachfolgenden) Ausführungsplanungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 8.8 *Es sei hinsichtlich der Umwelterheblichkeit generell auf eine zentrale Wärmeversorgung für das Plangebiet zu achten. Es werden Hinweise für eine Beratung hinsichtlich einer alternativen Wärmeversorgung gegeben.*

Antwort:

Es erfolgt ein Anschluss des Baugebietes an das Fernwärmenetz.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 8.9 *Es wird darauf hingewiesen, dass die Stromleitungstrassen von jeglicher Überbauung und Bepflanzung freizuhalten seien. Eine Überbauung der Versorgungsleitungen Gas und Wasser sei nicht zulässig.*

Antwort:

Die für die Versorgung des Plangebietes erforderlichen Hausanschlüsse erfolgen direkt an der Metzger Straße und der Ulmenstraße. Es werden gemäß dem vorgesehenen Versorgungskonzept keine Gas und / oder Wasserleitungen des Trägers durch die Baugebiete verlaufen. Sofern sich hier zukünftig Änderungen ergeben sollten, sind die vorgebrachten Hinweise im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 8.10 *Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwegungen bzw. Zufahrten zum Innenbereich des Bebauungsplangebietes nicht über- bzw. -unterbaut werden dürfen, sodass eine sach- und fachgerechte Verlegung der Versorgungsleitungen in das Bebauungsplangebiet gewährleistet werden könne. Bei Rohrleitungsbestandsplänen müsse mit Abweichungen der angegebenen Maße gerechnet werden. Gegebenenfalls ist die Lage der Versorgungsleitungen und -anlagen vor Ort durch Querschnitte festzustellen.*

Antwort:

Die für die Versorgung des Plangebietes erforderlichen Hausanschlüsse erfolgen direkt an der Metzger Straße und der Ulmenstraße. Es werden gemäß dem vorgesehenen Versorgungskonzept keine Gas und / oder Wasserleitungen des Trägers durch die Baugebiete verlaufen. Sofern sich hier zukünftig Änderungen ergeben sollten, sind die vorgebrachten Hinweise im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 8.11 *Es wird darauf hingewiesen, dass entstehende Kosten für Provisorien, die während der Bauphase kurzfristig zu erstellen seien, zu 100% mit dem Verursacher abgerechnet würden.*
- Ferner benötigen die Stadtwerke Düsseldorf AG für Materialbestellungen und Planung nach Vorliegen der endgültigen Ausbaupläne ca. 6 Monate Vorlaufzeit. Im Anschluss erfolge die Durchführung der Regulierungsarbeiten. Sollten aus versorgungstechnischen Gründen Versorgungsleitungen und Anlagen in private Flächen gelegt werden müssen, so seien die entsprechenden Trassen bzw. Anlagen durch Dienstbarkeiten zu sichern. Falls sich im Plangebiet bestehende Straßengrenzen durch Straßenumbauarbeiten ändern würden, können für den Investor bzw. Bauherrn kostenpflichtige Regulierungsarbeiten an den Versorgungseinrichtungen notwendig werden.*
- Die Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsanlagen sowie das Regelwerk der Deutschen Vereinigung seien zu beachten*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weitergehenden Erschließungs- und Ausführungsplanungen sowie im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes behandelt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**III. Liste der städtischen Fachämter, die
Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/011 - Ulmer
Höh' - Nordteil - vorgebracht haben:**

1. Stadt Düsseldorf, Amt 01/16/1 Bezirksverwaltungsstelle 1
2. Stadt Düsseldorf, Amt 19/4.3, Umweltamt
3. Stadt Düsseldorf, Amt 37/231 Feuerwehr und Rettungsdienst,
Kampfmittelbeseitigungsdienst
4. Stadt Düsseldorf, Amt 37/611, Feuerwehr und Rettungsdienst,
Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
5. Stadt Düsseldorf, Amt 50/04 Amt für Soziale Sicherung, Integration
6. Stadt Düsseldorf, Amt 51/19, Jugendamt
7. Stadt Düsseldorf, Amt 53/22, Gesundheitsamt
8. Stadt Düsseldorf, Amt 60/3-1, Bauverwaltungsamt,
Erschließungssicherung und -finanzierung
9. Stadt Düsseldorf, Amt 62/72, Vermessungs- und Liegenschaftsamt
10. Stadt Düsseldorf, Amt 63/22 Bauaufsichtsamt
11. Stadt Düsseldorf, Amt 66/2.2, Amt für Verkehrsmanagement
12. Stadt Düsseldorf, Amt 67/201, Stadtentwässerungsbetrieb, Abt.
Grundlagenplanung / ADV
13. Stadt Düsseldorf, Amt 68/23, Garten-, Friedhofs- und Forstamt
14. Stadt Düsseldorf, Amt 80/62/7, Wirtschaftsförderungsamt

IV. Behandlung der Stellungnahmen der städtischen Fachämter zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/011 - Ulmer Höh' - Nordteil -

1. Stadt Düsseldorf, Amt 01/16/1 Bezirksverwaltungsstelle 1

Aussagen der Fraktion Bündnis 90/die Grünen

- 1.1 *Auf die Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung werde verwiesen. Die Ziele des neuen Bebauungsplanes würden ansonsten begrüßt.*

Stellungnahme aus dem Verfahren zur 120. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Grundsätzlich sei die Ausweisung von Wohnbauflächen zu begrüßen.

Unberücksichtigt bliebe jedoch das Familienzentrum mit Kindertagesstätte auf dem Grundstück Metzger Straße 20. Auch wenn es sich hier um keine städtische Einrichtung handele, so würde der Standort doch durch seinen aktuellen Neubau manifestiert. Unabhängig davon, wäre für eine konkrete Beurteilung des neuen Planungszustandes eine größere Darstellung im Plan hilfreich.

Antwort:

Die Stellungnahme zur 120. Änderung des Flächennutzungsplanes geht in die Abwägung zum genannten Planverfahren ein. Das Grundstück Metzger Straße 20 liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/011 – Ulmer Höh' – Nordteil -. Im Bebauungsplan Nr. 01/010 - Ulmer Höh' - Südteil – sind Kindertagesstätten unter Berücksichtigung der vorgenommenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 1.2 *Die Fraktion Bündnis 90/die Grünen habe in der BV 1 zum Ausdruck gebracht, dass sie ein offenes Wettbewerbsverfahren wünschten.*

Antwort:

Zur Neuordnung der maßgeblichen Flächen und zur Gewährleistung einer städtebaulich qualitativ hochwertigen Entwicklung wurde von März bis September 2012 ein einstufiger, begrenzter und kooperativer Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren nach den Regeln der Architektenkammer NRW (RAW 2004) durchgeführt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Aussagen der SPD-Fraktion

- 1.3 *Es werde unterstützt das Areal zu einem möglichst hohen (und maximalen) Anteil für eine Wohnnutzung zu nutzen.*

Antwort:

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes wird sichergestellt, dass im Bebauungsplan ein hoher Anteil Wohnen umgesetzt wird und langfristig bestehen bleibt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 1.4 *Die zum Erhalt vorgesehene, aber nicht denkmalgeschützte Kapelle solle sinnvoll in die Wohnbebauung integriert werden und einer gemeinschaftlichen und kommunikativen öffentlichen Nutzung zugeführt werden.
Die Gerry-Weber-Halle solle im Sinne einer Förderung des Modestandortes Düsseldorf erhalten werden; eine darüber hinausgehende und zusätzliche dauerhafte Flächennutzung für Modestandorte auf dem Areal Ulmer Höh werde abgelehnt.*

Antwort:

Der Erhalt der Kapelle wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich

manifestiert. Für den Bereich der Kapelle wird ein Mischgebiet festgesetzt und damit planungsrechtlich eine gemeinschaftliche und kommunikative öffentlichen Nutzung ermöglicht.

Die Gerry-Weber-Halle befinden sich nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01/011 für den Ulmer Höh' – Nordteil. Es besteht somit kein Regelungsbedarf im vorliegenden Bebauungsplan.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- 1.5 *Es sei gewünscht, dass im Zuge der weiteren Planung potenzielle Bauherren und Investoren von der Stadt angesprochen werden, die Interesse am Bau von bezahlbaren Wohnungen im mittel- und niedrigpreisigen Segment haben. Dabei seien Modelle des öffentlichen geförderten Wohnens zu berücksichtigen. Diese Investoren seien vorhanden; sie seien anzusprechen, um im Weiteren Verfahren das Land NRW (BLB) mit konkreten Vorstellungen der Stadt Düsseldorf zu konfrontieren, damit das Land beim Verkauf des Areals einen Kaufinteressenten vorfinde, die in Übereinstimmung mit den stadtplanerischen und wohnungspolitischen Zielen der Stadt/BV1/APS eine Bebauung realisieren.*

Antwort:

Gemäß politischer Beschlussfassung vom 13.05.2015 wird im Plangebiet eine erhöhte Quote von 50 % an öffentlich gefördertem Wohnungsbau umgesetzt werden. Davon sollen 30 % für studentisches Wohnen vorgesehen werden. Die Nutzung der Kapelle soll durch eine Baugruppe erfolgen. Auf preisgedämpften Wohnungsbau soll vor dem Hintergrund des auf 50 % erhöhten Anteils öffentlich geförderten Wohnungsbaus verzichtet werden. Die konkrete Absicherung erfolgte bereits im Kaufvertrag zwischen dem BLB und dem neuen Eigentümer.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 1.6 *Die notwendigen Vorkehrungen für eine sozialadäquate Infrastruktur auf dem Areal seien bei der Planung zu berücksichtigen. Insbesondere ggf. im Hinblick*

auf eine Kita, einen Standort für den Bereich Pflege/Betreuung von älteren Menschen, Einkaufsmöglichkeiten und alltagsnahen Dienstleistungen.

Antwort:

Die Erforderlichkeit ergänzender Infrastruktur (-einrichtungen) wurde im Zuge des Planverfahrens überprüft. Im Ergebnis wird im „Ulmer Höh` - Nordteil“ eine zusätzliche vier-zügige Kita errichtet. Ferner wird die Umsetzung von studentischen Wohnungen berücksichtigt. Die Errichtung von Einkaufsmöglichkeiten und alltagsnahen Dienstleistungen ist insbesondere im Bereich des festgesetzten Mischgebietes planungsrechtlich möglich und entlang der Ulmenstraße auch vorgesehen. Der Bebauungsplan steht der Umsetzung von Konzepten für die Pflege und Betreuung von älteren Menschen nicht entgegen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Aussagen der Fraktion DIE LINKE

- 1.7 *Die Errichtung von preiswertem Wohnraum im großen Umfang auf dem Gelände der ehemaligen JVA „Ulmer Höh“ werde unterstützt. Nachdem in der letzten Zeit im Stadtbezirk 1 fast ausschließlich Wohnungen in gehobenen Kategorien bewilligt wurden, sei nun die Chance zu nutzen, für einkommensschwächere BürgerInnen, für Studierende und Auszubildende entsprechende Angebote zur Verfügung zu stellen. Deshalb würden wenigstens 50 % kommunaler Wohnungsbau sowie zusätzliche sozial geförderte Wohneinheiten gefordert.*

Antwort:

Gemäß politischer Beschlussfassung vom 13.05.2015 wird im Plangebiet eine erhöhte Quote von 50 % an öffentlich gefördertem Wohnungsbau umgesetzt werden. Davon sollen 30 % für studentisches Wohnen vorgesehen werden. Die Nutzung der Kapelle soll durch eine Baugruppe erfolgen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 1.8 *Es würde die Errichtung eines Bürgerzentrums auf dem Gelände der ehem. JVA gewünscht.*

Antwort:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Errichtung eines Bürgerzentrums nicht entgegen. Eine explizite Umsetzung ist derzeit jedoch nicht geplant. Die geplanten Freiflächen im Plangebiet sind so konzipiert, dass sie zukünftig Bewohnern und Besuchern des Plangebietes als Aufenthalts- und Treffpunkt sowie als Ort der Kommunikation dienen sollen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2. Stadt Düsseldorf, Amt 19, Umweltamt

- 2.1 *Der Passus zur effizienten Wärmeversorgung sei in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Eine entsprechende Formulierung hierzu liege Amt 60 vor.*

Antwort:

Ein Passus zur Wärmeversorgung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Zu Teil B der Begründung (Umweltbericht)

- 2.2 *Das Plangebiet werde durch den Verkehrslärm der Ulmenstraße, der Metzger Straße und dem Spichernplatz sowie durch den Straßenbahnverkehr der Linie 707 und 715 auf der Ulmenstraße bzw. im Straßenbahnwendekreis am Spichernplatz sowie den Straßenbahnschienen der 704 an der Metzger Straße belastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet würden entlang der Verkehrswege zum Teil erheblich überschritten, im inneren des Plangebietes jedoch eingehalten. Für eine geplante (Wohn-)Bebauung entlang der Ulmenstraße würden somit besondere Anforderungen an den baulichen Schallschutz notwendig. Gemäß DIN 4109 entspräche die Lärmbelastung hier dem*

Lärmpegelbereich V. Primär sei daher ein geschlossener Gebäuderiegel zu errichten, damit ruhige Innenhöfe entstehen können. Stellplatzanlagen seien aufgrund der erhöhten Störwirkung nicht auf der ruhigen Seite anzuordnen. Weiterhin sei insbesondere eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung (Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite) als sinnvolle und kostengünstige Lärmschutzmaßnahme zu realisieren. Für das weitere Bebauungsplanverfahren sei ein schalltechnisches Gutachten erforderlich, das die Belastungen des Straßenverkehrslärms bezogen auf die geplante Bebauung geschossweise darlege. Lärmpegelbereiche seien festzulegen. Es seien zudem zusätzliche Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen, wie bei den hohen Lärmbelastungen ein qualitativvolles Wohnen entstehen könne.

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind im Zuge der Abwägung der Belange berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurden zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Der Bebauungsplan bereitet durch eine straßenbegleitende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Ulmenstraße und der Metzger Straße eine weitgehende Schließung der Straßenkanten vor. An der Ulmenstraße und der Metzger Straße werden jeweils zentral zwei Unterbrechungen zur Öffnung der geplanten Grünachse vorgesehen. An der Metzger Straße wird ferner jeweils im Norden und Süden des Plangebietes eine weitere untergeordnete Zuwegung vorbereitet. Mit der vorgesehenen straßenbegleitenden Errichtung der Plangebäude können die rückwärtigen Flächen, insbesondere auch rund um das geplante Wiesenkreuz von Verkehrslärmeinwirkungen gut geschützt werden und es können ruhige Freibereiche entstehen. Im Bebauungsplan sind zudem Festsetzungen zum passiven Schallschutz bezogen auf die sich jeweils ergebenden Beurteilungspegel aufgenommen. Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrags als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Oberirdische Stellplätze sind lediglich im Bereich des geplanten Vorplatzes an der Ulmenstraße und in den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Im Übrigen

ist der ruhende Verkehr in Tiefgaragen anzuordnen, so dass Störwirkungen auf die der Erholung dienenden Freibereiche durch Parkverkehre vermieden werden.

Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt.

- 2.3 *Im Plangebiet sei im Randbereich eine gemischte Nutzung sowie im Innenbereich Wohnnutzung geplant. Im Norden des Plangebietes befände sich die „Halle 29“, eine gewerblich genutzte Halle (Modepräsentation). Auf dem Spichernplatz südlich des Plangebietes befände sich ein Bolzplatz, dessen Schallimmissionen auf die benachbarte Wohnbebauung betrachtet werden müssten.*
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sei es daher erforderlich, für die gewerbliche Nutzung im Norden sowie für den Bolzplatz im Süden ein schalltechnisches Gutachten erstellen zu lassen, um die Auswirkungen auf die geplante und vorhandene Wohnnutzung zu ermitteln. Weder im Plangebiet noch außerhalb des Plangebietes seien weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden, die im Planverfahren berücksichtigt werden müssten.*

Antwort:

Nach Teilung des Plangebietes nach der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind im vorliegenden Planverfahren für den Nordteil des Areals der Ulmer Höh' aufgrund der Entfernung zum Spichernplatz keine Schalleinwirkungen des Bolzplatzes zu erwarten. Es wurden zudem keine auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen durch die Nutzung der nördlich angrenzenden Gewerbehalle festgestellt.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- 2.4 *Verschattung innerhalb des Baugebietes sei zu vermeiden, gesunde Wohnverhältnisse gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB NW in Verbindung mit der DIN 5034 seien zu schaffen beziehungsweise zu erhalten. Daher sollten die Geschossigkeiten von Süden nach Norden ansteigen und es seien ausreichende Abstände zwischen den einzelnen geplanten Baukörpern*

einerseits sowie zwischen den geplanten Baukörpern und der Bestandsbebauung andererseits einzuhalten. Die ausreichende Besonnung sei im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens nachzuweisen.

Antwort:

Auf ein Ansteigen der Geschossigkeiten von Süden nach Norden wird verzichtet. Im Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsbebauung am Blockrand eine maximal zulässige 5-geschossige Bebauung (teilweise zzgl. Staffelgeschoss) ermöglicht. Im Norden erfolgt gegenüber zur nördlich angrenzenden Gewerbehalle die Festsetzung einer etwas niedrigeren Geschossigkeit von maximal vier Vollgeschossen, um die Wirkung auf die angrenzenden Freibereiche zu reduzieren und diese offen zu gestalten.

Im Inneren des Plangebietes werden großzügige Freibereiche vorbereitet, die einen Ausgleich für teilweise verschattete Innenhofbereich darstellen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verschattungsstudie erarbeitet. Die Ergebnisse werden in der konkreten Gebäudeplanung berücksichtigt. Die angemessene Belichtung sämtlicher Wohnungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- 2.5 *Im Umfeld des Plangebietes befänden sich die kartierten Altablagerungen 115, 145, 147, 150, 189, 251, 264 und 265. Aufgrund des Abstandes dieser Verfüllungen zum Plangebiet sowie den vorliegenden Untersuchungen können Beeinträchtigungen durch Gasmigrationen ausgeschlossen werden.*

Antwort:

Für den vorliegenden Bebauungsplan besteht kein Regelungsbedarf.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 2.6 *Direkt angrenzend zum Plangebiet läge die kleinräumige Verfüllung AA 267. Im Rahmen des Bodenluftmessprogramms seien 3 Rammkernsondierungen*

niedergebracht worden. Hierbei seien max. 3,40 m mächtige Auffüllungsböden mit Beimengungen aus Aschen und Schlacken erbohrt worden.

Durchgeführte Bodenluftuntersuchungen ergäben leicht erhöhte Konzentrationen an chlorierten Kohlenwasserstoffen (Summe CKW: 1,25 mg/m³).

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes seien eingrenzende Untersuchungen im westlichen Randbereich der Verfüllung AA 267 durchzuführen.

Im Plangebiet befände sich die kleinräumige Verfüllung AA 266. Im Rahmen des Bodenluftmessprogramms sei eine Rammkernsondierung niedergebracht worden. Es seien 3,40 m mächtige Auffüllungsböden ohne Beimengungen erbohrt worden. Durchgeführte Bodenluftuntersuchungen hätten keine Auffälligkeiten ergeben. Im Bereich der Altablagerung sei bei weiteren Untersuchungen eine erhöhte Konzentration an aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) festgestellt worden (siehe auch Altstandort AS 2165).

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sei eine wirkungspfadbezogene Gefährdungsabschätzung im Bereich der Verfüllung 266 durchzuführen.

Antwort:

Der Umgang mit den Altablagerung 266 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 01/010 – Ulmer Höh' - Südteil behandelt. Die Altablagerung AA 267 (kleinräumige Verfüllung) liegt etwa 40 m südöstlich zum Plangebiet. Für den vorliegenden Bebauungsplan besteht kein Regelungsbedarf.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- 2.7 *Die Grundstücke Ulmenstraße 87, 89 seien als Altstandort AS 1449 registriert. Ab 1952 sei dort eine Spedition ansässig gewesen. Zudem hätten sich auf der Fläche eine Licht- und Fotopauserei sowie eine Druckerei befunden. Konkrete*

Untersuchungen liegen dem Umweltamt für diesen Altstandort nicht vor. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sei für den Altstandort AS 1449 eine Nutzungsrecherche sowie eine darauf aufbauende wirkungspfadbezogene Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Antwort:

Die Grundstücke Ulmenstraße 87 und 89 liegen außerhalb des vorliegenden Plangebietes. Im Rahmen des Planverfahrens zum Südteil wurde eine Nutzungsrecherche und eine ergänzende Untersuchung gem. BBodSchV durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Abwägung der Belange berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 2.8 *Das Grundstück Spichernplatz 6 sei als Altstandort AS 1766 registriert. Konkrete Untersuchungen lägen dem Umweltamt für die Fläche des Altstandortes nicht vor. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sei für den Altstandort AS 1766 eine Nutzungsrecherche sowie eine darauf aufbauende wirkungspfadbezogene Gefährdungsabschätzung durchzuführen.*

Antwort:

Das Grundstück Spichernplatz 6 liegt außerhalb des vorliegenden Plangebietes. Im Rahmen des Planverfahrens zum Südteil wurden eine Nutzungsrecherche und eine ergänzende Untersuchung gem. BBodSchV durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Abwägung der Belange berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 2.9 *Die Grundstücke Metzger Straße 4 bis 10 sowie das Gelände der AWISTA seien als AS 2165 registriert. Es läge eine Nutzungsrecherche aus dem Jahr 2003*

vor. Für die Fläche des Altstandortes liege zudem eine Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 2002 und darauf aufbauende Untersuchungen aus dem Jahr 2005 vor. Für die Teilfläche der Eigenbedarfstankstelle lägen 3 Gutachten aus den Jahren 1994, 1999 und 2005 vor. Aufbauend auf den vorliegenden Untersuchungen sei für den Altstandort AS 2165 eine wirkungspfadbezogene Gefährdungsabschätzung zu erstellen.

Antwort:

Die betreffenden Flächen liegen außerhalb des vorliegenden Plangebietes. Im Rahmen des Planverfahrens zum Südteil wurden weitergehende bodenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Abwägung der Belange berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.10 *Die Fläche der ehemaligen Justizvollzugsanstalt (JVA) sei im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte als AS 5979 registriert. Weitergehende Informationen über die genaue Lage der v.g. altlastenrelevanten Nutzungen auf der Gesamtfläche sowie konkrete Untersuchungen zu dem AS 5979 lägen dem Umweltamt nicht vor. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes seien für den Altstandort AS 5979 eine Nutzungsrecherche sowie eine darauf aufbauende wirkungspfadbezogene Gefährdungsabschätzung durchzuführen.*

Im Norden des Plangebietes (Halle 29 sowie der nördlich gelegene Parkplatz) läge eine Teilfläche des Altstandortes AS 1436 (ehemaliges Rheinmetallgelände). Für den konkreten Bereich lägen dem Umweltamt 2 Nutzungsrecherchen vor. Die Halle 29 solle nach den bisherigen Planungen erhalten bleiben. Da hier keine Entsiegelungen und Bodeneingriffe stattfänden, reichten die bisher durchgeführten Untersuchungen und Maßnahmen aus.

Antwort:

Das Plangebiet liegt vollständig auf dem Altstandort AS 5979. Dieser Altstandort wird durch die altlastenrelevanten gewerblichen Nutzungen der Justizvollzugsanstalt mit Werkstätten, einer Eigenbedarfstankstelle inklusive Waschplatz und Abscheideanlage sowie einer Wäscherei mit chemischer Reinigung bedingt.

Die im Rahmen des Planverfahrens durchgeführten Untersuchungen des Bodens zeigen Auffüllungen aus Bauschutt, Asche und Schlacken im gesamten Untersuchungsgelände. Untersuchungen zum Gefährdungspfad Boden-Mensch zeigen keine Prüfwertüberschreitungen für Wohngebiete und Kinderspielflächen.

Beim Wirkpfad Boden-Grundwasser wurden die obersten Proben des ansehenden, anthropogen unbeeinflussten Bodens untersucht, da sich die Auffüllungen nicht im Niveau der gesättigten Zone befinden. Die Proben im Bereich der Zapfstellen zeigen eine Prüfwert-Überschreitung für Fluorid. Da es sich beim Fluorid nicht um einen „klassischen Schadstoff“ handelt und die Überschreitung als gering und nicht besorgniserregend eingestuft wird, ist eine Gefährdung der Schutzgüter im Sinne der BBodSchV trotz der Überschreitung eines Prüfwertes nicht gegeben.

Untersuchungen der Bodenluft zeigten geringfügige Gehalte an BTEX und LHKW, die die Orientierungswerte von 5 mg/ m³ deutlich unterschreiten. Eine Gefährdung der Schutzgüter durch austretende Gase liegt nicht vor.

Zusammenfassend zeigen die Untersuchungen, dass keine Gefährdungen der Schutzgüter im Sinne der BBodSchV im Plangebiet gegeben sind.

Die Hinweise zum Altstandortes AS 1436 werden zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 2.11 *Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände lägen im Plangebiet bei 30,5 m ü. NN (HGW 1988). Der für 1926 für eine Phase bisher höchste Grundwasserstand läge in weiten Teilen des Stadtgebietes bei ca. 32 m ü. NN. Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeige für das Umfeld des Plangebietes ein minimaler Grundwasserflurabstand von größer 5 m.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge nachfolgender Planungen beachtet. Die Ausführungen wurden in den Umweltbericht aufgenommen.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- 2.12 *Die allgemeine Grundwasserbeschaffenheit sei insgesamt gering auffällig. Auswirkungen auf die Planungen ergäben sich aus der allgemeinen Grundwasserbeschaffenheit nicht.*
- Das Plangebiet läge unmittelbar südlich der großflächigen Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) „Rath/Derendorf“. Die Grundwasserverunreinigung werde in mehreren Abschnitten seit 1991 saniert. Die Sanierungsmaßnahmen hätten bereits zu einer deutlichen Verringerung der CKW-Konzentrationen im Grundwasser geführt. Die Restbelastung läge nördlich angrenzend zum Plangebiet zwischen 15 und 20 µg/l, im Plangebiet lägen die CKW-Restkonzentrationen unter 10 µg/l.*
- Bei zukünftigen Bauwasserhaltungen (insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebiets) könne sich aus den Restbelastungen an chlorierten Kohlenwasserstoffen ein erhöhter Aufwand ergeben. Im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens sei fachgutachterlich nachzuweisen, dass die Sanierung nicht erschwert, verteuert oder unmöglich werde. Zudem sei gutachterlich nachzuweisen, dass eine Verlagerung der Restverunreinigungen in bisher nicht verunreinigte Grundwasserbereiche vermieden werde.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in nachfolgenden Genehmigungsverfahren beachtet. Im Rahmen des Planverfahrens ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.13 *Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werde, fänden die Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz keine Anwendung. Aufgrund des Vorhandenseins von Auffüllungsböden im Plangebiet sei eine ortsnahe Beseitigung des auf befestigten Flächen anfallenden gesammelten Niederschlagswassers durch Versickerung nicht erlaubnisfähig. Die abwassertechnische Erschließung (Schmutz- und Niederschlagswasser) sei durch öffentliche Abwasseranlagen sichergestellt.*

Antwort:

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über private Schmutzwasserkanäle an das umliegende bestehende öffentliche Mischwasserkanalnetz in der Ulmenstraße bzw. Metzger Straße. Die Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Plangebiet erfolgt über private Regenwasserkanäle an das umliegende bestehende öffentliche Mischwasserkanalnetz.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.14 *Es seien keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.*

Antwort:

Die Information wird in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.15 *Das Plangebiet liege nicht in einer Wasserschutzzone.*

Antwort:

Die Information wird in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.16 *Das Plangebiet werde nicht unmaßgeblich durch den Verkehr entlang der Ulmen- und der Metzger Straße belastet. Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV seien dennoch derzeit für den Luftschadstoff Feinstaub weder entlang der Ulmenstraße noch entlang der Metzger Straße zu erwarten. Gleiches gilt für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid, außer für den Abschnitt in der Ulmenstraße zwischen Spichernplatz und Wörthstraße. Sollten entlang der Ulmer- und der Metzger Straße geschlossene Gebäuderiegel geplant werden, die zudem in direkter Verlängerung der Flucht der zu erhaltenden Bestandsgebäude orientiert seien, so würden sich die lufthygienischen Austauschbedingungen im Bereich des öffentlichen Straßenraumes und der (neu zu errichtenden) Fassaden deutlich verschlechtern. Dies ginge mit einer Verbesserung der lufthygienischen Situation im nunmehr geschlossenen Hinterhof einher. Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV sind auszuschließen. Grenzwertüberschreitungen für die Luftschadstoffe Feinstaub und Stickstoffdioxid im straßenseitigen Bereich würden allerdings - auch ohne Erhöhung des Verkehrsaufkommens - wahrscheinlich. Dies sei mittels mikroskaligem Ausbreitungsgutachten / MISKAM genauer zu untersuchen. Im Falle erkannter Grenzwertüberschreitung seien geeignete Minderungsmaßnahmen textlich festzusetzen.*

Antwort:

Im Bereich der Ulmenstraße und der Metzger Straße ist eine straßenbegleitende, überwiegend geschlossene Blockrandstruktur vorgesehen. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Luftschadstofftechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01/011 „Ulmer Höh‘ – Nordteil“ in Düsseldorf durchgeführt, die für das Prognosejahr 2020 keine Überschreitungen der geltenden Immissionsgrenzwerte der verkehrsbedingten Luftschadstoffe NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} im Untersuchungsgebiet prognostiziert. Die durch die Planungen hervorgerufenen Veränderungen der Schadstoffkonzentrationen, im Vergleich zur Nullvariante zeigen insgesamt nur einen geringen Anstieg um maximal 1 bis 2 µg/m³. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird damit entsprochen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 2.17 *Durch die Neustrukturierung des Plangebietes böte sich die Chance, hier den zukünftigen Energiebedarf zu minimieren. Hierzu seien zukünftige Baukörper möglichst kompakt auszuführen, um Wärmeverluste gering zu halten. Eine Gebäudehauptseite sei nach Süden auszurichten, um solare Energiegewinne zu maximieren. Zum Schutz vor Überhitzung im Sommer sei gleichzeitig ein geeigneter Sonnenschutz an der Gebäudeaußenseite zu installieren.*
- Eine über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehende Wärmedämmung der Gebäudehülle sei aus energetischer Sicht empfehlenswert und im Sinne einer Gesamtkostenrechnung in der Regel auch wirtschaftlich. In Bereichen, in denen aus Gründen des Lärmschutzes eine mechanische Belüftung von Wohn- und Arbeitsräumen festgesetzt werde, sollten Passivhaus-Standards in Betracht gezogen werden.*
- Zur Erzeugung von Wärmeenergie seien möglichst effiziente Technologien wie die Kraft- Wärme-(Kälte-)Kopplung einzusetzen. Hierbei sei prioritär der Anschluss an das Fernwärmenetz zu prüfen. Alternativ käme die Errichtung eines BHKW-Nahwärmenetzes in Betracht.*
- Zusätzlich könnten regenerative Energieträger wie Sonne oder Erdwärme über die Mindestvorgaben des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien hinaus im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, EEWärmeG) verwendet werden.*
- Flächen, für die eine Dachbegrünung festgesetzt würde, könnten gleichzeitig für die Erzeugung von Solarstrom genutzt werden.*

Antwort:

Im Bereich des Plangebietes ist Geschosswohnungsbau in kompakter Bauweise vorgesehen, sodass Wärmeverluste möglichst minimiert werden. Es ist ferner vorgesehen, die geplante Neubebauung an das Fernwärmenetz anzuschließen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die genannten Maßnahmen zur Minimierung des Energiebedarfs grundsätzlich zu. Die Verwendung regenerativer Energieträger ist ebenfalls zulässig.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.18 *Das Plangebiet liege laut Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf (1995) überwiegend im Lastraum der verdichteten Innenstadtrandgebiete, der nördliche Bereich liege im Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen. Derzeit sei das Gebiet verhältnismäßig locker bebaut, verfüge jedoch über einen hohen Versiegelungsgrad. Insbesondere während windschwacher Strahlungswetterlagen komme es zu starker thermischer Aufheizung und Bildung von Wärmeinseln. Den durchgrünten Bereichen am Spichernplatz und südlich der JVA komme dabei eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion zu. Insbesondere eine bauliche Umnutzung der Flächen als Wohngebiet birgt die Chance einer Aufwertung der klimatischen Situation im Plangebiet. Bei der Überplanung sollten zur Reduzierung der thermischen Aufheizung und Aufwertung der lokal- und bioklimatischen Situation folgende Planungsempfehlungen der Klimaanalyse berücksichtigt werden:*

- *Erhalt und Ausbau der bestehenden Grün- und Freiflächen,*
- *deutliche Verbesserung der Versiegelungsbilanz durch Entsiegelung und Begrünung von Flächen (Schaffung zusätzlicher Grünflächen, Dachbegrünungen),*
- *Vernetzung der Grünstrukturen,*
- *Freihalten von Belüftungsbahnen in Ost-West-Richtung (mindestens 20 m breiter begrünter Korridor zur übergeordneten Frischluftschneise nord-östlich des Plangebietes),*
- *Begrünung der Straßenräume, privater Verkehrs- und Stellplatzflächen und Abstandsflächen u.a. durch hohe Vegetation (z.B. Schatten spendende Bäume).*

Aufgrund der begonnenen Klima-Veränderungen müsse die Stadtplanung Möglichkeiten zur Anpassung an die geänderten Bedingungen, vor allem der zunehmenden Erwärmung sowie der vermehrten Niederschläge und Starkregenereignisse berücksichtigen. Den Folgen der Klimaveränderungen könne insbesondere entgegen gewirkt werden durch:

- *Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung von Oberflächen (z.B. durch Beschattung versiegelter Flächen sowie durch Bepflanzung von Dächern, Tiefgaragen und nicht überbauter Flächen),*
- *das Freihalten von Lüftungsschneisen,*

- *Minimierung versiegelter Bereiche zur Reduzierung der Abflusswirksamkeit, soweit dieses mit den wasserwirtschaftlichen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers vereinbar sei.*

Antwort:

Im Zuge der Entwicklung des Gesamtareals Ulmer Höh' sieht der Masterplan große stadtraumverbindende Grün- und Freiflächen vor. Im Bereich des Nordteils soll der Fußabdruck des ehemaligen Gefängnisses in Form eines Wiesenkreuzes mit umlaufendem Gehölzsaum erlebbar werden. Aufgrund der Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend in Tiefgaragen werden große Teile des Plangebietes unterbaut und damit versiegelt. Hierbei sind Tiefgaragen allerdings mit Substrat abzudecken und zu begrünen. Auch die Dächer der geplanten Hochbauten sowie nicht überbaute Flächen sind, soweit sie nicht der Erschließung dienen, überwiegend zu begrünen. Ein begrünter Korridor in Ost-West-Richtung wird von Bebauung freigehalten. Hierin befindet sich allerdings das Gebäude der ehemaligen Kapelle, welche diese Belüftungsbahn etwas einschränkt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen ferner die Errichtung von rund 90 Bäumen vor.

Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt.

3. Stadt Düsseldorf, Amt 37/231 Feuerwehr und Rettungsdienst.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Es wird darauf hingewiesen, dass der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Auswertungen im Hinblick auf eine mögliche Kampfmittelbelastung erst nach Erstellen des Bebauungsplanes durchführe. Es wird um eine erneute Beteiligung zu gegebenem Zeitpunkt gebeten.

Antwort:

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im weiteren Verfahren beteiligt. Eine Überprüfung der Flächen erfolgt vor Baubeginn. Ein entsprechender Antrag auf Kampfmitteluntersuchung wird gestellt. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Thema Kampfmittel aufgenommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

4. Stadt Düsseldorf, Amt 37/611 Feuerwehr und Rettungsdienst,
Bevölkerungsschutz, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

- 4.1 *Es werde davon ausgegangen, dass für das Plangebiet die Erschließung mit Löschwasser durch die Stadtwerke Düsseldorf AG aus dem Trinkwasserrohrnetz gemäß der Arbeitsblätter W 405, W 400 Teil1 und W 331 des DVGW sichergestellt werde. Eine entsprechende Bescheinigung hierüber sei vom Versorgungsträger einzuholen.*

Antwort:

Eine Bescheinigung wird im Rahmen der Erschließungsplanung eingeholt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 4.2 *Ob weitere Flächen für die Zugänglichkeit der Grundstücke durch die Feuerwehr erforderlich seien, könne nur anhand einer konkreten Bauplanung beurteilt werden.*

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte anhand des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes eine erste Überprüfung von Feuerwehrzuwegungen und -aufstellflächen. Die Feuerwehr wird im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren beteiligt und erforderliche Flächen wie z.B. Feuerwehrzuwegungen und -aufstellflächen werden bereitgestellt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 4.3 *Es werde darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung von weiteren Vorgaben des baurechtlichen Brandschutzes aufgrund des Bauordnungsrechtes über die o.a. Punkte durch die Feuerwehr nicht stattfand. Bei Nebenbestimmungen, in denen keine Rechtsgrundlage erwähnt wurde, sei die Rechtsgrundlage der §§ 3, 17 und 54 BauO NW anzuwenden.*

Antwort:

Die Rechtsgrundlagen werden unter Berücksichtigung der Neufassung der Bauordnung bei nachfolgenden Planungen beachtet.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

5. Stadt Düsseldorf, Amt 50/04 Amt für Soziale Sicherung, Integration

Die Behindertenkoordination bittet mit Hinweis auf das 2004 verabschiedete Gesetz des Landes Nordrhein-Westfalen zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung (Behindertengleichstellungsgesetz Nordrhein-Westfalen BGG NRW) das Thema "Barrierefreiheit" frühzeitig bei dem geplanten städtebaulichen Wettbewerb zu berücksichtigen.

Antwort:

Die Vorgaben der Landesbauordnung zur Barrierefreiheit werden im Zuge der geplanten Vorhabenumsetzung beachtet. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass u. a. 50 % des Wohnungsbaus im geförderten Wohnungsbau umgesetzt wird und die entsprechenden Vorgaben der Förderrichtlinien zur Barrierefreiheit beachtet werden.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

6. Stadt Düsseldorf, Amt 51/19, Jugendamt

Es wird mitgeteilt, dass das Jugendamt aufgrund der allgemeinen Bedarfslage im Stadtbezirk 2 und der gesamtstädtischen Bemühungen um die Aufstockung von Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren im o.a. Plangebiet den Bedarf für eine weitere viergruppige Kindertageseinrichtung sehe. Das bedeute, dass eine Nettogrundfläche von ca. 700 m² (in EG oder in EG und 1. OG) sowie eine Außenspielfläche von ca. 1.200 m², möglichst in Süd/Süd-Ostlage sowie Flächen für die Zuwegung, für den Müllbereich, sofern nicht im Gebäude gelegen, und vier Parkplätze für PKWs benötigt würden. Es wird darum gebeten, eine entsprechende Fläche für eine Kindertageseinrichtung einzuplanen.

Antwort:

Im Bereich des Bebauungsplangebietes Ulmer Höh' – Südteil wurde eine zweizügige Kita zusätzlich zu der bereits bestehenden Kindertagesstätte (an der Metzger Straße) berücksichtigt. Im Bebauungsplangebietes Ulmer Höh' – Nordteil wird in Abstimmung mit dem Jugendamt eine viergruppige Kindertagesstätte entstehen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

7. Stadt Düsseldorf, Amt 53/22, Gesundheitsamt

- 7.1 *Durch den Straßen- und Schienenverkehr auf der Ulmenstraße sei diese die Hauptlärmquelle, die auf der Westseite das Plangebiet beeinflusse. Die entlang der Ulmenstraße vorgesehene Blockrandbebauung mit einer gemischten Nutzung ergänze die traditionelle Bebauung des Quartiers. Dieses Nutzungskonzept ermögliche ein "ruhiges" und damit gesundes Wohnen auch in den Gebäuden der Ulmenstraße, da durch eine entsprechende Anordnung und einen Zuschnitt der Räume es möglich sei, den Bewohnern eine "lärmberuhigte" Seite ihrer Wohnungen zu garantieren. Durch die erhöhte Häuserzeile entstehe ein „Riegel“ zur Abschirmung der östlich gelegenen Wohnungen bzw. Häuser im Innenblockbereich. Auch aus gesamtplanerischen Gesichtspunkten sei dies vertretbar, da an dieser Stelle kein aktiver Lärmschutz verwirklicht werden könne. Daher gelte es, bei der Bebauung im Innenblockbereich darauf zu achten, diesen nicht zu "verlärmern". Insbesondere die Lärmwirkungen des Erschließungsverkehres und des Nachbarschaftslärms sind hierbei zu berücksichtigen. Wenn auf dem Grundstück der AWISTA eine Quartiersgarage geplant werden sollte, so seien die Zu- und Ausfahrten der eingeschossigen Tiefgarage so innerhalb des Plangebietes zu positionieren, dass eine belästigende Lärmwirkung des Autoverkehrs minimiert wird. Erst mit Vorlage genauerer Pläne und konkreteren Nutzungen der unterschiedlichen Flächen, ließen sich genauere Auswirkungen des Lärms auf die zukünftigen Bewohner erkennen.*

Antwort:

Im Bebauungsplan wird entlang der Ulmenstraße ein Mischgebiet festgesetzt, so dass auch über das Wohnen hinausgehende Nutzungen wie Geschäfts- und Bürogebäude und Einzelhandelsbetriebe zulässig sind und gemäß Plankonzeption insbesondere entlang der Ulmenstraße umgesetzt werden sollen. Im Bebauungsplan wird eine weitgehende Schließung der Blockrandbebauung vorgesehen, so dass rückwärtig ruhige Freibereiche entstehen können.

Die geplanten Tiefgaragenstellplätze werden direkt von der Ulmenstraße bzw. von der Metzger Straße angefahren, so dass Parkverkehre in den für die Erholung vorgesehenen rückwärtigen Freibereichen im Plangebiet vermieden werden. Das benannte Grundstück „der AWISTA“ ist nicht Teil des Plangebietes und wird somit vorliegend nicht behandelt.

Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt.

- 7.2 *Das Freiräumen des Grundstücks der JVA Ulmer Höh' ermögliche eine von Norden nach Süden durchgehende Fußwegeverbindung. Die schon bei der Genehmigung des Umbaus der "Gerry-Weber-Halle" vorgesehene Passage in der Mitte der 120m langen "Halle 29" könne als Eingang in einen „Stadtgarten“ dienen. Möglich sei auch am nordwestlichen und nordöstlichen Ende des Plangebietes diese begrünte Fußwegeverbindung zu ergänzen. Auf die wichtige Bedeutung wohnungsnaher Grünflächen für die Erholung der Stadtbevölkerung, insbesondere für ältere (immobile) Menschen, aber auch für Kleinkinder sei ausdrücklich hingewiesen. Um in einer Grünanlage die Bedürfnisse nach Regeneration (Räume für körperliche Aktivität), nach Privatheit (Schutz vor Einsehbarkeit) oder nach Kommunikation (ungestört Gespräche führen können) überhaupt erfüllen zu können, müsse eine Mindestgröße oder auch ein Mindestabstand zwischen den Funktionsräumen (Kinderspielplatz, Rastplatz, etc.) gegeben sein. Aus gesundheitspräventiver Sicht werde daher angeregt, eine möglichst große Grünfläche, die eine Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer aufnehmen könne, in dem Innenbereich des Plangebietes vorzusehen.*

Antwort:

Im Zuge der Entwicklung des Gesamtareals Ulmer-Höh' sieht der Masterplan große stadtraumverbindende Grün- und Freiflächen vor. Eine im Masterplan angedachte Nord-Süd-Wegeverbindung zwischen dem Nordteil und dem Südteil trifft auf den im Südteil geplanten Erschließungsstich und führt von hier über den Erschließungsstich zur Ulmenstraße. Im Norden ermöglicht der Bebauungsplan zukunftsgerichtet einen Anschluss der Flächen an die nördlich gelegenen Grundstücke und damit eine Ausdehnung der Wegeverbindung nach Norden.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 7.3 Bei der Erhaltung oder Errichtung von *Netzumspannstellen im Plangebiet seien in Nachbarschaft zu einer Wohnung die Bestimmungen der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) einzuhalten. Bei Umspannanlagen/Unterwerken seien Mindestabstände von 5 m erforderlich. Grundsätzlich solle die Belastung der Bevölkerung durch vermeidbare Umwelteinflüsse (hier: elektromagnetische Strahlung) so gering wie möglich gehalten werden. Daher sollten Standorte für Umspannwerke mit größtmöglicher Entfernung zu Wohnungen gewählt werden.*

Antwort:

Die Stellungnahme wird im Zuge der konkreten Umsetzungsplanung beachtet. Die rechtlichen Vorgaben zum Schutz vor vermeidbaren Umwelteinwirkungen werden hierbei berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 7.4 *Es wird angeregt, die Nutzung des Fahrrades für den Weg zur Arbeit und für tägliche Besorgungsgänge zu fördern. Daher sollten bei der Gestaltung der Außenbereiche auch entsprechende Abstellmöglichkeiten Berücksichtigung finden. Die Notwendigkeit, solche Abstellplätze für Fahrräder einzurichten, ergäbe sich schon aus dem Bemühen, aus gesundheitlichen Gründen diese Verkehrsteilnehmer mehr zu berücksichtigen und darüber hinaus die*

Forderungen umzusetzen, die sich aus § 9 Abs. 1, Nr. 11 Baugesetzbuch und § 51 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen ergäben. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan könne diese Forderung in folgender Form umgesetzt werden:

In dem Wohngebiet sollten auf den Baugrundstücken hinreichend ebenerdige, überdachte Fahrradabstellplätze vorgesehen werden.

Antwort:

Zur Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung in den Bebauungsplan entbehrt es einer Ermächtigungsgrundlage. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Investor (Bereich Neubebauung) kann die Umsetzung einer ausreichenden Anzahl an Fahrradstellplätzen fixiert werden.

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Stadt Düsseldorf, Amt 60/3-1, Bauverwaltungsamt, Erschließungssicherung und -finanzierung

Aus beitragsrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung grundsätzlich keine Bedenken oder Änderungswünsche. Alle angrenzenden Erschließungsanlagen seien bereits nach den §§ 127 ff. BauGB abgewickelt. Eventuell durch den Bebauungsplan neu ausgewiesene öffentliche Verkehrsflächen unterlägen hingegen grundsätzlich der Beitragspflicht nach BauGB.

Ob und mit welchen Inhalten ggfls. der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit den Grundstückseigentümern bzw. einem möglichen Investor erforderlich werde, könne erst nach einer Auswertung der gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen beurteilt werden. Es wird daher darum gebeten, diese Stellungnahmen Amt 60/3 zur Verfügung zu stellen.

Soweit beabsichtigt sei, die Träger- und Ämterbeteiligung sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (Vorentwurfes) zeitgleich durchzuführen, wird darum gebeten, Amt 60/3 hierüber frühzeitig zu informieren, da ein ggfls. erforderlicher Städtebaulicher Vertrag vor der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung rechtswirksam abgeschlossen worden sein müsse.

Antwort:

Eine Abstimmung mit dem zuständigen Amt zur Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages ist erfolgt. Ein städtebaulicher Vertrag wird vor der öffentlichen Auslegung erarbeitet und rechtswirksam.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

9. Stadt Düsseldorf, Amt 62/72 Vermessungs- und Liegenschaftsamt

Den aufgeführten Ausführungen zum Planverfahren sei die Information hinzuzufügen, dass im Bereich der Gerry Weber Halle (Rheinmetall-Allee 3) eine Öffnung zum Gelände der JVA baurechtlich mit Nachbarzustimmung genehmigt worden sei. Diese Öffnung sei noch nicht hergestellt worden.

Antwort:

Die Stellungnahme ist nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10. Stadt Düsseldorf, Amt 63/22 Bauaufsichtsamt

Im Hinblick auf die angedachte städtebauliche Neuordnung der Grundstücke wäre ggf. sofern erforderlich, unter Berücksichtigung der bereits aufgelisteten, dargestellten, bestehenden Eigentumsverhältnisse in Betracht zu ziehen, hierfür zur späteren Umsetzung des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren einzuleiten.

Antwort:

Die für die geplante Neubebauung vorgesehenen Flächen stehen im Eigentum eines Einzelnen. Eine Neuordnung im Rahmen des Planverfahrens ist daher nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11. Stadt Düsseldorf, Amt 66/2.2, Amt für Verkehrsmanagement

- 11.1 *Die Ulmenstraße im Westen des Plangebietes sei als Hauptverkehrsstraße mit Stadtteilverbindungsfunktion geeignet, die wesentlichen Verkehre des Plangebietes aufzunehmen.*

Antwort:

Die Stellungnahme wird im Zuge der Planungen beachtet und im Rahmen einer verkehrsgutachterlichen Untersuchung zum Planverfahren bestätigt. Neben der Ulmenstraße wird auch die Metzger Straße mit Umsetzung der Planung zusätzliche Verkehre aufnehmen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 11.2 *Das Straßenraster des Stadtteiles Derendorf sei für die Innere Erschließung aufzugreifen. Eine durchgehende Straßenverbindung zwischen Ulmen- und Metzger Straße sei auszuschließen. Die Straßen seien als Tempo-30-Zonen bzw. verkehrsberuhigte Bereiche auszubilden und in das Bewohnerparkgebiet Q zu integrieren.*

Antwort:

Eine durchgehende öffentliche Straßenverbindung zwischen Ulmenstraße und Metzger Straße wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ermöglicht. Auch erfolgt keine Errichtung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen. Das Plangebiet soll – abgesehen von der Ulmenstraße und der Metzger Straße sowie den Bereich vor der ehemaligen Kapelle an der Ulmenstraße - autofrei werden, so dass auch keine Tempo-30-Zonen oder verkehrsberuhigte Bereiche zu errichten sind. Der Bebauungsplan bereitet lediglich eine öffentliche Wege- und Radbeziehung auf privaten Grund vor. Stellplätze für Bewohner werden in Tiefgaragen untergebracht.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- 11.3 *Das Plangebiet sei mit den Straßenbahn- und Nachtbushaltestellen Tannenstraße sowie Spichernplatz (Linien 707, 715 sowie NE1) sowie die Straßenbahnhaltestellen Merziger Straße und Straßburger Straße (Linie 704) gesamtstädtisch wie auch tagsüber und nachts sehr gut durch den ÖPNV erschlossen.*

Antwort:

Die Angaben zur ÖPNV-Erschließung werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und aktualisiert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 11.4 *Die Ulmenstraße sei Bestandteil des Radbezirkswege- und gesamtstädtischen Radhaupttroutennetzes, die Metzger Straße Bestandteil des Radbezirkswegenetzes.*

Das Gebiet sei für den Radverkehr durchlässig zu gestalten. Das dichteste Wegenetz ist das Fußwegenetz. Zu den wichtigen Zielen (Stadtteilzentrum C Münsterstraße und D Prof. Neyses-Platz sowie den Haltestellen des ÖPNV) seien attraktive Fußwegbeziehungen herzustellen.

Antwort:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereitet eine Fuß- und Radfahrbeziehung von der Metzger Straße zur Ulmenstraße für die Allgemeinheit vor.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 11.5 *Das Gebiet zwischen Rather Straße, Ulmenstraße und Münsterstraße sei als einheitliche Tempo-30-Zone auszubilden. Es seien zusätzliche zugängliche Stellplätze für Carsharing und Quartiersgaragen anzubieten.*

Antwort:

Die vorgenannten verkehrsrechtlichen Regelungen und Anforderungen an Stellplätze sind nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass der Investor ein Mobilitätskonzept vorsieht, welches unter anderem auch Carsharing berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12. Stadt Düsseldorf, Amt 67/201, Stadtentwässerungsbetrieb, Abt.
Grundlagenplanung / ADV

- 12.1 *Es wird darauf hingewiesen, dass dem Stadtentwässerungsbetrieb der Landeshauptstadt Düsseldorf die Erfüllung der Abwasserbeseitigungspflicht obliege.*

Antwort:

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich hieraus kein Regelungsbedarf.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 12.2 *Der Stadtteil Derendorf entwässere im Mischsystem. Die Fläche des vorliegenden Plangebietes sei bereits vor dem 01.01.1996 bebaut gewesen und entwässere im Mischsystem. Das anfallende Abwasser werde über mehrere Anschlussstellen an das umliegende öffentliche Kanalnetz angeschlossen und dem Klärwerk Nord zugeleitet.
Die bisherige Entwässerungssituation solle auch zukünftig beibehalten werden. Die Rückstauenebene bilde die Straßenoberkante im Anschlussbereich, die an keiner Stelle unterschritten werden dürfe. Andernfalls müsse die Abwasserbeseitigung über eine geeignete Hebeanlage erfolgen.
Für das gesamte Plangebiet müsse eine Entwässerungskonzeption erstellt werden. Die Konzeption müsse detaillierte und nachvollziehbare Unterlagen enthalten, um eine belastbare Aussage zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Kanalnetzes machen zu können. Andernfalls könne der Stadtentwässerungsbetrieb Düsseldorf dem Bauvorhaben nicht zustimmen. Die entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen sollten möglichst frühzeitig geklärt und z. B. im Rahmen eines Werkstattverfahrens in die Objektplanung eingebracht werden.*

Dies sei von großer Bedeutung, da in der Metzger Straße bereits heute eine hydraulische Überlastung ermittelt wurde und Sanierungsbedarf besteht. Sollen künftig zur Metzger Straße zusätzliche Flächen angeschlossen werden, müsste eventuell eine Einleitungsbeschränkung (mit Rückhaltung auf dem Grundstück) ausgesprochen werden.

Zu den hydraulischen Berechnungen gehöre die Ermittlung der anfallenden Schmutzwassermenge und Regenwassermenge sowie der Überstau- und Überflutungsnachweis gemäß der DIN EN 1986-100 in Verbindung mit der DIN EN 752.

Antwort:

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über private Schmutzwasserkanäle an das umliegende bestehende öffentliche Mischwasserkanalnetz in der Ulmenstraße bzw. Metzger Straße. Die Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Plangebiet erfolgt über private Regenwasserkanäle an das umliegende bestehende öffentliche Mischwasserkanalnetz. Die weiteren Details werden im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet und mit dem Stadtentwässerungsbetrieb abgestimmt.

Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt.

13. Stadt Düsseldorf, Amt 68/23, Garten-, Friedhofs- und Forstamt

13.1 Der Untersuchungsbereich beschränke sich auf das Bebauungsplangebiet und dessen Einbindung in die Umgebung. Ein Aufmaß der Bestandsbäume sei erforderlich und es sei ein Grünordnungsplan zu erarbeiten, der die grünordnerischen Belange darstelle und Vorschläge für die Gestaltung aufzeige.

Eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung könne durch die Untere Landschaftsbehörde erfolgen. Weitere vertiefende Untersuchungen hierzu seien aufgrund der bisherigen Nutzung und der innerstädtischen Lage im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Antwort:

Im Zuge des Planverfahrens erfolgte für den Geltungsbereich ein Aufmaß der Bestandsbäume. Ein Grünordnungsplan mit grünordnerischen Belangen und

Vorschlägen zur Gestaltung ist Teil der Bebauungsplanunterlagen. Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I und II durchgeführt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

13.2 *Die Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde zum Umweltbericht beschreibe den derzeitigen Bestand des Plangebietes und die Planung sowie deren Auswirkungen auf Natur und Landschaft.*

Das Plangebiet liege nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Laut Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 1 seien im Zuge künftiger Planungen Grün- und Spielflächen zu schaffen, um die schlechte Versorgung zu verbessern. Im Nordosten würde das Plangebiet vom „2. Grünen Ring“ gestreift, der als verbindendes Element für die das Quartier umschließenden Umstrukturierungsgebiete konzipiert und bereits abschnittsweise realisiert sei. Ziel sei ein Anschluss an den Rhein im Westen und Norden sowie an den Hofgarten im Süden.

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete seien nicht festgesetzt. Im Plangebiet und dessen Umgebung lägen keine gemeldeten und von der EU-Kommission ausgewiesenen FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete. Geschützte Biotope gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz seien nicht vorhanden.

Laut Freirauminformationssystem (FIS) gehöre der im Süden des Geltungsbereichs gelegene Spichernplatz zu Vorrangflächen für das Schutzgut Erholung, da er eine Grünfläche im innerstädtischen Verdichtungsraum und eine Grünfläche mit besonderer Erholungseignung darstelle. Des Weiteren gelte der Spichernplatz mit seinem Baumbestand laut FIS als Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz.

Antwort:

Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen. Im Zuge der Entwicklung des Plangebietes Ulmer Höh' – Nordteil erfolgt gemäß Masterplan eine für diesen innerstädtischen Bereich großflächige Entwicklung von Grün- und Freiflächen.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

13.3 *Das Plangebiet liege im dicht bebauten, mit Grün- und Spielflächen schlecht versorgten Teil von Derendorf. Die bedeutendste Grünfläche ist der ca. 500 m vom Plangebiet entfernt liegende Frankenplatz. Der Spichernplatz im Süden des Plangebiets stelle die wichtigste Spielfläche dar.*

Antwort:

Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

13.4 *Das Plangebiet sei überwiegend bebaut, versiegelt oder im Umbruch (Baustelle). Zusammenhängender Vegetationsbestand fände sich im Zentrum sowie im Osten entlang der Metzger Straße in Form von Gärten mit Rasenflächen, Baum- und Strauchbestand. Einige Bäume fielen unter die Bestimmungen der Düsseldorfer Baumschutzsatzung und seien erhaltenswert. Darüber hinaus seien einzelne Höfe der ehemaligen JVA sowie der Wohnbebauung am Spichernplatz mit kleinteiligen Rasenflächen und Einzelbäumen bestückt. Die umgebenden Straßenräume und der Spichernplatz seien von teilweise markantem Baumbestand geprägt.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Planung berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bebauung der ehemaligen Justizvollzugsanstalt mittlerweile abgebrochen ist und im Zuge der Abbrucharbeiten auch ein Großteil der Vegetation im Plangebiet entfallen ist. Der GOP III beschreibt einen Bestand von 119 Bäumen innerhalb des Plangebietes, wobei die Baumstandorte in der äußeren Erschließung (Ulmenstraße und Metzger Straße) nicht mit erfasst wurden. Von den 119 aufgelisteten Bäumen sind durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf 76 Bäume satzungsgeschützt. Im Rahmen der Abbrucharbeiten der ehemaligen JVA im Jahr 2017 mussten bereits 42 Bäume gefällt werden. Zusätzlich wurden 5 Bäume aus Gründen der

Verkehrssicherung entfernt (schriftliche Mitteilung BLB). Von diesen 47 bereits gefälltten Bäumen fielen 29 unter die Baumschutzsatzung.

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung müssen alle im Bereich der Baugebiete vorhandenen Bäume gefällt werden, wobei bis auf 10 Bäume alle noch erhaltenen Bäume durch die Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf geschützt sind. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bereiten die Anpflanzung von mindestens 99 Bäumen im Plangebiet vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Zuge der Freiraumplanung weitere Baumpflanzungen erfolgen werden. Im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob entfallene satzungsgeschützte Bäume vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Sofern dies nicht der Fall ist, werden Ersatzzahlungen geleistet.

Die in den umgebenden Straßenräumen vorhandenen teilweise markanten Baumbestände werden durch die Planung überwiegend nicht berührt. Lediglich im Zugangsbereich zur Metzger Straße sowie im Norden an der Ulmenstraße wird in Abstimmung mit Amt 68 und Amt 61 zur Errichtung der jeweils erforderlichen Tiefgaragenzufahrten je ein Baum entfallen. Es erfolgen zwei Neupflanzungen im Straßenraum der Ulmenstraße in Ergänzung zur vorhandenen Allee.

Der Spichernplatz wird von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

In nachgelagerten Genehmigungsverfahren wird darauf geachtet, dass die Straßenbäume während der Bauphase gemäß einschlägiger technischer Regelwerke geschützt werden.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

13.5 Innerhalb des Plangebietes befänden sich Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf geschützt seien. Für die von der Planung unmittelbar betroffenen Bäume sei Wertersatz entsprechend der Baumschutzsatzung zu leisten.

Der Wertersatz könne innerhalb des Plangebiets durch die Anpflanzung von Bäumen auf privaten Flächen nachgewiesen werden. Für nicht nachgewiesene Ersatzpflanzungen seien nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung zweckgebundene Ausgleichszahlungen an die Stadt Düsseldorf zu leisten. Dies wird in der jeweiligen Baugenehmigung geregelt. Mit den Ausgleichszahlungen

würden Pflanzmaßnahmen von Laubbäumen in öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen finanziert.

Die Straßenbäume an der Ulmenstraße, der Metzger Straße und am Spichernplatz seien zu erhalten und insbesondere während der Bauphase zu schützen.

Antwort:

Entfallende Bäume die unter die Baumschutzsatzung fallen werden teilweise im Plangebiet ausgeglichen, im Übrigen werden Ersatzzahlungen geleistet.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

13.6 *Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung könne durch die Untere Landschaftsbehörde erfolgen.*

Die vorhandenen Gehölze stellten insbesondere für Vögel Lebensräume dar. Das Vorkommen besonders empfindlicher und störanfälliger Arten werde aufgrund der derzeitigen Nutzung des Gebietes sowie der angrenzenden Verkehrsflächen nicht angenommen.

Da innerhalb des Geltungsbereichs Gebäude abgerissen würden, könnten potentielle Sommer- und Winterquartiere von Fledertieren durch das Vorhaben betroffen sein. Im Rahmen der Abbruchmaßnahmen sind die Gebäude auf entsprechende Quartiere zu untersuchen. Beim Nachweis von Quartieren sei die Untere Landschaftsbehörde zu informieren, um Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

Antwort:

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe I und II) nach den Vorgaben der VV-Artenschutz. Die artenschutzrechtliche Kartierung wurde nach dem Abriss der Gebäude und der abrissbedingten Gehölzfällungen durchgeführt, weshalb nur die aktuellen Gegebenheiten auf der Fläche aufgenommen werden konnten.

Im Zuge der Ortsbegehungen konnten keine Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet festgestellt werden. Einzelne kartierte Specht- und Astlöcher zeigten keinen Besatz. Durch Ausschäumung der betroffenen Höhlen wurde eine mögliche spätere Nutzung unterbunden.

Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, allerdings wird aufgrund des stellenweisen Altholzbestandes im Plangebiet zur Sicherstellung von Quartieren und Nistplätzen die Anbringung von Vogel- und Fledermauskästen empfohlen.

In der Artenschutzprüfung wird im Rahmen von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen empfohlen, die Beleuchtung der Gebäude und Wege mit warmweißer LED-Beleuchtung zu versehen, da diese in einem Wellenlängenbereich strahlen, der für Insekten und somit für jagende Fledermäuse unattraktiv ist. Bei Einhaltung der beschriebenen allgemeinen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

13.7 Der gesamtstädtische Grünordnungsplan stelle den Spichernplatz als öffentlichen Kinderspielplatz mit Streetball dar. Östlich des Plangebiets sei ferner eine bestehende Kleingartenanlage im Blockinnenbereich zwischen Metzger Straße / Spichernstraße / Rather Straße und Merziger Straße dargestellt sowie ein Kinderspielplatz mit Bolzplatz an der Merziger Straße. Ein weiterer Spielplatz sei südwestlich des Plangebiets an der Ottweiler Straße ausgewiesen. Für die geplante Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets seien private Spielflächen gemäß Düsseldorfer Spielplatzsatzung zu schaffen.

Antwort

Die Hinweise werden beachtet und teilweise in die Planunterlagen aufgenommen. Für die geplante Wohnnutzung werden innerhalb des Plangebietes private Spielflächen gemäß Düsseldorfer Spielplatzsatzung geschaffen. Diese sind im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

13.8 *Aufgrund des bestehenden Baurechts innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sei die Eingriffsregelung hier nicht anzuwenden. Ausgleichsmaßnahmen seien nicht erforderlich. Für Bereiche ohne Baurecht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sei die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die Bereiche sind darzustellen und abzugrenzen. Die Vegetations- und Nutzungsstrukturen auf der Eingriffsfläche (ohne Baurecht) sind zu kartieren, zu bewerten und mit der Planung zu bilanzieren. Bei einem Biotopwert-Defizit sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete Ausgleichsmaßnahmen, u. U. an anderer Stelle im Stadtgebiet festzulegen.*

Antwort

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nach § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB). Hierin wird geregelt, dass ein Ausgleich generell nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren. Da die mit Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe bereits vor dieser planerischen Entscheidung zulässig waren, sind vorliegend Eingriffe nicht im Sinne der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung zu kompensieren.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13.9 *Grünordnerische Maßnahmen*

Im Ergebnis des zu beauftragenden Grünordnungsplans sollten die grünordnerischen Maßnahmen zur Durchgrünung des Bebauungsplangebietes konkretisiert werden:

- *Begrünung und Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen;*
- *Überdeckung von Tiefgaragen;*
- *Dachbegrünungen.*

Antwort

Im Ergebnis des Grünordnungsplanes werden u.a. grünordnerische Maßnahmen wie die Begrünung und Bepflanzung nicht überbauter

Grundstücksflächen, die Überdeckung von Tiefgaragen und die Dachbegrünungen konkretisiert.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

13.10 Nullvariante: Der vorhandene Baum- und Vegetationsbestand bliebe erhalten.

Antwort:

Ein Teil des vormaligen Baum- und Vegetationsbestandes ist im Zuge der Abrissarbeiten der JVA bereits entfallen ist. Im Umweltbericht wird eine Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) dargelegt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13.11 Die Notwendigkeit eines Monitorings für die Belange Grünordnung und Artenschutz könne zum derzeitigen Planungsstand nicht beurteilt werden. Die Angaben erfolgten nach Vorlage des Grünordnungsplans und der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Umweltberichtes wird ein Monitoring definiert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13.12 Die Eingriffsregelung sei aufgrund des bereits im Bestand vorhandenen Baurechts für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht anzuwenden. Innerhalb des Plangebiets seien nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf geschützte Bäume vorhanden. Zur Durchgrünung des Plangebiets seien grünordnerische Maßnahmen erforderlich.

Antwort:

Die Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Die Baumschutzsatzung wird beachtet. Grünordnerische Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

14. Stadt Düsseldorf, Amt 80/62/7, Wirtschaftsförderungsamt

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung unter „1.2. Vorhandene Bebauungsstruktur in der Umgebung“ die Angabe der Bürofläche in den gewerblich genutzten Gebäuden nicht korrekt sei.

Antwort:

Im vorliegenden Planverfahren werden in der Begründung keine Aussagen zu Bürofläche gewerblich genutzter Gebäude in der Umgebung getroffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.