

II. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Ämter zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 06/018 - Theodorstraße - zwischen A52 und Wahlerstraße -

1. Amprion GmbH

1.1 Der Geltungsbereich des Bauleitplanes liege teilweise im Schutzstreifen der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung. Die Höchstspannungsfreileitung sei mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes darzustellen.

Antwort:

Die Höchstspannungsfreileitung wurde mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.2. Der Schutzstreifen der Leitung sei nur für die Errichtung von Bauwerken gewerblicher Nutzung ohne dauerhaften bzw. nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen auszuweisen. Die einschlägigen Normen und Gesetze seien einzuhalten. Mit Rücksicht auf die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten, seien geplante Bauvorhaben mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Die Gebäude müssten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 erhalten. Glasdächer (und Dachterrassen) seien nicht zulässig. Um die Maste herum müsse eine Fläche mit einem Radius von 25,00 Metern von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich könne teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung könne in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden. Die Leitung und die Maststandorte müssten jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere sei eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen seien untersagt. Im Textteil des Bebauungsplanes sei folgender Hinweis aufzunehmen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem

Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH."

Antwort:

Ein Hinweis mit ähnlichem Wortlaut wurde in den textlichen Festsetzungen in den Hinweisen unter Nr. 6 aufgenommen. Es sind zudem keine überbaubaren Flächen unterhalb der Höchstspannungsfreileitung geplant, um gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

1.3 Es wird um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten. Es werde davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt worden seien.

Antwort:

Das Unternehmen wird im weiteren Verfahren beteiligt. Sonstige Versorgungsunternehmen wurden ebenfalls beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.4 Die Stellungnahme zum Teilbereich 2 dieses Bebauungsplanes, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes Nr. 06/016 mit Schreiben vom 17.01.2018 abgegeben worden sei, behalte weiterhin ihre Gültigkeit.

Antwort:

Die Stellungnahme der Amprion GmbH vom 17.01.2018 steht dem Bebauungsplan-Entwurf nicht entgegen. Darin wurde insbesondere auf die zulässige Vegetationshöhe im Schutzstreifen verwiesen. Eine Endwuchshöhe von 8 Metern wurde in textlichen Festsetzungen in dem Hinweis Nr. 6 aufgenommen

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2. Bezirksregierung Düsseldorf

2.1 Das Plangebiet liege im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben bedürften ggf. einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung im

Genehmigungsverfahren, wenn bestimmte Höhen überschritten werden. Hierbei handele es sich immer um Einzelfallentscheidungen. Die zustimmungspflichtige Höhe liege im Plangebiet weitgehend bei 51 m über NN, östlich des ISS Dome bei min. 81 m über NN. Soweit zum jetzigen Zeitpunkt erkennbar, bestünden aus Hindernis- und Flugbetriebsgründen keine Bedenken gegen die Planung, sofern eine Bauhöhe von 81 m über NN nicht überschritten werde.

Antwort:

In den textlichen Festsetzungen wurde der Bauschutzbereich des Flughafens als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Die zustimmungspflichtige Höhe innerhalb des 4-km Radius wurde von der Bezirksregierung auf 61,0 Meter ü NN (über Normalnull) geändert. Innerhalb des Plangebietes sind im Westen des Plangebietes Gebäudehöhe von bis zum 65 Meter über NHN möglich. Sie bedürfen bei Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe der Zustimmung der Bezirksregierung.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2.2 Es wird um Beteiligung des LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie der zuständigen kommunalen Untere Denkmalbehörde gebeten.

Antwort:

Die benannten Behörden wurden bereits beteiligt.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

2.3 Das Plangebiet grenze an die Umweltzone der Landeshauptstadt Düsseldorf an, so dass nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“ nicht ausgeschlossen werden könnten. Daher sollte die Thematik der Luftreinhalteplanung in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden keine neuen Nutzungen festgesetzt, die eine deutliche Steigerung des Verkehrsaufkommens zur Folge haben. Im Gegensatz zu Planungen in der Vergangenheit wird zum Beispiel keine Zulässigkeit für großflächige Einzelhandelsbetriebe geschaffen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind nicht zu erwarten. Dafür sichert der Bebauungsplan-Entwurf bestehende Frischluftschneisen zwischen dem ISS Dome und der Brachfläche und

trifft Festsetzungen zur Begrünung, um einer weiteren Aufheizung des Plangebietes entgegen zu wirken.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

3. Deutsche Bahn AG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstünden Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen könnten nicht geltend gemacht werden, da es sich bei der Bahnstrecke um eine planfestgestellte Anlage handele. Spätere Nutzer der Flächen seien frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Antwort:

Es werden keine Ansprüche auf Schutz- und Ersatzmaßnahmen geltend gemacht.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

4. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH

Durch die geringe Entfernung zu den Flugsicherungseinrichtungen am Flughafen könnten je nach Art und Höhe der Bebauung Belange des Flughafens berührt werden. Bauvorhaben seien zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.

Antwort:

In den textlichen Festsetzungen wurde entsprechend eine nachrichtliche Übernahme zum Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf aufgenommen. Bei Überschreitung der genehmigungsfreien Höhen wird auf die luftrechtliche Zustimmung hingewiesen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

5. Deutsche Telekom AG

Es wird bei Planungsänderungen um erneute Beteiligung gebeten.

Antwort:

Das Unternehmen wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

6. Ericsson Service GmbH

Es wird darum gebeten, die Deutsche Telekom zu beteiligen.

Antwort:

Die Deutsche Telekom wurde bereits beteiligt.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

7. GASCADE Gastransport GmbH

7.1 Die GASCADE Gastransport GmbH weist darauf hin, dass von der Planung eine Erdgasleitung und eine Glasfaserkabeltrasse betroffen seien. Die konkrete Lage der Anlagen sei durch Suchschachtungen auf Kosten des Verursachers zu prüfen. Die Anlagen befänden sich in der Mitte eines dinglich gesicherten Schutzstreifens. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung befänden sich Fernmeldekabel in Rohrscheitelhöhe.

Das Unternehmen informiert über Auflagen und Hinweise zum Schutz der Erdgashochdruckleitungen. Es wird unter anderem darüber informiert, dass Bebauungen mit einem Abstand von unter 20,0 Meter mit dem Leitungsträger abzustimmen sind, um potentielle Beeinträchtigungen der Erdgashochdruckleitung zu vermeiden. Baumaßnahmen oder andere Veränderungen im Bereich der Anlagen seien durch eine gesonderte Anfrage zur Stellungnahme vorzustellen.

Antwort:

In der Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde die Erdgashochdruckleitung gemäß der eingereichten Bestandspläne mit einem Schutzstreifen von 3,0 Metern zu beiden Seiten eingezeichnet. Die LWL-Trasse (Glasfaserkabel) verläuft parallel zur Erdgashochdruckleitung und liegt in deren Schutzstreifen. In den textlichen Festsetzungen wird unter „Hinweise“ aufgenommen, dass für die Erdgasleitung DN 250 die Bestimmungen des Leitungsträgers zu beachten sind. Im GE-Gebiet südlich des Hotels liegt ein kleiner Teil der überbaubaren Fläche innerhalb eines Abstandes von unter 20,0 Meter zur Erdgashochdruckleitung. Im Rahmen einer Baugenehmigung sind Abstimmungen mit dem Leitungsträger erforderlich.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

7.2 Es wird um Beteiligung am weiteren Verfahren gebeten.

Antwort:

Das Unternehmen wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

8. Landesbetrieb Straßen NRW – Autobahnniederlassung Krefeld

8.1 Für den Teilbereich 2 wird auf die Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 06/016 verwiesen. Darin wies der Landesbetrieb darauf hin, dass zur Beurteilung des Vorhabens zur Errichtung von Möbelfachmärkten ein Verkehrsgutachten zu erstellen sei, das die Nachweise der Leistungsfähigkeit von Fahrbahnen, Rampen, Knotenpunkten, insbesondere der relevanten BAB-Anschlussstellen enthalte.

Antwort:

Im Jahr 2017 wurde im Rahmen des Verfahrens VEP 06/016 ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Darin wurde eine Worst-Case-Betrachtung unter Berücksichtigung der Baumarktentwicklung an der Straße Am Hülserhof und einer Veranstaltung im ISS-Dome durchgeführt. Im Rahmen einer Extremtag-Betrachtung wurde die maximale Belastung im Netz zusätzlich mit dem durch eine Veranstaltung im ISS Dome generierten Verkehrsaufkommen kombiniert. Im Ergebnis dieser Betrachtung konnte für die Spitzenstunde an allen Knotenpunkten eine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden.

Der Bebauungsplan-Entwurf 06/018 sieht nördlich der Theodorstraße jedoch keine Möbelmärkte, sondern ein Gewerbegebiet vor. Gewerbebetriebe erzeugen weniger Kundenverkehr, sodass gegenüber der Berechnung aus 2017 sogar von weniger Fahrten auszugehen ist.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

8.2 Die anbaurechtlichen Bestimmungen und Beschränkungen des Paragraphen 9 Bundesfernstraßengesetz und die kreuzungsrechtlichen Bestimmungen und Beschränkungen seien zu beachten und einzuhalten. Das Unternehmen bezieht sich diesbezüglich auf allgemeine Forderungen, die u.a. die nachrichtliche Übernahme der Schutzzonen vorsehen.

Antwort:

In die Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden die Anbauverbotszone von 40,0 Metern und die Anbaubeschränkungszone von 100,0 Metern zur A 52, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, aufgenommen. Dies wurde zusätzlich in den textlichen Festsetzungen unter II.2 der Nachrichtlichen Übernahmen erläutert und auf Einzelfallprüfungen bei Abweichungen hingewiesen. Der Abweichungen einer Bebauung innerhalb der Anbauverbotszone im geplanten Industriegebiet (GI) wurde in der Vergangenheit seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Krefeld zugestimmt. Der Teil der Halle innerhalb der Anbauverbotszone wurde nicht in die überbaubare Fläche des GI-Gebietes aufgenommen und genießt Bestandsschutz.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

8.3 Eine abschließende Stellungnahme sei erst bei Vorlage einer Detailplanung möglich. Künftige Planungen dürften im umliegenden klassifizierten Straßennetz keine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit und der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs nach sich ziehen. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Krefeld behalte sich vor, erforderliche Straßenumbau- und Verkehrssteuerungsmaßnahmen auf Kosten der Stadt/ des Vorhabenträger zu fordern. Gegenüber der Straßenbauverwaltung könnten keine Ansprüche auf aktiven/passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderliche Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden. Aussagen zu Eingriff und Ausgleich in den Naturhaushalt würden erst im weiteren Verfahren ergänzt.

Antwort:

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Krefeld wird im weiteren Verfahren beteiligt. Es werden keine Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz geltend gemacht. Externe Ausgleichsflächen werden nicht festgesetzt.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

9. Landesbetrieb Straßen NRW – Regionalniederlassung Niederrhein

Da die Landesstraße Nr. 49 in diesem Bereich in der Baulast der Stadt Düsseldorf liege, bestünden aus Sicht der Niederlassung Mönchengladbach keine Bedenken. Es sei jedoch die Autobahnniederlassung in Krefeld hinsichtlich der Belange der Bundesautobahnen Nr. 44 und 52 ebenfalls zu beteiligen.

Antwort:

Die Autobahnniederlassung Krefeld wurde beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

10. Landesbetrieb Wald und Holz NRW

Es wird auf die Stellungnahmen vom 04.08.2016, 10.10.2016 und 23.01.2018 zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 06/016 verwiesen. Darin regt der Landesbetrieb Wald und Holz NRW an, alle Waldflächen als „Wald“ darzustellen und zeichnerisch sowie textlich zu sichern. Der Verlust bestehender Waldflächen sei im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Im Waldumwandlungsbescheid würden Nebenbestimmungen zu den verwendeten Baumarten und Pflanzqualitäten ausgeführt, die für die verbindliche Umsetzung der Ersatzaufforstungen anzuwenden seien.

Antwort:

Der Bebauungsplan-Entwurf 06/018 sieht nördlich der Theodorstraße eine „Fläche für Wald“ vor. Im Gegensatz zur Planung für zwei Möbelfachmärkte im Rahmen des VEP 06/016 wird die Waldfläche größtenteils in ihrer ursprünglichen Form dargestellt. Die ausgewiesene „Fläche für Wald“ entspricht in ihrer Größe der am 25.10.2016 zu Grunde liegenden dauerhaften und befristeten Waldumwandlungsgenehmigung. Der Wald wird somit insgesamt 1:1 wiederhergestellt.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

11. LVR – Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland

Zur geplanten Neuansiedlung von Gewerbe werde auf die Stellungnahme vom 02.11.2017 zur 188. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen. Diese besage, dass im betrachteten Untersuchungsraum Relikte von metallzeitlichen Siedlungen bestünden. Die Grenzen der Besiedlung seien bei Voruntersuchungen nicht ermittelt worden. Daher sei davon auszugehen, dass sich im Untersuchungsraum bedeutende Bodendenkmalsubstanz befinde, die bei Realisierung der Planung beeinträchtigt oder zerstört werden könnte. Daher bestünden aus Sicht der bodendenkmalpflegerischen Sicht zunächst Bedenken. Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung seien die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Darüber hinaus seien die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung bei der Aufstellung

von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Dies gelte auch für nur „vermutete“ Bodendenkmäler. Den Erhalt der Bodendenkmäler gelte es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Weitergehende Ermittlungen und Konkretisierung der archäologischen Situation als Grundlage für die Umweltprüfung sei nicht erforderlich. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sei eine Überplanung des Geländes dann möglich, wenn das Gelände so erhöht werde, dass die archäologischen Befunde erhalten blieben. In Teilbereichen wie Leitungen, Versorgungskeller usw. seien bauvorgreifende archäologische Untersuchungen erforderlich. Sollte eine Aufhöhung des Geländes nicht möglich sein, seien vollflächige bauvorgreifende archäologische Untersuchungen nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 Denkmalschutzgesetz NRW auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers erforderlich. Da in diesem Fall eine Anordnung zur Sicherung des denkmalrechtlichen Belanges erforderlich werde, wird gebeten, die eingehenden Bauanträge über die Untere Denkmalbehörde dem Fachamt zur Stellungnahme zuzuleiten.

Da für die übrigen Flächen im B-Plangebiet keine Neuausweisung von Bauflächen vorgesehen sei, seien dort bodendenkmalpflegerische Belange nicht betroffen.

Antwort:

Im Umweltbericht (Kapitel 16.7) wird ausführlich auf Kultur- und Sachgüter eingegangen.

In der Planzeichnung wurde die bereits untersuchte Fläche im Bereich der Brachfläche mit dem Hinweis „archäologische Bodenfunde“ gekennzeichnet und in den textlichen Festsetzungen unter Hinweisen (III.3) erläutert. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zur Bebauung des Grundstücks wird die Untere Denkmalbehörde beteiligt.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

12. Open Grid Europe GmbH

12.1 Es wird darum gebeten, die Verläufe der betroffenen Ferngasleitungen in den Bebauungsplan zu übernehmen, in den Begründung zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Es sollte ein 8 m breiter Schutzstreifen (jeweils 4 m beiderseits der jeweiligen Leitungssachse) in Verbindung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden, um die Zugänglichkeit sicherzustellen.

Antwort:

Die betroffenen Ferngasleitungen wurden in die Planzeichnung mit einem Schutzstreifen von insgesamt 8,0 Meter aufgenommen und in der Begründung unter 8.10 erläutert. Darüber hinaus wurden sie auch in den textlichen Festsetzungen unter Hinweisen aufgeführt. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nicht erforderlich, da für die betroffenen Grundstücke im Plangebiet Dienstbarkeiten im Grundbuch zugunsten des Leitungsträgers zur Verlegung und Unterhaltung der Ferngasleitung eingetragen sind.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

12.2. Es wird auf ein Merkblatt mit Anregungen und Hinweisen zu Versorgungsleitungen hingewiesen und darum gebeten, diese in die Begründung aufzunehmen.

Antwort:

In der Begründung unter 8.10 folgen Erläuterungen zu den Erdgasleitungen. Darin, als auch in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen, wird auch auf die Beachtung der Bestimmungen der Leitungsträger verwiesen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

12.3 Es wird um die Zustellung von detaillierten Ausbauplänen der geplanten Straßenbaumaßnahmen gebeten.

Antwort:

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen vor.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12.4 Es wird um Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten.

Antwort:

Das Unternehmen wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

13. Stadt Ratingen

Es wird um Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten.

Antwort:

Die Stadt wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

14. Stadtwerke Düsseldorf AG

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadtwerke Düsseldorf AG für den Bebauungsplan-Entwurf und für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 195 keine für die Abwägung zweckdienlichen Informationen hätten. Aktuelle Leitungsbestandspläne könnten bei Bedarf kurzfristig zur Verfügung gestellt werden.

Antwort:

Es wurden die Leitungsbestandspläne angefordert und in Zusammenarbeit mit der Stadtwerke Düsseldorf AG Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den Leitungsträger getroffen (GFL 1).

Der Stellungnahme wird gefolgt.

15. Stadt Düsseldorf - Umweltamt

14.1 Das Amt bittet um Aufnahme der Stellungnahme in den Umweltbericht.

Antwort:

Die Inhalte der Stellungnahme wurden zur Erarbeitung des Umweltberichtes verwendet.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

15.2 Es ist ein Schallgutachten zur Untersuchung von Verkehrslärm zu erstellen.

Antwort:

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durchgeführt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

15.3 Es wird darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Festsetzung von Gewerbegebieten den angrenzenden Röhrenbetrieb einschränken könnte. Dieser liege bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Aufsicht in der Zuständigkeit der Bezirksregierung Düsseldorf. Es wird um frühzeitige Beteiligung der Bezirksregierung gebeten.

Antwort:

Es wurde ein Gutachten zum Gewerbelärm erstellt, das die Emissionen des Betriebes aufzeigt. Demnach wird der Betrieb des Röhrenwerkes durch die angrenzenden Festsetzungen Gewerbegebiet nicht eingeschränkt, da keine schützenswerten Nutzungen festgesetzt werden. Die Bezirksregierung Düsseldorf wurde bereits frühzeitig beteiligt und hat bezüglich der Nutzungsausweisungen im Plangebiet keine Bedenken.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15.4 Die Ausweisung von GE-Gebieten könne auch zu Einschränkungen der Nutzungen im ISS Dome führen. Zur Beurteilung werde ein neues Schallgutachten benötigt.

Antwort:

Es wurde ein Gutachten zum Gewerbelärm erstellt. Im Ergebnis wurden keine Einschränkungen der Nutzung des ISS Domes festgestellt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

15.5 Es befänden sich Altablagerungen und Altstandorte im Plangebiet, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens seien jedoch keine weiteren Bodenuntersuchungen erforderlich.

Antwort:

Die Altstandorte und Altablagerungen wurden in die Planzeichnung übernommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15.6. Im Falle einer Bauwasserhaltung sei mit erhöhtem Aufwand zu rechnen.

Antwort:

Die Anregung ist Teil der Ausführungsplanung und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15.7 In beiden Teilbereichen reiche die vorhandene Rückhaltung bereichsweise nicht aus, so dass zusätzlich eine private Rückhaltung erforderlich sei.

Antwort:

Die private Rückhaltung von Niederschlagswasser ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sie ist im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15.8 Die für den Gewässerausbau benötigte Fläche zur Wiederherstellung des Gewässers „Alter Schwarzbachgraben“ sollte als Grünfläche mit der Widmung „Gewässerverlauf“ vorgesehen werden.

Antwort:

Die benötigte Fläche wurde in der Planzeichnung mit dem Hinweis „Planfestgestellte Wiederherstellung des Gewässers Alter Schwarzbachgraben“ eingezeichnet. Dieser Hinweis liegt innerhalb einer „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

15.9 Es sei ein lufthygienisches Gutachten erforderlich.

Antwort:

Nach Rücksprache mit dem Fachamt ist ein lufthygienisches Gutachten nicht erforderlich, da insbesondere die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes ein geringeres Verkehrsaufkommen als die vormals geplanten Möbelmärkte auslöst.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

15.10 Die Planungshinweiskarte empfehle für den Lastraum Gewerbe- und Industrieflächen Belüftungsbahnen freizuhalten und Freiflächen zu entsiegeln und zu begrünen. Aus klimatischer Sicht sei der Erhalt der Freifläche östlich des ISS-Domes günstig. Ausgleichsräume und Grünzüge sollten erhalten und ausgebaut werden. Darüber hinaus werden eine Dach- und Fassadenbegrünung sowie Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung von Oberflächen empfohlen.

Antwort:

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt für die Brachfläche eine überbaubare Grundstücksfläche fest, die den Frischluftdurchzugsbereich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 5682-013 aufnimmt. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten.. Es werden hinreichende Festsetzungen zur Anpflanzung, Begrünung nicht überbaubarer Grundstückflächen, Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragen getroffen.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

15.11 Die Planungshinweiskarte empfehle für Flächen des Plangebietes, die dem bioklimatischen Ausgleichsraum Wald und den städtischen Grünzügen mit bioklimatischer und immissionsklimatischer Bedeutung zugeordnet werden, den Erhalt und Ausbau.

Antwort:

Diese Flächen werden gesichert und der Bereich der Waldfläche gestärkt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

16. Stadt Düsseldorf – Feuerwehr und Rettungsdienst

Es sei nicht davon auszugehen, dass die gesamte Fläche bebaut werde. Es wird um erneute Beteiligung gebeten, wenn konkrete Baumaßnahmen im Plangebiet geplant sind.

Antwort:

Das Fachamt wird erneut beteiligt. Konkrete Baumaßnahmen werden jedoch erst in künftigen Bauantragsverfahren geprüft.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

17. Stadt Düsseldorf – Gesundheitsamt

17.1 Neben dem gegebenen Verkehrslärm sei auch der durch die hinzukommende Nutzung entstehende Lärm zu untersuchen und in der Festlegung der Nutzung zu berücksichtigen. Hinzu komme der durch das Röhrenwerk in direkter südlicher Nachbarschaft gegebene Lärm. Dies sollte gutachterlich beurteilt und wenn nötig auch durch Messungen belegt werden.

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm. Darin wurde auch möglicher Zusatzverkehr berücksichtigt. Die Geräuschemissionen des Röhrenwerks sind dem Gewerbelärm zugeordnet, dabei wurden die bestehenden Emissionsquellen berücksichtigt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

17.2 Im vorherigen Verfahren seien Überschreitungen von Grenzwerten errechnet worden. Gerade in Bezug auf das Hotel, das eine wohnähnliche Nutzung darstelle, sei dies aus gesundheitspräventiver Sicht nicht akzeptabel. Die Ergebnisse des Schallgutachtens und die sich daraus ergebenden Maßnahmen seien spätestens zum Planungsschritt gemäß § 4(2) BauGB vorzulegen. Ohne diese Unterlagen sei eine Beurteilung des dann vorgelegten Planwerks nicht möglich.

Antwort:

Im Plangebiet werden südlich der Theodorstraße Hotelnutzungen ausgeschlossen. Das bestehende Hotel wurde auf Grundlage des alten Bebauungsplanes mit den im GI-Gebiet zulässigen Emissionen genehmigt und behält Bestandsschutz.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

17.3 Das unbebaute Grundstück östlich des Küchenfachmarktes sei Teil einer Frischluftschneise, die die südlich der Recklinghauser Straße gelegene Wohnbebauung und das Rather Zentrum um den Hülsmeier Platz mit Kaltluft versorge.

Im weiteren Planverfahren erscheine es notwendig, die im Norden und Süden gelegenen Nutzungen, insbesondere die Frischluftschneise, mit zu berücksichtigen. Es werde empfohlen, die schon heute festgesetzte Grünanlage nördlich der Theodorstraße im Süden (Geltungsbereich des B-Plans 06/018) fortzusetzen und

somit die heute vorhandene Frischluftschneise zu erhalten. In gleicher Weise, wie für die bereits im westlichen Teil des B-Plans eingetragene Grünfläche sollte dies auch für die Fortführung der Grünfläche entlang der Stichstraße Theodorstraße gelten. Mit Erhalt dieser vorhandenen Frischluftschneise ergäbe sich zukünftig auch die Chance eine „begrünte“ Fußwegverbindung zwischen der Theodorstraße Mittlerer Abschnitt und der Bochumer Straße / Hülsmeier Platz einrichten zu können.

Antwort:

Der Bebauungsplan-Entwurf übernimmt und verlängert die Frischluftdurchzugsbereiche aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen 5682-10 und 5682-013. Ein Frischluftdurchzugsbereich überzieht einen Teil der Brachfläche östlich des Küchenfachmarktes. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten. Außerhalb des Frischluftdurchzugsbereiches wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zudem werden Festsetzungen zur Anpflanzung, Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragen getroffen.

Eine Grünfläche auf dem privaten Grundstück wird nicht ausgewiesen, eine „begrünte“ Verbindung in Richtung Rath kann nicht hergestellt werden, da hier Werksgelände durchquert werden müsste.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

18. Stadt Düsseldorf Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es sei davon auszugehen, dass sich im Untersuchungsraum weitere Überreste vorgeschichtlicher Siedlungen erhalten hätten. Im Nahbereich der eh. „Gather Hof“-Anlagen könnten zudem auch mittelalterliche Funde und Befunde auftreten. In Hinsicht auf bodendenkmalpflegerische Konsequenzen werde auf die Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege verwiesen.

Antwort:

Siehe hierzu die Antwort zu Nr.11, LVR Rheinland – Bodendenkmalpflege.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

19. Stadt Düsseldorf - Stadtentwässerungsbetrieb

Das Amt gibt Hinweise zur geplanten Schmutz- und Niederschlagswassereinleitung.

Antwort:

Alle bebauten Flächen sowie die Brachfläche im Süden sind an den Mischwasserkanal angeschlossen. Für die Brachfläche nördlich der Theodorstraße ist das Niederschlagswasser in den Neuen Schwarzbachgraben einzuleiten. Mit dem Fachamt wurde vereinbart ein Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes festzusetzen, um das Niederschlagswasser gedrosselt einleiten zu könne. Sollte das Grundstück künftig im Einzeleigentum bleiben, kann die Entwässerungsanlage als private Anlage betrieben werden. Sollten sich noch Realteilungen des Grundstücks ergeben, ist die Entwässerungsanlage nach der Erstellung an das Fachamt zu übergeben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

20. Stadt Düsseldorf – Garten-, Friedhofs- und Forstamt

20.1 Das Amt gibt Hinweise für den Umweltbericht.

Antwort:

Die fachlichen Hinweise wurden in den Umweltbericht aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

20.2 Aufgrund konkreter Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter streng geschützter Arten sei eine Artenschutzprüfung Stufe 2 erforderlich und zu beauftragen. Auf der Brachfläche südöstlich des ISS Domes sei ein größeres Vorkommen von Kreuzkröten und im Bereich des ISS Domes das Brutvorkommen eines Turmfalken bekannt. Die Auswirkungen auf diese streng geschützten Arten und insbesondere die Verbotstatbestände gemäß Paragraf 33 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) seien zu prüfen.

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass bei Bebauung der Brachfläche der Turmfalke eine Nahrungsfläche verliert, es sind jedoch am

Schwarzbachgraben noch weitere Jagdflächen vorhanden. Ob der Turmfalke seinen Brutplatz am ISS-Dome aufgibt kann nicht abgeschätzt werden. Eine Betroffenheit mit artenschutzrechtlicher Relevanz kann aber ausgeschlossen werden.

Bei Bebauung des brachliegenden Grundstücks wird jedoch von einer erheblichen Betroffenheit der Kreuzkrötenpopulation ausgegangen. Das löst Verbotstatbestände nach Paragraph 44 Bundesnaturschutzgesetz aus (BNatSchG). In Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden CEF-Maßnahmen zur Umsiedlung der Kreuzkrötenpopulation auf eine geeignete Fläche in Düsseldorf-Gerresheim erarbeitet. Eine Bebauung des Grundstücks ist demnach erst nach Bestätigung einer erfolgreichen Umsiedlung durch die Untere Naturschutzbehörde möglich. Bei Einhaltung der Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge werden die Verbotstatbestände nach Paragraph 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

20.3 Für das Plangebiet bestehe größtenteils bereits Baurecht mit minimalen Grünfestsetzungen. Das anstehende Planverfahren eröffne die Möglichkeit, weitergehende Grünfestsetzungen zu treffen und damit ökologische und gestalterische Potenziale zu schaffen, die sich gleichzeitig positiv auf die lokalklimatische Situation auswirken können.

Antwort:

Im Plangebiet werden, im Unterschied zum bestehenden Baurecht, Festsetzungen zur Anpflanzung, Begrünung nicht überbaubarer Grundstückflächen, Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragen getroffen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

20.4 Die geplante Nutzungsverteilung sehe einen Grünstreifen im Randbereich der Anschlussstelle A 44 /Theodorstraße vor. Hier sollte auch der südlich anschließende Gehölzbestand einbezogen werden, um die gestalterische Einbindung des angrenzenden Hallenkomplexes sowie die Biotopvernetzung zwischen den südlich und nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen weiterhin sicherzustellen.

Die Kompensationsfläche südöstlich des ISS-Domes sei gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Antwort:

In der Planzeichnung wurden der genannte Grünstreifen und die südlich daran anschließenden Gehölzbestände als Flächen mit „Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ aufgenommen. Die gestalterische Einbindung des angrenzenden Hallenkomplexes sowie die Biotopvernetzung zwischen den südlich und nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen wird weiterhin sichergestellt. Ebenfalls wurde die Kompensationsfläche südöstlich des ISS Domes, mit Ausnahme der Bereiche mit bestehenden Leitungen in die Planzeichnung aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

20.5 Es werden folgende Festsetzungen angeregt: Begrünung von nicht bebauten Grundstücksflächen, Baumpflanzungen, Dach- und Tiefgaragenbegrünung.

Antwort:

Die angeregten textlichen Festsetzungen wurden übernommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

20.6 Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan 5682/013 „Nördlich Theodorstraße“ Vorkehrungen zur Sicherstellung der Durchlüftung getroffen worden seien, indem Frischluftschneisen freigehalten wurden, die für die Belüftung des südlich angrenzenden Stadtgebiets von Bedeutung sind. Gegebenenfalls seien die Grünfestsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan zeichnerisch darauf anzupassen.

Antwort:

Der Frischluftdurchzugsbereich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 5682/13 wurde auf den Bebauungsplan-Entwurf 06/018 übertragen. In diesem Bereich werden Überbauungen ausgeschlossen. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden keine zeichnerischen sondern textliche Festsetzungen getroffen. So sind die nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen entsprechend den textlichen Festsetzungen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Ebenso ist je angefangene 250 m² Grünfläche ein mittelgroßkroniger Laubbaum zu pflanzen. Sofern eine Stellplatzanlage errichtet wird, ist je 8 oberirdischer Stellplätze ein mittelgroßkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Mindestgröße der Baumscheibe muss 12 m² betragen. Die Baumscheiben sind zudem mit Rasen, Bodendeckern, Blütensträuchern und sonstiger Bepflanzung zu begrünen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.