

**Stellungnahmen**  
**aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger**  
**öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**vom 12.03.2019 bis 12.04.2019**  
**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/011**

**- Ulmer Höh' - Nordteil -**

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

**1. Amprion GmbH**

*Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine Höchstspannungsleitungen verliefen, Planungen lägen ebenfalls nicht vor.*

**Antwort:**

Es besteht kein Abwägungserfordernis.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**2. Awista GmbH**

*Um die Entsorgung sicher zu stellen, sei die Erreichbarkeit des mittleren Wohnblocks erforderlich. Die Außengebäude könnten von der Ulmenstraße bzw. Metzger Straße entsorgt werden.*

*Falls die Abfallbehälter in einer Tiefgarage vorgehalten werden, seien diese am Leerungstag ebenerdig an einer Fahrstraße bereit zu stellen.*

**Antwort:**

Der benannte mittlere Wohnblock bildet mit dem nordöstlichen Wohnblock an der Metzger Straße eine Einheit. Die Planung sieht daher vor, dass die Entsorgung des mittleren Wohnblocks ebenfalls über die Metzger Straße erfolgt. Das Entsorgungskonzept sieht vor, die Abfallbehälter zukünftigen Bewohnern in der Tiefgarage bereitzustellen. Am Leerungstag erfolgt eine Aufstellung der Abfallbehälter an der jeweiligen Fahrstraße Metzger Straße bzw. Ulmenstraße.

**Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

3. Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

- 3.1 *Es wird auf redaktionelle Anpassungen unter Punkt 3.4 der Begründung zum Thema öffentlich geförderter Wohnungsbau hingewiesen.*

Antwort

Die vorgeschlagenen redaktionellen Anpassungen werden soweit sinnvoll und zielführend vorgenommen.

**Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

- 3.2 *Es wird gebeten, den Bebauungsplan so zu ergänzen, dass für alle Teilgrundstücke die möglichen Geschossflächenzahlen mit und ohne Keller und Tiefgaragenanteile ermittelt werden können.*

Antwort

Da auf Ebene der Angebotsbebauungsplanung eine Grundstückseinteilung nicht vorgegeben wird, kann der Stellungnahme nicht gefolgt werden. Es werden jedoch differenzierte Geschossflächenzahlen festgesetzt, die auf die geplante zukünftige Grundstückseinteilung abgestimmt sind.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

4. Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 53

- 4.1 *Dez 26, Luftverkehr*

*Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf liege. Dieser sei ab einer Höhe von 71 m über NN betroffen. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Beschränkung der Bauhöhe bestünden keine Bedenken.*

*Die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises werde empfohlen, da auch Kräne und andere erforderliche Bauhilfsanlagen, welche die genannte Höhe überschreiten, einer luftrechtlichen Genehmigung bedürften.*

Antwort:

In den Bebauungsplan wird der Bauschutzbereich nachrichtlich mit dem Hinweis aufgenommen, dass Kräne und andere erforderliche Bauhilfsanlagen

ab einer Höhe von 71,0 m über NN einer luftrechtlichen Genehmigung bedürften.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

4.2 *Dez 53, Immissionsschutz*

*Luftreinhalteplanung*

*Der Bebauungsplan liege im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplans Düsseldorf und innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Düsseldorf - Stufe 3. Gemäß der Luftschadstofftechnischen Untersuchung werden für das Untersuchungsgebiet keine Überschreitungen der geltenden Immissionsgrenzwerte der verkehrsbedingten Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> prognostiziert. Unter Berücksichtigung des in der Begründung aufgezeigten Bauungs- und Nutzungskonzepts bestünden keine Bedenken.*

Antwort:

Es besteht kein Abwägungserfordernis

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

4.3 *Das Planungsgebiet befinde sich in einem Bereich, der durch Geruchsimmissionen – verursacht u.a. durch den Betrieb der Fa. Daimler AG – vorbelastet sei. Nach der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) dürfe die relative Häufigkeit der Geruchsimmissionen in Wohn- und Mischgebieten einen Immissionswert von 0,10 (entsprechend 10% der Jahresstunden) nicht überschreiten.*

*Bei der Durchführung der Genehmigungsverfahren für die Produktionsstätten der Daimler AG wurden die Geruchsimmissionen gutachterlich untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich südwestlich des Vogelsanger Wegs die Geruchshäufigkeit bis zu 0,056 (entspricht 5,6%) betrage. Damit bestünde eine Vorbelastung durch Geruchsimmissionen, die das subjektive Gefühl des ungestörten Wohnens nennenswert beeinträchtigen könnte. Eine aktuelle Berechnung/ Ermittlung der Geruchshäufigkeit könnte zu dem Ergebnis kommen, dass die heutige Belastung unter dem o.g. Wert liege, da*

*die Fa. Daimler einen der Geruchsimmissionen verursachenden Produktionsbereiche aufgegeben habe. Eine Quantifizierung wäre ggfs. durch den Vorhabenträger vorzunehmen.*

*Mit den Emissionen der Lackiererei bliebe in jedem Fall der Haupt-Geruchsemittent des Werks (Entfernung der Quellen zum Plangebiet etwas mehr als 1000 m) bestehen. Es sei darauf hingewiesen, dass auch eine geringere Belastung durch Gerüche als die oben beschriebene nicht zwangsläufig ein unbeschwertes Wohnen bedeute. Bei einer berechneten Geruchshäufigkeit von max. 0,054 – aber auch weniger - liege im Bereich nördlich des Daimler-Werks (z.B. Wohneinheit „Monastere“) aktuell eine nicht unbeträchtliche Beschwerdelage vor. Aus dem Gebiet südlich der Heinrich-Erhardt-Straße sei bei der Bezirksregierung Düsseldorf allerdings in den letzten Jahren keine Beschwerden über Geruchswahrnehmungen eingegangen.*

*Sollte die Realisierung der Wohnnutzung im Plangebiet weiterverfolgt werden, so ist öffentlich-rechtlich sicherzustellen, dass die Menschen, die die Wohnungen beziehen werden, vor Erwerb oder Anmietung Kenntnis von dieser Vorbelastung erhalten. Es werde gebeten schriftlich mitzuteilen, auf welchem Wege diese öffentlich-rechtliche Sicherung erfolge.*

**Antwort:**

Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung werden die rechtlichen Vorgaben der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) eingehalten. Aus den Gebieten südlich der Heinrich-Ehrhardt-Straße besteht derzeit keine Beschwerdelage. Dies betrifft auch den Bereich in dem das vorliegende Plangebiet der Ulmer Höh' - Nordteil liegt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht daher kein Handlungserfordernis. Grundsätzlich ist das am Standort bestehende Unternehmen dafür verantwortlich die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Da es bereits nördlich des Plangebietes Wohnbebauung gibt, ist diese maßgeblich für die seitens des Unternehmens zu erfüllenden Anforderungen an den Immissionsschutz. Durch die vorliegend geplante Bebauung ergibt sich somit keine Beeinträchtigung (z.B. im Sinne zusätzlicher Anforderungen) für das Unternehmen.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

5. Gascade Gastransport GmbH

*Es bestünde keine Betroffenheit. Sofern externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfes erforderlich seien, sind diese zur Stellungnahme vorzulegen.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass Kabel und Leitungen anderer Betreiber in dem Gebiet liegen könnten. Diese Betreiber seien gesondert anzufragen.*

Antwort:

Externe Kompensationsflächen werden dem Bebauungsplan nicht zugeordnet. Weitere Betreiber werden gesondert angefragt.

**Die Stellungnahme wird gefolgt.**

6. Polizei Düsseldorf, Städtebauliche Kriminalprävention

*Es bestünden keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausführung einige Punkte der städtebaulichen Kriminalprävention zu beachten seien:*

- *Auf die öffentlichen bzw. halböffentlichen Grünflächen sollte - so weit wie möglich - zu Gunsten privater Gärten (den Erdgeschosswohnungen zugeordnet) verzichtet werden. Bei den verbleibenden (halb) öffentlichen Grünflächen ist zu beachten, dass diese übersichtlich bleiben. Das heißt, hier dürfen nur niedrige Büsche und hochstämmige Bäume gepflanzt werden, um die Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen.*
- *Die Flächen und/oder Wege sind in der Dunkelheit gut auszuleuchten. Die überbauten Durchgänge müssen breit und hoch (Verzicht auf erstes OG) sein und ebenfalls in der Dunkelheit durchgängig beleuchtet werden.*
- *Die Innenhöfe sollten bei Bedarf nur den Bewohnern zugänglich gemacht werden, falls sich dort Lagerstätten/ Treffpunkte von „Problemgruppen“ etablieren sollten.*
- *Um das Lagern von unerwünschten Personengruppen (z.B. angetrunkene Obdachlose oder Drogenabhängige) unattraktiv zu*

*machen, sollten Sitzgelegenheiten (z. B. durch Armlehnen im Abstand von 60 cm) so ausgeführt werden, dass sie zum Liegen ungeeignet sind.*

- *Die Müllsammelstellen sollten abschließbar eingefriedet werden (z.B. begrünter Käfig), damit dort keine wilden Müllhalden von quartiersfremden Personen entstehen.*
- *Um zu vermeiden, dass die Tiefgaragen unübersichtlich werden, sind sie unbedingt mit einem hellen Anstrich und einer guten Ausleuchtung zu versehen. Um den einfachen Kellereinbruchsdiebstahl zu erschweren, dürfen die Fluchtwege aus der Tiefgarage in die Treppenhäuser nicht unmittelbar an den Kellerboxen / Fahrradabstellräumen vorbei führen.*
- *Grundsätzlich sind Einbruch hemmende Elemente bei erreichbaren Fensteranlagen sowie den Wohnungsabschlusstüren dringend zu empfehlen und in dieser Phase erheblich günstiger, als später in der Nachrüstung zu realisieren.*

*Eine kostenlose Beratung werde angeboten.*

Antwort:

Die Anregungen werden im Rahmen der Freianlagenplanung, Erschließungsplanung und Hochbauplanung – sofern möglich und sinnvoll – berücksichtigt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

7. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

*Um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden, werde darauf hingewiesen, dass durch das Plangebiet zwei Richtfunkverbindungen liefern, oder nah angrenzten. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 306554121, 306554426 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. (Hinweis:*

*Dem beigefügten Plan ist zu entnehmen, dass eine Trasse im Osten das Plangebiet im Bereich der Metzger Straße schneidet.)*

*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.*

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

Antwort:

Im Nachgang zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger. Im Ergebnis bestätigt der Träger, dass bei einer maximal zulässigen Bauhöhe von absolut 24,5 m über Gelände (Hauptbaukörper mit einer maximalen absoluten Höhe von 21,5 m plus zulässige Überschreitung durch z.B. technische Aufbauten um 3 m) die Richtfunkverbindung weiterhin störungsfrei senden und empfangen kann. Der Träger hat mit Email vom 03.06.2019 daher die diesbezüglichen Belange zurückgenommen.

Es wird aber weiterhin darauf hingewiesen, dass während der Bauphase darauf zu achten sei, dass notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen. Dieser Belang wird im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren beachtet. Ein Hinweis auf die Richtfunkverbindungen wird zeichnerisch und textlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

8. DFS Deutsche Flugsicherung

*Die Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH seien bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) formal berührt. Betroffen seien Radaranlagen am Flughafen Düsseldorf. Aufgrund der Art, der Entfernung und Höhe der geplanten Maßnahmen sowie der Vorbebauung würden aber weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stellungnahme die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt blieben.*

Antwort:

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungs- oder Abwägungserfordernis.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

9. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H

*Es bestünde keine Betroffenheit. Sofern ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert werde, müsse sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen von Leitungen des Trägers stattfindet. Sollten Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, werde um erneute Beteiligung gebeten.*

Antwort:

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es besteht somit kein Abwägungserfordernis.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

10. Rheinbahn AG

*Seitens der Rheinbahn bestünden keine Bedenken. Neben der Anbindung an den ÖPNV durch die Linien 705 und 707 auf der Tannenstraße sei noch der Anschluss an die Linie 704 auf der Merziger Straße zu erwähnen.*

Antwort:

In der Planbegründung ist der Anschluss an die Linie 704 auf der Merzinger Straße bereits dargelegt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

11. Stadtwerke Düsseldorf AG

11.1 *In den Anlagen 1 bis 10 seien die Lagen der Versorgungsleitungen und -anlagen der SWD AG dargestellt. Gegebenenfalls sei die Lage der Versorgungsleitungen und -anlagen mit Querschlägen festzustellen. Es sei darauf zu achten, dass sich außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden könnten.*

Antwort:

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung behandelt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungs- oder Abwägungserfordernis.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Rohr- und Stromnetz

11.2 *Grundsätzlich bestünden keine Bedenken. Im Bereich des Plangebiets befänden sich Versorgungsleitungen und -anlagen: Strom, Gas, Wasser und Fernwärme. Zur Versorgung des Plangebiets müssten zudem zahlreiche Versorgungsleitungen und -anlagen neu verlegt werden. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und eventuell erforderliche Regulierungsarbeiten könnten erst benannt werden, wenn eine konkrete Bauanfrage vorliege, die benötigte Leistung bekannt sei und die endgültigen Straßenausbau- und Deckenhöhenpläne vorlägen. Die Erschließungs- und Regulierungskosten gingen zu Lasten des Investors bzw. der Bauherren. Voraussetzung für den Beginn der Ausführungsarbeiten sei eine verbindliche Beauftragung des Angebotes für die anfallenden Erschließungs- bzw. Hausanschluss und Regulierungskosten.*

Antwort:

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung behandelt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungs- oder Abwägungserfordernis.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*11.3 Da die innere Erschließung ausschließlich über private Wegebeziehungen erfolge, seien die geplanten privaten Erschließungswege, in denen Versorgungsanlagen der SWD AG vorgesehen werden, durchgängig mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG auszuweisen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte seien von jeglicher Bebauung und von Baumbepflanzungen freizuhalten. Eine Bepflanzung mit flachwurzelndem Bewuchs sei möglich.*

*Es werden Hinweise zur Trassenbreite und zu Abständen zu parallel verlaufenden Fremdleitungen und Kreuzungsbeständen gegeben. Auf einzuhaltende Mindestabstände zu Kanälen des Stadtentwässerungsbetriebes und die Schutzanweisungen der Leitungsträger wird hingewiesen.*

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 Versorgungsleitungen oder Versorgungsanlagen des Trägers durch die Baugebiete verlaufen. Sofern sich hier zukünftig Änderungen ergeben sollten, sind die vorgebrachten Hinweise zur Bepflanzung und zu Trassenbreiten und Abständen sowie die Schutzanweisungen der Leistungsträger im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu beachten.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*11.4 Zur Stromversorgung des Plangebietes seien nach derzeitigem Planungsstand drei Netzumspannstellen erforderlich. Es werden Hinweise zur Anordnung und Lage der Netzumspannteilen sowie zu erforderlichen vertraglichen*

*Regelungen und Dienstbarkeiten gegeben. Der Grundschutz (Löschwasser) sei objektbezogen vor Grundstückskauf oder vor Stellung des Bauantrages zu klären.*

Antwort:

Die Hinweise und Anforderungen werden im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung behandelt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungs- oder Abwägungserfordernis.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*11.5 Bei Unterbauungen mit Tiefgaragen sei zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen eine Mindestüberdeckung von 1,20 m 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 müssen.*

Antwort:

Die Hinweise und Anforderungen werden im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung behandelt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungs- oder Abwägungserfordernis.

Im Bebauungsplan wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgenommen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*11.6 Die eventuell erforderlichen Arbeiten zur Sicherung oder Regulierung der Versorgungsanlagen der öffentlichen Beleuchtung seien mit dem Amt 66 (Amt für Verkehrsmanagement) abzustimmen.*

Antwort:

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung behandelt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungs- oder Abwägungserfordernis.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Elektromobilität

11.7 Die geplanten Angebote hinsichtlich alternativer und umweltfreundlicher Mobilität, unter anderem durch Ladestationen an dem Vorplatz Ulmenstraße würden begrüßt. Für Auskünfte und Beratungen hinsichtlich der Bereitstellung von E-Ladesäulen stünde der Träger zur Verfügung.

Antwort:

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungs- oder Abwägungsbedarf.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

11.8 Durch die im Plangebiet vorgesehenen Ladesäulen für die E-Mobilität könne sich ein erhöhter Flächenbedarf für die Versorgungsinfrastruktur ergeben. Es werde um frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Träger gebeten.

Antwort:

Die Hinweise und Anforderungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung behandelt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungs- oder Abwägungserfordernis.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Umwelterheblichkeit

11.9 Der Anschluss an das nahegelegene Fernwärmenetz werde empfohlen. Die Fernwärme der SWD AG erfülle alle Vorgaben des EEWärmeG und der jeweils geltenden EnEV und verfüge über den Primärenergiefaktor 0,00. Eine Fernwärmeversorgung führe zu keiner zusätzlichen Feinstaubemission (PM), zu keiner zusätzlichen NO<sub>x</sub>- bzw. NO<sub>2</sub>- oder CO<sub>2</sub>-Emission und zu keinem zusätzlichen Anlieferverkehr im Plangebiet.

Antwort:

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist vorgesehen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Allgemeine Hinweise:

*11.10 Stromleitungstrassen seien wegen der Notwendigkeit der uneingeschränkten Zugänglichkeit und der möglichen Beschädigungsgefahr von jeglicher Überbauung und Bepflanzung freizuhalten. Eine Überbauung der Versorgungsleitungen Gas und Wasser sei nicht zulässig. Die geplanten Zuwegungen bzw. Zufahrten zum Innenbereich des Bebauungsgebietes dürften nicht über- bzw. unterbaut werden, damit eine sach- und fachgerechte Verlegung der Versorgungsanlagen in das geplante Bebauungsgebiet gewährleistet werden kann.*

*Es erfolgen Hinweise zur Lage von Bestandsleitungen, zu entstehenden Kosten für Provisorien, zum Zeitraum der Materialbestellung, zur Planung und Durchführung der Regulierungsarbeiten, zur Beachtung von Vorgaben im Falle einer Verlegung von Versorgungsleitungen und Anlagen in private Flächen, zu ggf. erforderlich werdenden kostenpflichtigen Regulierungsarbeiten an Versorgungseinrichtungen, zur Beachtung der Schutzhinweise erdverlegter Versorgungsanlagen und des Regelwerks der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches und zur Überpflanzung von Anlagen.*

Antwort:

Die Hinweise und Anforderungen werden im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung behandelt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungs- oder Abwägungserfordernis.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

12. Unitymedia NRW GmbH

*Es wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH liegen. Es bestünde Interesse, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Es wird erläutert, dass die Anfrage an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet wurde und diese sich melde. Es wird um weitere Beteiligung im Planverfahren gebeten.*

Antwort

Es besteht kein Abwägungserfordernis. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

**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 19/3, Umweltamt
2. Stadt Düsseldorf, Amt 37/231 Feuerwehr und Rettungsdienst,  
Kampfmittelbeseitigungsdienst
3. Stadt Düsseldorf, Amt 37/611, Feuerwehr und Rettungsdienst,  
Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
4. Stadt Düsseldorf, Amt 40/21.1, Schulverwaltungsamt
5. Stadt Düsseldorf, Amt 50 Amt für Soziales
6. Stadt Düsseldorf, Amt 51/19, Jugendamt
7. Stadt Düsseldorf, Amt 63/40, Bauaufsichtsamt, Institut für  
Denkmalschutz und Denkmalpflege
8. Stadt Düsseldorf, Amt 63/0, Bauaufsichtsamt
9. Stadt Düsseldorf, Amt 66, Amt für Verkehrsmanagement
10. Stadt Düsseldorf, Amt 67/201, Stadtentwässerungsbetrieb, Abt.  
Grundlagenplanung / ADV
11. Stadt Düsseldorf, Amt 68/23, Garten-, Friedhofs- und Forstamt

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

##### 1. Stadt Düsseldorf, Amt 19, Umweltamt

- 1.1 *Für die neue Wohnbebauung mit rd. 550 Wohneinheiten müssen zusätzliche Containerstationen mit zwei unterirdischen 5 m<sup>3</sup>-Sammelbehältern für Papier und drei unterirdische 3 m<sup>3</sup>-Sammelbehälter für Weiß-, Braun- und Grünglas sowie ein oberirdischer Sammelbehälter für Alttextilien eingeplant werden. Sofern diese Unterflurcontaineranlage im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 189) im Nordosten des Plangebiets realisiert würde, müsse der Durchmesser des dortigen Wendehammers auf mindestens 22 m erweitert werden. Alternativ sei ein Standort im Bereich der Ulmenstraße einzuplanen.*

Antwort:

Die Planung sieht die Errichtung eines entsprechenden Containerstandortes auf dem Flurstück 189 nordöstlich des Plangebietes an der Metzger Straße vor. Der Bebauungsplan bereitet hier durch die Festsetzung der neuen Straßenbegrenzungslinien die Errichtung einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m vor. Damit ist die öffentliche Verkehrsfläche für das Wenden von Müllfahrzeugen geeignet.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

- 1.2 *Auf die Berücksichtigung der aktuellen technischen Rahmenbedingungen zur Planung und zum Bau von Unterfluranlagen und den Ausschreibungstexten für unterirdische Sammelbehälter wird hingewiesen.*

Antwort:

Die aktuellen technischen Rahmenbedingungen und Ausschreibungstexte werden im Zuge der Planung und dem Bau der Unterfluranlagen berücksichtigt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungs- und/oder Abwägungserfordernis.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

- 1.3 *Es wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze für Abfallsammelbehälter für Restmüll (graue Tonne), Leichtverpackungen (gelbe Tonne), Altpapier (blaue Tonne) und Biomüll (braune Tonne) an den Wohneinheiten einzuplanen seien.*

*Sollten Stellplätze für Abfallsammelbehälter durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht anfahrbar sein, sei im Außenbereich eine genügend große Fläche zur Bereitstellung der Abfallsammelbehälter einzuplanen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass verschiedene Abfallfraktionen zum Teil am gleichen Werktag abgeholt würden. Der Bereitstellungsplatz dürfe nicht mehr als 20 m von der Anfahrtstelle der Entsorgungsfahrzeuge entfernt sein.*

Antwort

Im Zuge der Gebäude- und der Freianlagenplanung erfolgt eine Berücksichtigung von Stellplätzen für Abfallsammelbehälter sowie von Aufstellplätzen im Außenbereich. Ein entsprechender Nachweis wird im Baugenehmigungsverfahren erbracht.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

- 1.4 *Punkt 4.6 - Ver- und Entsorgung - des Bebauungsplanes sei entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen. Der Standort für die Unterflurcontaineranlage und evtl. Bereitstellungsflächen sind im Plan zu kennzeichnen.*

Antwort

Die Planbegründung wird im Punkt Ver- und Entsorgung angepasst und ergänzt. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erfolgt nicht. Die Standorte für die Unterflurcontainer werden im Rahmen der Planung der Frei- und Verkehrsanlagen berücksichtigt und mit den zuständigen Behörden und Fachämtern abgestimmt. Die Umsetzung von Containerstandorten im öffentlichen Raum wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Umsetzung von Bereitstellungsflächen auf privaten Grundstücken ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

Zu Teil B der Begründung (Umweltbericht)

- 1.5 *Es erfolgen Ausführungen zum Thema Lärm (Verkehrslärm, Tiefgaragen und Stellplätze, Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schallsituation im Umfeld, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm). Es wird darauf hingewiesen, dass die Erhöhung der Schallimmissionen im Umfeld des Plangebietes oberhalb der Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in die Abwägung einzustellen sind.*

Antwort:

Die Ausführungen werden in den Umweltbericht aufgenommen. Die Schallein- und -auswirkungen im Umfeld des Plangebietes werden in die Abwägung eingestellt.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

- 1.6 *Es erfolgen Ausführungen zum Thema Boden, hierunter zur Beseitigung und Verwertung von Abfällen, zu Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet und Altstandorte im Plangebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass weitergehende bodenschutzrechtliche Anforderungen in Baugenehmigungsverfahren verbindlich geregelt werden. Auf erhöhte Entsorgungskosten bei Auffüllungsböden wird hingewiesen. Der Altstandort AS 5979 sei im Bebauungsplan zu kennzeichnen.*

Antwort:

Die Ausführungen werden in den Umweltbericht aufgenommen. Die Hinweise zu Regelungen im Baugenehmigungsverfahren und zu Entsorgungskosten werden zur Kenntnis genommen. Eine Kennzeichnung des AS 5979 ist im Bebauungsplan bereits beinhaltet.

**Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

- 1.7 *Es erfolgen Ausführungen zum Thema Wasser, hierunter zu Grundwasserständen und zur Grundwasserbeschaffenheit, zur Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung, zu Oberflächengewässern, zu Wasserschutzzonenbelangen und zu Hochwasserbelangen.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Bauwasserhaltungen (insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebiets) sich aus den Restbelastungen an chlorierten Kohlenwasserstoffen ein erhöhter Aufwand ergeben kann. Im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens sei fachgutachterlich zu prüfen und ggf. durch zusätzliche Gegenmaßnahmen sicherzustellen, dass die laufende Grundwassersanierung nicht erschwert, verteuert oder unmöglich werde. Zudem sei gutachterlich zu prüfen und ggf. durch zusätzliche hydraulische Maßnahmen sicherzustellen, dass eine Verlagerung der Restverunreinigungen in bisher nicht verunreinigte Grundwasserbereiche vermieden werde.*

Antwort:

Die Ausführungen werden in den Umweltbericht aufgenommen. Die Hinweise zu Bauwasserhaltungen werden im Zuge von Genehmigungsverfahren beachtet. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Lufthygiene

- 1.7 *Es wird gebeten die textliche Festsetzung unter Ziffer 9.6 zu ersetzen.*

Antwort:

Die textliche Festsetzung unter Ziffer 9.6 wird ersetzt.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Klimaanpassung

- 1.8 *Es wird um Ergänzungen und Anpassung des Umweltberichtes auf Seite 18 gebeten.*

Antwort:

Der Umweltbericht wird ergänzt und angepasst.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

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

Kampfmittelbeseitigungsdienst

- 2.1 *Für das Plangebiet liegen zum überwiegenden Teil Ergebnisse von Luftbildauswertungen des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf vor. Bei Auswertung der Luftbilder wurden Verdachtspunkte auf Bombenblindgänger Nr. 709 und 735 entdeckt, die bereits überprüft wurden. Kampfmittel wurden dabei nicht gefunden. Im Übrigen blieben die Vorgaben der Luftbildauswertungen bestehen. Entsprechend sei die Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf vor Baubeginn notwendig. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sei eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. 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:

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.**

- 2.2 *Für die öffentlichen Straßenbereiche der Ulmenstraße und der Metzger Straße wurden bislang keine Luftbildauswertungen veranlasst. Die Auswertung von Luftbildern aus dem 2. Weltkrieg sei nur bei Baumaßnahmen mit Erdeingriffen vorgesehen. In diesen Fällen ist ein Antrag auf Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes an 37/23 zu richten.*

Antwort:

Eingriffe in die Straßenbaukörper sind untergeordnet im Bereich der Metzger Straße geplant. Ein Antrag wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gestellt.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

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

- 3.1 *Es werden Hinweise zur Löschwasserversorgung und die Einrichtung zur Löschwasserversorgung sowie zur Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlage für die Feuerwehr gegeben.*

Antwort:

Die Stellungnahme wird im Rahmen der Erschließungs-, Hochbau- und Freianlagenplanung beachtet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich aus den vorgebrachten Hinweisen kein Handlungserfordernis.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

4. Stadt Düsseldorf, Amt 40, Schulverwaltungsamt

*Es wird erläutert, dass eine ausreichende Anzahl an Schulflächen zur Verfügung stehen werde. Dies allerdings nur vor dem Hintergrund, der bereits beschlossenen Zügigkeitserhöhungen am Schulstandort Blumenthalstraße, welche mit Blick auf das gesamte Areal „Ulmer Höh“ erfolgt sei.*

*Die aktuelle Planung von 765 Wohneinheiten für das gesamte Areal Ulmer Höh' weiche erheblich von der Annahme der Bevölkerungsprognose ab. Die*

*Schulentwicklungsplanung baue zunächst auf der Bevölkerungsprognose auf. Sollte es hiervon abweichende Entwicklungen geben, müssten diese im Rahmen der Maßnahmenplanung Berücksichtigung finden.*

*Für die Berechnung der aufgrund des Baugebiets zusätzlich zu versorgenden Kinder würden auf der Grundlage statistischer Durchschnittswerte alle Wohneinheiten berücksichtigt, unabhängig von Größen oder Nutzungszwecken. Auch wenn Studentenwohnungen einen unterdurchschnittlichen Bedarf auslösen würden, müssen diese bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt werden.*

*Da es aber im vorliegenden Fall eine außergewöhnlich hohe Zahl an Wohneinheiten für studentisches Wohnen gebe, würden diese Wohneinheiten zwar bei der Zahl der zu erwartenden Kinder berücksichtigt, von einer Anrechnung im Folgekostenbeitrag wird aber abgesehen. Insofern werden 370 Wohneinheiten anteilmäßig berücksichtigt.*

*Durch das o.g. Neubaugebiet werde eine Nachfrage von zusätzlich 52 Plätzen an Grundschulen erwartet. Kinder hätten einen Anspruch auf Aufnahme an die nächstgelegene Grundschule. Im Fall des Neubaugebietes Ulmer Höh ist das die Thomas-Schule, KGS Blumenthalstraße.*

*Mit Ratsbeschluss vom 21.09.2017 (SOM V) wurde die Erhöhung der Zügigkeit von 2 auf 3 Züge ab Schuljahr 2020/21 beschlossen. Von den anrechenbaren Kosten in Höhe von 6.378.662,50 € würden auf das Neubaugebiet 01/11 2.859.400,43 € entfallen.*

**Antwort:**

Dem Baugesetzbuch entbehrt es einer Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung von anrechenbaren Kosten für die Erhöhung der Zügigkeit der nächstgelegenen Grundschule. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich somit kein Handlungsbedarf. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden die durch den Investor zu tragenden Folgekosten für die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Schulplätzen aufgenommen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

5. Stadt Düsseldorf, Amt 50 Amt für Soziales

5.1 *Auf der Grundlage des aktuellen Berichts der örtlichen Planung werde deutlich, dass das derzeitige Angebot angesichts der für 2020 und 2025 errechneten Bedarfe für Plätze der Langzeitpflege im Plangebiet, dem Stadtbezirk 1 sowie in den angrenzenden Stadtbezirken 2 und 6 diese Bedarfe nicht decken könnten.*

*Allein zur Deckung des erwarteten Bedarfs (im Stadtbezirk 1) seien unter Berücksichtigung der Ersatzneubauplanungen bis zum Jahr 2020 Einrichtungen mit insgesamt 430 Plätzen zu realisieren. Das Bebauungsplanverfahren sollte den Bedarf für Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot berücksichtigen.*

Antwort:

Gemäß politischer Beschlussfassung am 13.05.2015 soll eine erhöhte Quote von 50 % an öffentlich gefördertem Wohnungsbau umgesetzt werden. Davon sollen 30 % für studentisches Wohnen vorgesehen werden. Die Nutzung der Kapelle soll zudem durch eine Baugruppe erfolgen. Die konkrete Absicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Eine zusätzliche Pflicht zur Umsetzung von Plätzen der Langzeitpflege soll dem Investor vor dem Hintergrund der dargelegten Verpflichtungen nicht auferlegt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Umsetzung von Plätzen in der Langzeitpflege jedoch nicht entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Investor im Quartier Ulmer Höh - Nordteil die Einrichtung eines Service-Angebot vorsieht, dass je nach Bedarf u.a. folgende Leistungen enthalten könnte:

- Einkäufe / Besorgung / Apotheke
- Vermittlung/Durchführung Getränkeservice, Medikamentenbringservice
- Vermittlung ambulante Pflegedienste und Ausnotruf
- Organisation Fahrdienste (z.B. Arzt, Veranstaltungen)
- Bereitstellung von Gäste-Appartements
- Durchführung von Reinigungen
- Paket- und Handwerkerservice

Das Angebot kann auch Seniorinnen und Senioren Hilfe bieten. Es ist allerdings bezugnehmend auf die Stellungnahme darauf hinzuweisen, dass

das Angebot nicht geeignet ist, die Versorgung der Zielgruppe der pflegebedürftigen bzw. von Pflegebedürftigkeit bedrohten Menschen sicherzustellen.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

5.2 *Es werde gebeten, in die Planung die Bedarfe der Personengruppe der Menschen mit Behinderung einzubeziehen. Auf die Dienstanweisung zur Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (DABGG NRW) wird verwiesen.*

Antwort:

Im Zuge der konkreten Gebäudeplanung wird ein barrierefreier Zugang zu Wohnungen im Sinne der Bauordnung NRW hergestellt. Die Anforderungen der Bauordnung im Hinblick auf die Barrierefreiheit werden beachtet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können hierzu jedoch keine Regelungen getroffen werden.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

6. Stadt Düsseldorf, Amt 51/19, Jugendamt

*Es wird mitgeteilt, dass vor dem Hintergrund einer berücksichtigten 4-gruppigen Kindertagesstätte im MI 1.2 mit einer Innenfläche von mindestens 751 m<sup>2</sup> und einem Außenspielbereich von mindestens 1.200 m<sup>2</sup>, 4 Stellplätze in der Tiefgarage sowie die Errichtung von 12 oberirdischen Stellplätzen für den Hol- und Bringverkehr in der Nähe der Einrichtung keine Bedenken bestünden.*

Antwort:

Der Stellungnahme wird entsprochen. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

7. Stadt Düsseldorf, Amt 63/40, Bauaufsicht, Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege

- 7.1 *Es wird erläutert, dass sich im Plangebiet keine eingetragenen Bodendenkmäler befänden.*

Antwort:

Ein Hinweis zu Bodendenkmälern ist bereits in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

8. Stadt Düsseldorf, Amt 63, Bauaufsicht

- 8.1. *Der Bebauungsplan enthalte unter Punkt 11.4 Festsetzungen zu Werbeanlagen. Die Festsetzungen wurden nach einem Gespräch zwischen Amt 66 und Amt 61 überarbeitet.*

Antwort:

Die überarbeiteten Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Abweichend hiervon werden Werbeanlagen im Mischgebiet auf die Stätte der Leistung beschränkt.

**Der Stellungnahme wurde weitgehend gefolgt.**

- 8.2 *Die unter 6.2 geregelte Ausnahme zur Ermittlung der Abstandsflächentiefe für das MI 1.3 von 0,0 H Höhe schein nicht erforderlich und ggfl. verwirrend, da Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 6 BauO NRW für untergeordnete Bauteile ohnehin möglich seien.*

Antwort:

Die getroffene Festsetzung wird aufrechterhalten. Während sich die Festsetzung im Sinne des § 23 BauNVO auf untergeordnete Gebäudeteile bezieht, wird in § 6 Abs. 6 der Bauordnung NRW von Bauteilen gesprochen. Ferner ist es Ziel der Planung, die Regelungen zu Abstandsflächen soweit

absehbar bereits auf Ebene der Bauleitplanung abschließend zu regeln, um nachfolgend, sofern möglich, auf Ausnahmen verzichten zu können.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

8.3 *Im MI 1.3 solle auch ein eventuell möglicher Neubau bedacht werden.*

Antwort:

Ziel der städtebaulichen Planung ist es das Gebäude der ehemaligen Kapelle zu erhalten. Der Bebauungsplan kann den Erhalt von Gebäuden nicht grundsätzlich vorschreiben. Die Festsetzung des Gebäudes der ehemaligen Kapelle mittels Baulinien und zwingender Höhenfestsetzungen manifestieren jedoch den planerischen Willen. Ein Neubau soll nicht betrachtet werden.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

8.4 *Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorhaltung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung zu berücksichtigen ist. Ebenfalls sollten E-Mobilitätsstationen und Ladestationen berücksichtigt werden.*

Antwort:

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich kein Handlungsbedarf, da es zur Regelung der aufgezeigten Sachverhalte keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Ausführungsplanung Stellplätze für Menschen mit Behinderung vorgesehen werden. Im Rahmen der Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes sind ferner Ladestationen für Elektromobilität geplant.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

8.5 *Im Bebauungsplan seien keine Flächen für die Errichtung von Müllhäusern oder Fahrradhäusern bzw. entsprechende Ausnahmen vorgesehen. Es wird dargelegt, dass ein Widerspruch zur Festsetzung 11.1 bestünde. Demnach seien dauerhafte Aufstellplätze für Müllbehälter, die nicht in Tiefgaragen oder*

*Gebäuden integriert sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen einzufassen.*

Antwort:

Ein Widerspruch wird nicht erkannt. Die Anordnung von Aufstellplätzen für Müllbehälter soll im Sinne einer hohen städtebaulichen Qualität in Abstimmung zwischen Hochbau- und Freianlagenplanung vorgesehen werden können. Die Festsetzungen geben lediglich gestalterische Regelung vor, sofern Aufstellplätze nicht in Gebäude integriert werden. Hintergrund ist, dass mit diesen Anlagen häufig ein ungeordnetes Freiraumbild einhergeht. Ziel der Festsetzung ist es daher eine Eingrünung oder Einhausung von Müllaufstellplätzen sicherzustellen, so dass diese Anlagen nicht einsehbar sind und somit das Ortsbild möglichst wenig beeinträchtigen.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

9. Stadt Düsseldorf, Amt 66, Amt für Verkehrsmanagement

9.1 *Aus beitragsrechtlicher Sicht bestünden gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche.*

*Eine Beitragspflicht gem. §§ 127 BauGB bestehe für alle im Plangebiet liegenden öffentlichen Erschließungsstraßen nicht mehr.*

*Ein Beitragsverfahren gemäß § 8 KAG werde für die betreffenden Erschließungsanlagen durch die Maßnahme voraussichtlich ebenfalls nicht ausgelöst.*

*Alle baulichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum – auch öffentliche Beleuchtung – würden vom Bauherrn der Hochbaumaßnahmen übernommen und im städtebaulichen Vertrag geregelt.*

Antwort:

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Abwägungserfordernis.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

9.2 *Die Stadt Düsseldorf habe sich in mehreren Verträgen verpflichtet, Werbeanlagen, d. h. auch angestrahlte Anlagen, Monitore, Wendeanlagen u.a., im öffentlichen Straßenraum zuzulassen. Die textliche Festsetzung 11.4 stehe dem entgegen und sei deshalb ersatzlos zu streichen. Die geänderten textlichen Festsetzungen seien Amt 66 erneut vorzulegen.*

Antwort:

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Einschränkung von Werbeanlagen wurde unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung angepasst. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wurde im Bereich der Mischgebiete um Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen), e-ink oder e-paper Anlagen und Projektoren und Monitore aller Art erweitert. Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Bereiche bleiben von den getroffenen Festsetzungen unberührt. Eine erneute Abstimmung mit Amt 66 ist erfolgt.

**Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

10. Stadt Düsseldorf, Amt 67/201, Stadtentwässerungsbetrieb, Abt.

Grundlagenplanung / ADV

10.1 *Es bestünden keine Bedenken gegen das Verfahren. Das Plangebiet sei bereits heute vollständig abwassertechnisch erschlossen und an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen. Der § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz komme somit nicht zur Anwendung.*

Antwort:

Es besteht kein Abwägungserfordernis. Das Plangebiet wird auch in Zukunft an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Zum Teil A - Städtebauliche Aspekte:

- 10.2 *Der vierte Textblock unter Punkt 4.6 Ver- und Entsorgung, Entwässerung Seite 29 / 30 sei zu ändern in "Die Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Plangebiet erfolgt über private Regenwasserkanäle an das umliegende bestehende öffentliche Mischwasserkanalnetz. In Abstimmung mit dem Stadtentwässerungsbetrieb wird geklärt, .... "*  
*Das Gleiche gilt für den Textblock Schmutzwasser.*  
*Auf redaktionelle Anpassungen wird hingewiesen.*

Antwort:

Die vorgeschlagenen Anpassungen werden vorgenommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Zum Teil B - Entwurf des Umweltberichtes:

- 10.3 *Es wird um redaktionelle Anpassung des Unterpunktes 4.4 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung gebeten. Es wird ferner um inhaltliche Ergänzung des Unterpunktes 4.6 Klima, Starkregenereignisse gebeten.*

Antwort:

Die vorgeschlagenen Anpassungen werden vorgenommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

- 10.4 *Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen und das Überflutungsrisiko durch urbane Sturzfluten hinreichend zu untersuchen seien, um ggfs. entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Überflutungsvorsorge vorsehen zu können. Vorliegend werde der Stadtentwässerungsbetrieb kein vom Investor zu erstellendes wasserwirtschaftliches Gutachten fordern. Der Stadtentwässerungsbetrieb werde diese Betrachtungen im Rahmen der derzeitigen Aktualisierung der Starkregengefahrenkarte selbst mit führen. Entsprechende Ergebnisse müssen ggfs. nachträglich betrachtet werden.*

Antwort:

Es ergibt sich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein Handlungs- oder Abwägungsbedarf.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

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

- 11.1 *Gemäß Spielplatzsatzung seien für Gebäude mit Wohnungen auf dem Grundstück private Spielflächen in Wohnungsnähe vorzusehen. Um die wohnungsnahen Spielflächenversorgung sicherzustellen, sei in den Wohnhöfen jeweils eine Mindestfläche an Spielflächen als Gemeinschaftsflächen zeichnerisch festzusetzen, um eine Mindestversorgung an besonders wohnungsnahen Spielflächen zu sichern und andere konkurrierende Nutzungen auszuschließen.*

Antwort:

Erforderliche Spielflächen sind im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren gemäß Spielplatzsatzung nachzuweisen. Eine Regelung auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht erforderlich und soll vor dem Hintergrund einer angemessenen Flexibilität im Rahmen der Angebotsbebauungsplanung nicht erfolgen. Eine Festsetzung von Spielflächen als Gemeinschaftsflächen erfolgt im Bebauungsplan somit nicht.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

- 11.2 *Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sei mit einem Fahrrecht für Pflege- und Unterhaltungsfahrzeuge in einem mindestens drei Meter breiten Korridor an die Ulmenstraße anzubinden um die Unterhaltung der Fläche gewährleisten zu können.*

Antwort:

Im Bebauungsplan wird ein Fahrrecht zugunsten von Pflege- und Unterhaltungsunternehmen zur Anbindung des öffentlichen Spielplatzes aufgenommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

11.3 *Das zentrale städtebauliche Element sei die zentrale Freifläche, um die sich die 6 „Wohnblöcke“ anlagern. Daher sei diese Grünanlage gemäß Ihrer Bedeutung für das Quartier als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage auszuweisen.*

*Da sich diese Parkanlage aus der Wiesenfläche und den Baumsaum zusammensetzt seien diese unterschiedlichen „Bepflanzungsziele“ getrennt voneinander festzusetzen.*

Antwort:

Das geplante Wiesenkreuz inklusive Baumsaum wird auch weiterhin als Baugebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung dieser Flächen als private Grünflächen würden sich erhebliche Konsequenzen für die GRZ und GFZ ergeben, sodass der städtebauliche Entwurf des Masterplans in seiner Umsetzung gefährdet wäre. Die Bepflanzungsziele werden durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen differenziert festgesetzt. Zudem ist ein mit dem Fachamt abgestimmter Freianlagenplan Anlage zum Städtebaulichen Vertrag.

**Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

11.4 *Im städtebaulichen Entwurf würden Terrassentiefen von maximal 2,25 m dargestellt. Diese Annahme liege auch der numerischen Biotoptypenbewertung des Grünordnungsplanes zugrunde. Bei einer zulässigen Terrassentiefe von 4 m würden diese, bis in die 3 m von der Baugrenze entfernten GF Flächen hineinragen. Daher werde eine maximale Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen von 2,25 m gefordert, um den Versiegelungsgrad des Gebietes nicht noch weiter zu erhöhen und um Heckenpflanzungen als Einfriedung privater Gärten zwischen den Wegen der GF-Flächen und den Terrassen zu ermöglichen.*

Antwort:

Der zulässige Versiegelungsgrad des Quartiers ergibt sich nicht durch die im Bebauungsplan geregelte zulässige Überschreitung von Baugrenzen, sondern durch die festgesetzte zulässige GRZ.

Im Bebauungsplan wird die Lage der geplanten Hochbauten eng durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen vorgegeben. Hierbei verbleibt wenig Spielraum. Da Terrassen bauordnungsrechtlich jedoch zum Hauptbaukörper gehören, sind auch diese nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen getroffen werden. An der Festsetzung einer zulässigen Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 4 m wird festgehalten, um eine angemessene Flexibilität im Zuge der Gebäudeplanung zu ermöglichen. Terrassen sind im Bereich mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen jedoch unzulässig.

Die Gestaltung und Einfriedung der privaten Gärten wird im Zuge der Freianlagenplanung vorbereitet und die Umsetzung im städtebaulichen Vertrag gesichert.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

- 11.5 *Zur Ermöglichung von lebenden Einfriedungen der privaten Gärten unter den Balkonen (Bewetterung & Fundamentfrei) sei die Balkontiefe auf maximal 2,4 m zu beschränken (noch besser sei eine Tiefe von 2,25 m wie die Terrassen).*

Antwort:

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Balkone die festgesetzten Baugrenzen in allen Baugebieten außer im MI 1.3 bis zu einer Tiefe von 2,6 m überschreiten dürfen. Eine grundsätzliche Begrenzung der Balkontiefe wird nicht aufgenommen. Bauherren soll hier in der architektonischen Gestaltung ihrer Baukörper und in der Bereitstellung privater Außenbereiche für Bewohner ein angemessener und flexibler Gestaltungsspielraum ermöglicht werden. Die Zulässigkeit von lebenden Einfriedungen der privaten Gärten wird durch die getroffene Festsetzung nicht eingeschränkt.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

- 11.6 *Unter Ziffer 5.6 Tiefgaragen und Lüftungsbauwerke der textlichen Festsetzungen solle ein Hinweis auf Ziffer 9.6 aufgenommen werden.*

Antwort:

Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

- 11.7 *In den Bebauungsplan solle folgende Festsetzung aufgenommen werden: „Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Je 200 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung in der Qualität 20/25 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust neu anzupflanzen.“*

Antwort:

Der erste Satz der vorgeschlagenen Festsetzung wird aufgenommen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung werden allerdings die im Mischgebiet MI 1.1 und MI 1.2 nicht bebauten Flächen die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Ziel dieser abweichenden Festsetzung ist insbesondere, die Errichtung einer Platzsituation mit Aufenthaltsfunktionen in den Blockinnenbereich zu ermöglichen, sofern diese Flächen nicht vollständig bebaut werden.

Die vorgeschlagene Festsetzung für Baumpflanzungen wird für das Mischgebiet MI 1.4 und MI 1.5 aufgenommen. Für die anderen Baugebiete werden die mindestens erforderlichen Baumpflanzungen differenzierter festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen dabei weitere auf den Plangrundstücken liegende Raumansprüche wie z.B. die Erforderlichkeit von Feuerwehrzufahrten- und Feuerwehraufstellflächen, Spielflächen und Erschließungsflächen. Durch die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan ergibt sich in Summe ein Erfordernis von mindestens 99 Baumpflanzungen.

Grundsätzlich sind jedoch im gesamten Plangebiet weitergehende Baumpflanzungen zulässig und anzustreben.

**Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

11.8 *Im Städtebaulichen Entwurf und in der Bilanzierung der ökologischen Wertigkeit des Grünordnungsplans seien für den versiegelten Bereich von Stellplätzen insgesamt 9 Bäume 2. Ordnung als stadtklimatischer und stadtgestalterischer Ausgleich vorgesehen. Die textliche Festsetzung ist entsprechend wie folgt anzupassen „Pro 1,33 Stellplätze ist ein Laubbaum 2. Ordnung mit mittelbreiter Krone in der Qualität 20/25 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“*

Antwort:

Es erfolgt eine Anpassung der textlichen Festsetzung. Demnach sind bei der Errichtung oberirdischer Stellplatzflächen im Mischgebiet MI 1.2 innerhalb der mit St festgesetzten Fläche mindestens 6 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung wurde in Anlehnung an die im Zuge des Planverfahrens fortgeschriebene Freiraumplanung angepasst. Bei der Reduzierung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume wurde unter anderem berücksichtigt, dass im Nahbereich zur Ulmenstraße keine Bäume auf dem privaten Grundstück errichtet werden sollen, um die an der Ulmenstraße vorhandene Baumallee in ihrer Wirkung nicht zu beeinträchtigen. Die in der Stellungnahme vorgeschlagene Definition der Pflanzqualität wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

**Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

11.9 *Aufgrund der gestalterisch Besonderheit und der damit einhergehenden städtebaulichen Bedeutung des „Baumsaumes“ am Wiesenkreuz, sei für diese Fläche mit insgesamt 1.908 m<sup>2</sup> eine gesonderte Festsetzung erforderlich. Diese Fläche ist als Standort für Baumpflanzungen mit mindestens 130 cm Substrat über Drainschicht zu versehen. Pro Baum 2. Ordnung würden 50 cbm und für Bäume dritter Ordnung 30 cbm benötigt.*

*Die Fläche solle gemäß städtebaulichem Entwurf zu 60% mit Bäumen 2. Ordnung und zu 40% mit Bäumen 3. Ordnung bepflanzt werden. Im Bebauungsplan seien entsprechende Festsetzungen zu treffen.*

Antwort:

Den Anregungen wird gefolgt. In den Bebauungsplan wird in Anlehnung an die fortgeschriebene Freiraumplanung für den Baumsaum folgende Festsetzung aufgenommen: „Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 sind je 250 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche 2 Laubbäume 2. Ordnung und 4 Laubbäume 3. Ordnung (Stammumfang von min. 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.“ Ferner wird festgesetzt, dass Baumstandorte auf Tiefgaragen mindestens mit einer 1,30 m dicken Substratschicht abzudecken sind und das durchwurzelbare Substratvolumen für einen Baum 2. Ordnung mindestens sind 50 m<sup>3</sup>, für einen Baum 3. Ordnung 30 m<sup>3</sup> Substrat betragen.

**Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt.**

*11.10 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 130 cm dicken Substratschicht zuzüglich einer Drainschicht intensiv zu begrünen. Im Bereich des „Wiesenkreuzes“ kann die Substratstärke aus Gründen der Wasserretention auf 100 cm reduziert werden und mit einer Wiesen- bzw. Rasenvegetation begrünt werden.*

Antwort:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. In den Bebauungsplan werden die vorgeschlagenen Festsetzungen entsprechend aufgenommen. Um die durch die erhöhte zulässige Versiegelung durch Tiefgaragen (GRZ teilweise bis 1,0) einhergehenden Auswirkungen auf die Umwelt zu mindern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sofern sie nicht überbaut werden, mit einer im Regelfall mindestens 1,10 m starken (1,30 m bei Baumstandorten) Substratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht abzudecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Durch die mindestens 1,10 m mächtige Bodenauflage auf der

Tiefgarage und die geplante Begrünung der Tiefgarage sowie der Dachflächen ist ein Rückhalt des Niederschlagswassers und damit verbunden eine Verdunstung vor Ort möglich. Zur Rückhaltung von Starkregenereignissen erfolgt eine Modellierung der Freiflächen im Plangebiet. Das geplante Wiesenkreuz wird hierzu leicht abgesenkt und kann somit als Retentionsraum dienen.

**Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

*11.11 Zur Erreichung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse seien im Plangebiet Fassadenbegrünungen erforderlich, da Fassadenbegrünungen durch Reduktion der Strahlungsreflektion an Fassaden und der Verdunstungskühlung einen stadtklimatischen Ausgleich zur Bebauung und Flächenversiegelung darstellen und damit Gesundheitsgefährdungen reduzieren würden.*

*Da eine intensive Dachbegrünung abgelehnt werde und darüber hinaus Verluste im umgebenden Straßengrün erfolgen würden, sei eine Kompensation mittels Fassadenbegrünung vorzusehen.*

*Das Ziel die Fassaden zu begrünen, stimme auch mit den Zielen des städtebaulichen Entwurfes und den formulierten Investorenzielen z.B. „Architekten Pitch „ökologisches Haus“ WA 1.2 überein.*

Antwort:

Die Umsetzung einer intensiven Dachbegrünung wird nach Abstimmung mit der Verwaltung und dem Investor für Flachdächer und flach geneigte Dächer der jeweils obersten Geschosse in allen Baugebieten vorgeschrieben. Von der Begrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen, Wege (z.B. zu Wartungs- und Revisionszwecken) und technische Aufbauten soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Ebenfalls ausgenommen sind aus technischen Gründen kleine Dachflächenbereiche (bis 7 m<sup>2</sup> bzw. 1,80 m Breite bzw. Tiefe), aus gestalterischen Gründen der Bereich im MI 1.5 in dem ein Verbindungsbaukörper ermöglicht wird sowie der in der Planzeichnung mit B gekennzeichnete Bereich, in dem die Errichtung von

Tragwerkskonstruktionen oder Seilen ermöglicht wird und somit keine Dachfläche entstehen wird.

Ein zwingendes Erfordernis zur Errichtung von Fassadenbegrünung aufgrund einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergibt sich nach Ermittlung und Abwägung der Belange nicht. Der Bebauungsplan lässt die Umsetzung einer Fassadenbegrünung jedoch grundsätzlich zu.

**Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

*11.12 Gemäß Düsseldorfer Standardkatalog seien Freiflächen von KITAs mit 1,8 m Zäunen einzufrieden. Dies entspricht einem besonderen Düsseldorfer Standard, der sich nicht aus den fachlichen Regelwerken zwingend ableiten lässt. Aufgrund der vergleichsweise geschützten und sicheren Innenhofsituation mit einem vergleichsweise kontrollierten Sozialraum wird empfohlen, auch die Kita Einfriedungshöhe im Sinne einer zusammenhängenden offenen Freiraumgestaltung auf maximal 1,40 m zu begrenzen.*

Antwort:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Umsetzung der Kita wird in Abstimmung mit dem zukünftigen Betreiber der Düsseldorfer Standard (Einfriedung = 1,80 m) verfolgt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind hierzu keine Regelungen erforderlich.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*11.13 Der Grünordnungsplan III sei mit Amt 68 fachlich in den Grundzügen abgestimmt worden, aber noch inhaltlich fortzuschreiben und redaktionell zu überarbeiten.*

Antwort:

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird der Grünordnungsplan III inhaltlich fortgeschrieben und redaktionell überarbeitet.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

*11.14 Die Planung zum Spielplatz befinde sich noch ganz am Anfang. Auch die Entwurfsplanung des zentralen Freiraums des Quartiers (Wiesenkreuz) befinde sich noch in der frühen Vorentwurfsphase. Die Entwurfsgrundlagen seien aber wichtig, um Aussagen für die Spielplatzgestaltung treffen zu können, da ein einheitliches Bild angestrebt werde.*

Antwort:

Die Spielplatzplanung sowie die Gestaltung der Freiflächen werden im Zuge der Freianlagenplanung fortgeschrieben und werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Es besteht kein Handlungs- und/ oder Abwägungserfordernis auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*11.15 Auf die angehängten Planungshinweiskarten wird hingewiesen.*

Antwort:

Die Planungshinweiskarten werden als Hinweise zur Kenntnis genommen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**