

I. Liste der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Ämter, die Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/032 – Östlich Völklinger Straße – abgegeben haben:

1. Amt 19, Umweltamt
2. Amt 37/231, Feuerwehr und Rettungsdienst, Bevölkerungsschutz
3. Amt 37/61, Feuerwehr und Rettungsdienst, Vorbeugender Brandschutz
4. Amt 50, Amt für Soziales
5. Amt 51/12, Jugendamt
6. Amt 53/2, Gesundheitsamt
7. Amt 63, Bauaufsichtsamt
8. Amt 64, Amt für Wohnungswesen
9. Amt 66, Amt für Verkehrsmanagement
10. Amt 67, Stadtentwässerungsbetriebe
11. Amt 68, Garten-, Friedhofs- und Forstamt
12. Amprion GmbH
13. AWISTA GmbH
14. Bezirksregierung Düsseldorf
15. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
16. Bundesnetzagentur
17. Deutsche Flugsicherung
18. Ericsson Services GmbH
19. Geologischer Dienst NRW
20. HWK – Handwerkskammer Düsseldorf
21. IHK – Industrie- und Handelskammer Düsseldorf
22. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW, NABU
23. PLEdoc GmbH
24. Polizeipräsidium Düsseldorf, Projektgruppe Städtebauliche Kriminalprävention
25. Rheinbahn AG
26. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH
27. Stadtwerke Düsseldorf
28. Telefonica Germany GmbH und Co. OHG

29. Vodafone GmbH

II. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nummer 03/032 Östlich Völklinger Straße (Vorentwurf).

zu 1. Amt 19, Umweltamt

1.1

Die Landeshauptstadt Düsseldorf habe sich mit Ratsbeschluss vom 04. Juli 2019 zum Ziel gesetzt, den Ausstoß an dem klimaschädigenden Kohlenstoffdioxid bis zum Jahr 2035 auf 2 Tonnen pro Jahr und Einwohner zu begrenzen. Eine wichtige Maßnahme hierzu sei die Minimierung des Energiebedarfs von Neubaugebieten und eine emissionsarme Deckung desselben.

Hinweis an Amt 61: Entgegen dem unter 3. Innerhalb des Umweltberichtes beschriebenen, werden die Leitlinien des „Klimaschutzkonzept“ nicht im Abschnitt Klimaanpassung behandelt. Das im folgenden Absatz beschriebene Szenario 2050 (Wege zur Umsetzung der Klimaschutzziele) sei abgelöst worden durch das Klimaschutzkonzept Düsseldorf 2025. Dies sei entsprechend zu korrigieren.

Antwort:

Der Hinweis, dass das in den Unterlagen beschriebene Szenario 2050 (Wege zu Umsetzung der Klimaschutzziele) durch das Klimaschutzkonzept Düsseldorf 2025 abgelöst wurde, wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.2.1

Das Umweltamt bittet darum, den gesamten Text durch folgendes zu ersetzen:

Grundlage für die Stellungnahme ist die „Schalltechnische Untersuchung zum

Bebauungsplan Östlich Völklinger Straße (V24) in Düsseldorf“, Bericht Nummer FA 7501-6 des Büros Peutz Consult GmbH mit Stand vom 06.05.2019, Druckdatum 08.07.2019. Das Plangebiet wird maßgeblich durch die stark befahrene Völklinger Straße sowie die nördlich angrenzende DB-Trasse zwischen Neuss und Düsseldorf belastet. Die Beurteilungspegel liegen entlang der Völklinger Straße bei bis zu 78 dB(A) am Tag (1 Geschoss) und bis zu 71 dB(A) in der Nacht und entlang der Bahntrasse bei bis zu 74 dB(A) am Tag und bis zu 71 dB(A) in der Nacht. Die Lärmbelastung entspricht einem Beurteilungspegel ≥ 78 dB(A) für ein Geschoss (ehem. LPB VII); die übrigen Fassaden lägen im BP ≥ 73 dB(A) (ehem. LPB VI).

An den nach wie vor bestehenden seitlichen zur Bahn ausgerichteten Gebäudelücken werden noch Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) am Tag und bis zu 67 dB(A) in der Nacht erreicht. An den seitlich zur Völklinger Straße ausgerichteten Fassaden liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 72 dB(A) am Tag und bis zu 65 dB(A) in der Nacht. Eine Gesundheitsgefährdung kann bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tag und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden. Die hier vorliegenden Werte liegen deutlich darüber. Im Innenbereich der Wohnbebauung ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 64 / 59 dB(A) für tags / nachts mit Ausrichtung zur Völklinger Straße und 57 / 53 dB(A) für tags / nachts mit Ausrichtung zur Bahntrasse. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden somit nahezu im gesamten Plangebiet überschritten; an den Plangebietsgrenzen sehr deutlich mit bis zu 18 dB(A) am Tag und bis zu 21 dB(A) in der Nacht. Die allgemeine Rechtsprechung besagt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu 5 dB(A) noch einer Abwägung unterliegen kann. Die Überschreitungen im Plangebiet liegen deutlich darüber. Aus Lärmschutzgründen ist der Standort insgesamt für Wohnen aufgrund der starken Lärmbelastung der Straßen- und Schienenstrecken, die auf das Plangebiet einwirken, und der deutlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte grundsätzlich zu hinterfragen. Im Summenpegel mit dem Gewerbelärm verfügen die Gebäude an der Völklinger Straße und an der Bahntrasse im vorliegenden MUGebiet rechnerisch über keine ruhige Seite. Im Inneren des Plangebietes können mit der eigenen Gebäudeabschirmung niedrigere Werte erzielt werden. Hierzu wäre ein kompletter Lückenschluss förderlich gewesen. Das Baukonzept generiert zudem zahlreiche Eckbereiche, bei denen die Schaffung ruhiger

Fassaden aus Erfahrung schwierig wird. Im Laufe des Verfahrens ist auf diesen Sachverhalt wiederholt hingewiesen worden.

Das Hochhaus im Kreuzungsbereich Völklinger Straße / DB-Trasse verfügt über keine ruhige Fassadenseite. Die Gebäudekörper mit unmittelbarer Ausrichtung zur Völklinger Straße sowie zur Bahn liegen im Bereichen mit Beurteilungspegel ≥ 73 dB(A) (ehem. LPB VI), ≥ 68 dB(A) (ehem. LPB V) und ≥ 63 dB(A) tags / ≥ 55 dB(A) nachts (ehemals LPB IV), weswegen hier eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird.

Antwort:

Der Einschätzung, dass mit der Planung keine ruhigen Seiten und Fassaden entwickelt werden können, wird nicht geteilt. Im Verfahren wurden entsprechende Konzeptionen von Grundrissen entwickelt und geprüft. Weiterhin konnten gesonderte Maßnahmen für den Schutz vor Verkehrslärm entwickelt werden, sodass Aufenthaltsräume von Wohnungen zu Fassaden orientiert sind, an denen geringe Verkehrslärmimmissionen vorliegen..

Im gesamten Gebiet werden durch die geplante Nutzung Gewerbelärmpegel in Höhe der Richtwerte der TA-Lärm angenommen. Um auf der sicheren Seite zu liegen wird dies – zur Dimensionierung der Fassadenschalldämmung nach DIN 4109 – berücksichtigt. Diese sehr konservative Annahme wird aber nicht der späteren Realität entsprechen.

An den nach außen – also zur Trasse der Deutschen Bahn AG und der Völklinger Straße – orientierten Fassaden liegen hohe Schallpegel (Verkehrslärm) vor. Mit dem Baukonzept, der Baukörperanordnung, der Grundrissfestlegung und der Anordnung der gewerblichen Nutzungen gerade in diesem Bereich an der Völklinger Straße, werden für die Wohnnutzungen auch aus schalltechnischer Sicht gute Wohnverhältnisse geschaffen. Im Bebauungsplan werden damit entsprechende Maßnahmen vorgesehen, die die Entwicklung ruhiger Bereiche sichern.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

1.2.2

Das Umweltamt bittet darum, den gesamten Text durch folgendes zu ersetzen:

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte werden Lärmschutz-

maßnahmen im Bebauungsplan notwendig. Es werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz wie entsprechende Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 für sämtliche Fassaden im Bebauungsplangebiet festgesetzt (Vergleich Bericht FA 7501-6 mit Stand vom 06.05.2019, Druckdatum 08.07.2019, Anlage 5). Die höchsten Werte aus dem Verkehrslärm liegen im prognostizierten Beurteilungspegel ≥ 78 dB(A) für ein Geschoss, sowie im BP ≥ 73 dB(A). Für sämtliche Fassaden in diesem Bereich gilt ein Ausschluss von offenbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen. Zudem ergeben sich Fassadenbereiche im Lärmpegelbereich V beziehungsweise prognostizierten Beurteilungspegel ≥ 68 dB(A) tags. Hier gilt, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenbares Fenster oder eine sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) tags (entspricht LPB III) verfügt. Aufgrund der insgesamt sehr hohen Werte, insbesondere nachts, ist für sämtliche Fassaden mit Ausrichtung zur Bahntrasse ein Ausschluss von offenbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen festzusetzen. Für Beurteilungspegel ≥ 63 dB(A) tags beziehungsweise ≥ 55 dB(A) nachts (entsprechend ehemals Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109) wird die Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen für sämtliche Aufenthaltsräume festgesetzt. Aufgrund der grundsätzlichen möglichen Gewerbelärmimmissionen von bis zu 63 dB(A) am Tag in einem MU-Gebiet, sind an allen Fassaden im Plangebiet - auch wenn im Inneren des Plangebietes zum Teil Beurteilungspegel für den Verkehrslärm am Tag von weniger als 63 dB(A) vorliegen - die Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate für Aufenthaltsräume bei geschlossenen Fenstern und Türen vorzusehen.

Aufgrund der massiven Überschreitungen ist zudem eine Baureihenfolge festzusetzen. Eine Nutzungsaufnahme der Wohnnutzung und der Kindertagesstätte im Inneren des Plangebietes ist erst zulässig, wenn die Gebäuderiegel an der Bahn und der Völklinger Straße in abschirmender Bauweise mit geschlossener Fassade und abschließend errichtet wurden.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird in Bezug auf den Austausch des Textes, bis auf den nachfolgend dargelegten Sachverhalt gefolgt. Es wird angemerkt, dass die Unterlagen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nummer 03/032 „Östlich Völklinger Straße“ bereits umfangreiche

Festsetzungen zum Thema Schallschutzmaßnahmen beinhalten. Darunter auch eine bedingte Festsetzung, welche die Nutzungsaufnahme der inneren Wohnbebauung sowie der Kindertagesstätte regelt. Insofern ist der Stellungnahme in diesem Punkt bereits gefolgt worden. Die Einschätzung, dass an allen Fassaden die Sicherung einer ausreichenden Luftwechselrate für Aufenthaltsräume bei geschlossenen Fenstern und Türen vorzusehen ist, wird nicht geteilt. Für alle Schlafräume sowie Aufenthaltsräumen an Fassaden, welche mit 63 dB(A) gekennzeichnet sind, werden entsprechende Festsetzungen zu Lüftungen getroffen. Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt bereits gefolgt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb des urbanen Gebietes höhere Duldungspflichten für die Wohnnutzung bestehen. Das Wohnen ist – stärker als im Mischgebiet – mit einer Pflicht zur Duldung der Störungen durch andere Nutzungsarten "belastet". In diesem Zusammenhang ist auf die Anpassung der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung) und die technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) zu verweisen. Die TA-Lärm definiert einen Immissionsrichtwert außerhalb von Gebäuden von 63 dB(A) tags. Ein Regelungsbedarf, wie von der Einwenderin vermutet, besteht daher nicht. Der Stellungnahme wird in Bezug auf eine Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate für Aufenthaltsräume im gesamten Plangebiet nicht gefolgt. Im Übrigen wird ihr gefolgt.

Der Stellungnahme wird mit einer Ausnahme gefolgt.

1.2.3.

Das Umweltamt bittet darum, den gesamten Text durch folgendes zu ersetzen:

Mit der Umsetzung eines Vorhabens sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Maßgebliche Erhöhungen des Verkehrslärms durch die Planung an Straßen in der Umgebung, insbesondere bei Überschreitung der Pegelwerte von mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, sind gemäß Rechtsprechung in die Abwägung einzubeziehen, weil grundsätzlich eine Gesundheitsgefährdung bei diesen Außenlärmpegeln nicht ausgeschlossen werden kann. Auch wenn die Lärmsanierung an bestehenden Straßen bisher nicht geregelt ist, sieht die Rechtsprechung ein Verschlechterungsverbot für die Bauleitplanung vor. Unter Umständen sind daher lärmindernde Maßnahmen für den Bebauungsplan abzuwägen. Die

planungsbedingten Zunahmen auf den Straßen im Umfeld des Vorhabens sind gemäß Verkehrsgutachten betrachtet worden. Das Plangebiet wird von Westen her über die Völklinger Straße und von Osten her über die Volmerswerther Straße erschlossen. Im Vergleich zur derzeitigen Nutzung mit starker Frequenzierung an der Völklinger Straße ist hier mit Umsetzung der Planung von einer Minderung der Verkehrsbelastung auszugehen. Im Osten wird das Plangebiet neu über eine öffentliche Straße an die Umgebung angebunden. Auch wenn der Großteil der Erschließung des Plangebietes von der Völklinger Straße aus erfolgen sollte, wird im Rahmen einer Worst-Case-Annahme von einer Erschließung der Hälfte der Quell- und Zielverkehre über die Volmerswerther Straße ausgegangen. Hierdurch ergeben sich Erhöhungen der Straßenverkehrslärmbelastungen auf der Volmerswerther Straße von bis zu 0,3 dB(A) am Tag und 0,1 dB(A) in der Nacht. Im weiteren Umfeld ergibt sich eine weitere Verteilung der Verkehre mit niedrigeren schalltechnischen Auswirkungen. Für die Gesamtlärmbelastungen ergeben sich Pegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB(A) am Tag und von 0 bis 0,1 dB(A) in der Nacht. Bereits ohne Umsetzung der Planung liegen im Umfeld der Planung bereits sehr hohe Verkehrslärmbelastungen von > 70 dB(A) am Tag und > 60 dB(A) in der Nacht vor. Die mit dem Planvorhaben verbundenen Zusatzverkehre ergeben beim Gesamtverkehrslärm rechnerisch einzelne Pegelerhöhungen von deutlich < 1 dB(A).

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Text wird in die Unterlagen aufgenommen. Es wird gesondert darauf hingewiesen, dass gemäß Verkehrsgutachten mit der Planung eine Minderung der Verkehrsmengen im Vergleich zum Bestand verbunden ist. Weiterhin erfolgt eine innenstadtnahe und unmittelbar an der Straßenbahn und S-Bahnhaltestelle "Völklinger Straße" gelegene Nachverdichtung. Damit können sehr gute Voraussetzungen geschaffen werden, die zukünftig eine intensive Nutzung des Umweltverbundes durch die Bewohner und Nutzer erwarten lassen. Zudem weist der Gutachter darauf hin, dass die aufgezeigte Pegelerhöhung für die Gesamtlärmbelastung als nicht wahrnehmbar eingeschätzt werden muss und innerhalb von Rechentoleranzen liegt. Vor diesem Hintergrund sollen die Erhöhungen hingenommen werden. Der Stellungnahme wird durch Übernahme des Textes in die Unterlagen gefolgt.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

1.2.4

Das Umweltamt bittet darum, den gesamten Text durch folgendes zu ersetzen:

Im Rahmen des geplanten Neubaus der geplanten Erschließungsstraße im Osten des Plangebietes mit Anschluss an die Volmerswerther Straße wurde gutachterlich geprüft, ob Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach für die Bestandsbebauung im Umfeld gemäß 16. BImSchV vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden selbst bei der oben genannten Worst-Case-Annahme an allen bestehenden Gebäuden eingehalten. Aus dem Straßenneubau besteht daher kein Anspruch dem Grunde nach auf Schallschutzmaßnahmen für die Bestandsgebäude.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Text wird in die Unterlagen aufgenommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.3

Das Umweltamt bittet darum, den gesamten Text durch folgendes zu ersetzen:

Die Planung sieht eine Umnutzung des vorhandenen Gewerbegebiets in ein urbanes Gebiet, bestehend aus Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, sowie eine Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) vor.

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich wird das Gebiet durch eine Bahntrasse auf einem 5 Meter hohen Bahndamm begrenzt. Östlich befinden sich kleinteilige Gewerbebetriebe, Wohnnutzungen und ein Hotel. Südlich bestehen gewerbliche Nutzungen, wie zwei große Autowaschbetriebe, Kleingewerbe und eine private Hochschule. Westlich des Plangebiets grenzen die Völklinger Straße und geplante Büro- und Gewerbebauung an. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes erhöht sich der Schutzanspruch der geplanten, empfindlicheren Nutzung, welche von den be-

stehenden Betrieben zu berücksichtigen ist. Durch das Nebeneinander unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen können Konflikte entstehen. Bei dieser Planung können diese durch gewerbliche Schallimmissionen hervorgerufen werden. Der Schutzanspruch in einem Urbanen Gebiet beträgt 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Beurteilungsgrundlage für Lärmimmissionen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die DIN 18005. Gemäß der DIN 18005 werden die Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm berechnet. Zur Einschätzung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Geräuschimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, Bericht FA 7501-6 vom 06.05.2019, Druckdatum: 08.07.2019) durchgeführt. Es wurden alle relevanten Emissionen von bestehenden Betriebsstätten ermittelt und ihre Auswirkungen auf die schutzwürdigen Nutzungen berechnet. Schallemissionen können verursacht werden durch Betriebsgeräusche, aber auch Fahrzeugbewegungen auf den Grundstücken und haustechnischen Anlagen auf Dächern. Der Gutachter prognostiziert die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete MU von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß TA Lärm an allen geplanten Gebäuden (siehe Anlage 15). Ebenfalls wurde die Einhaltung der zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm von 93 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts festgestellt. Der Gutachter ermittelte zusätzlich die Emissionen verursacht durch die auch gewerblich genutzten Tiefgaragenein- und ausfahrten. Obgleich die Tiefgarage nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fällt, erfolgte die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen in Anlehnung an die TA Lärm. Der Gutachter prognostiziert einen Konflikt mit schutzwürdiger Nutzung am Immissionsort 9 im Zufahrtsbereich der Völklinger Straße. Im 5. und 6. Geschoss sind Wohnnutzungen zulässig, aber die Immissionsrichtwerte werden hier voraussichtlich überschritten. Als Lärmschutzmaßnahme werden daher an dieser Nordfassade Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzungen Nummer 11.1.7). Für eine konfliktfreie Aus- und Einfahrt zur Tiefgarage an der Volmerswerther Straße setzt der Gutachter organisatorische Maßnahmen in der TG zum Nachtzeitraum voraus. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass gewerbliche Nutzer nach 22 Uhr und vor 6 Uhr über die Zu- und Ausfahrt zur Völklinger Straße gelenkt werden müssten (Seite 30 und 40). Im Bebauungsplanentwurf wurde diese Schutzmaßnahme nicht

festgesetzt, sei aber spätestens im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Weitere Lärmschutzfestsetzungen zu den Tiefgaragen sind unter 11.2 getroffen worden. In der Nachbarschaft werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Nutzung der Tiefgarage eingehalten.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Erforderliche Regelungen wurden bereits detailliert in die Unterlagen aufgenommen. Notwendige organisatorische Maßnahmen, wie die tageszeitliche Nutzung der Tiefgaragenzufahrt Volmerswerther Straße, können nicht im Rahmen dieses Verfahrens gesichert werden, sondern sollen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren beachtet und ggf. zusätzlich vertraglich geregelt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Unterlagen aufgenommen.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

1.4

Das Umweltamt bittet darum, den gesamten Text durch folgendes zu ersetzen:

Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse gemäß Paragraf 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit der DIN 5034-1 ist Verschattung innerhalb des Baugebietes sowie der angrenzenden Bestandsbebauung zu vermeiden. Daher sind ausreichende Abstände zwischen den einzelnen geplanten Baukörpern einerseits sowie zwischen den geplanten Baukörpern und der Bestandsbebauung andererseits einzuhalten. Über den Zuschnitt der einzelnen Wohnungen soll sichergestellt werden, dass mindestens jeweils ein Wohnraum entsprechend der DIN 5034-1 ausreichend besonnt wird. Die Verschattungsuntersuchung (Peutz Consult GmbH: „Städtebauliches Konzept Völklinger Straße 24 in Düsseldorf, Verschattungsuntersuchung, Bericht VA 7501-5 vom 08.05.2019) komme zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Besonnungssituation zur Tagundnachtgleiche

Durchgesteckte Wohnungsgrundrisse vorausgesetzt, können die Anforderungen der DIN 5034-1 weitestgehend eingehalten werden. Lediglich ein Teilbereich des Erdgeschosses im nordöstlichen Teil der Hofbebauung, gegenüber der Kindertagesstätte, wird weniger als 4 Stunden besonnt.

Die Kindertagesstätte selber wird auf der Südseite ausreichend besonnt.

Besonnungssituation am 17. Januar

Auch zu diesem Stichtag können, durchgesteckte Wohnungsgrundrisse vorausgesetzt, die Anforderungen der DIN 5034-1 weitestgehend eingehalten werden. Lediglich ein Teilbereich des Erdgeschosses und ein sehr kleiner Bereich des ersten Obergeschosses der siebengeschossigen Bebauung entlang der Bahntrasse im Norden wird weniger als eine Stunde besonnt. Da für dieses Gebäude eine Mischnutzung geplant ist, sollten die oben genannten Bereiche nicht als Wohnraum vorgesehen werden. Die Kindertagesstätte wird auf allen relevanten Fassadenseiten ausreichend besonnt.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Beurteilung der Verschattungswirkung von Gebäudefassaden gibt es keine rechtlich verbindlichen Beurteilungskriterien. Grundsätzlich sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandflächen einzuhalten. Diese sehen je nach Gebietsfestsetzung gestaffelte Abstände vor, die auf der Grundlage der jeweiligen Gebäudehöhen berechnet werden, und sollen so unter anderem eine ausreichende Belichtung und auf den sonnenexponierten Fassaden eine ausreichende Besonnung sicherstellen. Dementsprechend kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass in üblichen Fällen bei paralleler Bebauung ohne Ecken / Versprünge eine ausreichende Belichtung / Besonnung von Wohnräumen gegeben ist, wenn die Vorgaben des Bauordnungsrechtes eingehalten sind. Dies ist vorliegend der Fall. Zudem ist klarzustellen, dass die prognostizierte Verschattungssituation für urbane, mehrgeschossige Bebauungsstrukturen in Innenstadtlagen relativ typisch ist und hieraus nicht grundsätzlich ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Zielstellung eine innenstadtnahe, urbane Nachverdichtung auch im Sinne des Klimaschutzes zu ermöglichen, soll zum einen die im Rahmen des Workshopverfahrens gefundene städtebauliche Struktur beibehalten werden. Ein Ausschluss von Wohnnutzung in Teilbereichen ist vor dem Hintergrund, dass bei der Umsetzung der Planung – wie zuvor ausgeführt – keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Zur Begünstigung der Zielstellung, ein lebendiges und durchmischtes urbanes

Quartier zu schaffen, sollen auch Flächen für eine gewerbliche Nutzung sowie für Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Neben dem geplanten Hochpunkt und der Bestandsbebauung (EG bis 4. Geschoss), wo die Wohnnutzung bereits ausgeschlossen ist, bietet sich hierfür insbesondere das Erdgeschoss des mit zwingend VII-Geschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Bahntrasse an. Die südlich der geplanten Bebauung liegende Fläche bündelt die Wege von zu Fußgehenden und Radfahrende, die das Plangebiet durchqueren oder nur innerhalb des Plangebietes Ziele erreichen möchten. Durch die damit verbundene Frequenz in Kombination mit dem vorgesehenen platzartigen Bereich erscheint der Standort insbesondere für gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungsbetriebe wie zum Beispiel ein Café geeignet. Daher soll dort eine Unzulässigkeit von Wohnnutzung im Erdgeschoss festgesetzt werden.

Der vorgeschlagene Text wird in die Unterlagen aufgenommen. Der Stellungnahme wird in Bezug auf eine Unzulässigkeit von Wohnnutzung im Erdgeschoss des mit zwingend VII-Geschossen festgesetzten Gebäudekörpers entlang der Bahntrasse gefolgt.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

1.5

Das Umweltamt bittet darum, den Text in Teilen zu ändern beziehungsweise zu ergänzen:

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern 9438, 9439 und 9822, die aufgrund der gewerblichen Nutzungen und des damit verbundenen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte erfasst worden sind. Auf den als Altstandort erfassten Grundstücken haben diverse gewerbliche Nutzungen (zum Beispiel Kfz-Werkstätten, Schlossereien, Tankstellen et cetera) stattgefunden.

Das Umweltamt bittet darum, den nachfolgenden Text zu streichen: Zur Überprüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Einhaltung sonstiger Umweltbelange sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für diese Altstandorte Nutzungsrecherchen und in Abhängigkeit vom Ergebnis der Nutzungsrecherchen gegebenenfalls Gefährdungsabschätzungen durchzuführen. Das Umweltamt bittet darum, den nachfolgenden Text zu ergänzen: Es sind

bei den im Bebauungsplangebiet durchgeführten Untersuchungen keine nutzungsspezifischen Verunreinigungen festgestellt worden. Als oberste Schicht sind bei den Bodenuntersuchungen bis auf eine Ausnahme in allen Rammkernsondierungen Auffüllungsmaterialien festgestellt worden; die Mächtigkeit liegt zwischen 0,15 Meter bis 3,5 Meter. Die Auffüllungen bestehen aus einer sandigen Matrix mit unterschiedlichen anthropogenen Nebenanteilen in Form von Betonbruch, Ziegelbruch, Aschen, Schlacken sowie Kalksteinschotter. Punktuell sind in den Auffüllungsmaterialien erhöhte Bleiwerte (maximaler Gehalt: 51.000 Milligramm pro Kilo) ermittelt worden. Die ermittelten Bodenverunreinigungen befinden sich im Bereich der geplanten Tiefgarage und werden bautechnisch bedingt im Rahmen der Baumaßnahme mittels Aushub entfernt. Die Durchführungen weiterer Maßnahmen, die im Rahmen einer Neunutzung der Flächen erforderlich werden, werden in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß BauGB für die Flächen des Altstandortes sichergestellt. Es ist mit erhöhten Aufwendungen (Entsorgung belasteten Auffüllungsmaterials, Fachgutachter, zusätzlicher Aushub von belasteten Böden und Bodenauftrag) zu rechnen. Diesbezüglich ist eine Kennzeichnung des Bebauungsplangebietes nach Paragraf 9 Absatz 5 Nummer 1 und 3 BauGB im Bebauungsplan erforderlich.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Kennzeichnung der Flächen gemäß Paragraf 9 Absatz 5 Nummer 1 und 3 ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Der Stellungnahme wurde bezüglich der Kennzeichnung insoweit bereits gefolgt.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

1.5.1

Das Umweltamt bittet darum, den nachfolgenden Text zu ergänzen:

Bodenmaterialien, die bei den geplanten Baumaßnahmen ausgehoben werden, unterliegen den abfallrechtlichen Regelungen. Ausgenommen davon sind natürliches Bodenmaterial ohne Fremd Beimengungen, das in seinem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem es ausgehoben wurde, zu Bauzwecken wieder-

verwertet werden soll (Paragraf 2 Absatz 2 Nummer 11 und Paragraf 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG in Verbindung mit Paragraf 2 Nummer 1 Bundesbodenschutzverordnung - BBodSchV). Weitere abfallrechtliche Anforderungen werden in den entsprechenden Bauantragsverfahren verbindlich geregelt.

Antwort:

Die Hinweise beziehen sich auf das dem Bebauungsplanverfahren nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren. Eine Anpassung der Unterlagen zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.5.2

Das Umweltamt bittet darum, den nachfolgenden Text zu ergänzen:

Der Umgang mit mineralischen Gemischen aus Rückbau- oder Abbruchmaßnahmen im Plangebiet unterliegt abfallrechtlichen Regelungen. Im Fall der Lagerung, Behandlung, Aufbereitung oder des Einbaus dieser Gemische sind immissionsschutz-, abfall- und wasserrechtliche Anforderungen zu beachten, die in eigenständigen Verfahren, zum Beispiel wasserrechtliche Erlaubnis, verbindlich geregelt werden.

Antwort:

Die Hinweise beziehen sich auf das dem Bebauungsplanverfahren nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren. Eine Anpassung der Unterlagen zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.5.3

Das Umweltamt bittet darum, den nachfolgenden Text zu ergänzen:

Im Bebauungsplanbereich liegen gemäß Bodenfunktionskarte keine wertvollen oder sehr wertvollen Böden vor. Da der Bebauungsplan ausschließlich auf anthropogen genutzten und stark versiegelten Flächen ausgewiesen ist, sind Verschlechterungen für das Schutzgut Boden nicht zu erwarten.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Grundsätze des vorsorgenden Bodenschutzes (Verdichtung vermeiden, Arbeiten bodenschonend durchfüh-

ren, fachgerechter Rückbau von Baustraßen, Wiederherstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten, et cetera) zu berücksichtigen.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes und des vorsorgenden Bodenschutzes ist die Überplanung der Gewerbeflächen positiv zu unterstützen, da sie den Verbrauch von natürlichen Böden im Außenbereich schonen und damit auch die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterstützt.

Antwort:

Die Hinweise werden in die Unterlagen zum Bebauungsplan übernommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.6

Das Umweltamt bittet darum, den Text in Teilen zu ändern beziehungsweise zu ergänzen:

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Plangebiet bei 31,0 Meter über Normalhöhenull (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand). Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liegt bei circa 32,5 Meter über Normalhöhenull (HHGW 1926 - höchster dem Umweltamt bekannter Grundwasserstand). Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Plangebiet einen minimalen Grundwasserflurabstand von 3 bis > 5 Meter. Aufgrund der Rheinnähe sind Grundwasserstandsschwankungen von über 4 Meter möglich. Aufgrund der großen Grundwasserschwankungen sowie der auffälligen Gehalte an Chrom und PFT ist davon auszugehen, dass Wasserentnahmen, insbesondere Bauwasserhaltungen, einen erhöhten Aufwand aufgrund von erforderlichen gutachterlichen Untersuchungen, Bewertungen und Planungen hervorrufen werden. Untergeschosse sollten daher möglichst so geplant werden, dass ein Eingriff in das Grundwasser nicht erforderlich ist. Für den Fall, dass eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sei nach den Paragraphen 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Umweltamt zu beantragen. Der Umfang des Wasserrechtsantrags soll im Vorfeld mit der Unteren Umweltschutzbehörde abgestimmt werden. Das Plangebiet weist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auf. Daher sei die Anzahl der Stellplätze auf ein Mindestmaß

zu begrenzen. So könnten tiefreichende Bauwerke (zum Beispiel Tiefgarage) mit Einfluss auf das Grundwasser vermieden oder zumindest die Grundwasserbeeinflussung minimiert werden.

Antwort:

Die Hinweise werden in die Unterlagen zum Bebauungsplan übernommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.7

Das Umweltamt bittet darum, den gesamten Text durch folgendes zu ersetzen:

Grundlage der nachfolgenden Stellungnahme ist ein Gutachten des Ingenieurbüro Peutz Consult GmbH vom 13.01.2020. Es wurde auf Grundlage von HBE-FA 4.1 gefertigt. Demnach stellten sich Nullfall und Planfall wie folgt dar:

Nullfall

Das Plangebiet selbst ist zwar dicht überbaut, verfügt jedoch nur über eine geringe verkehrliche Belastung. Maßgebliche verkehrliche Quellen befinden sich außerhalb des Plangebietes. Hierzu gehören die Völklinger Straße sowie die Plockstraße. Nördlich grenzt die S-Bahn-Trasse Düsseldorf-Neuss an das Plangebiet, was gutachterlich ebenfalls berücksichtigt wurde. Es ergibt sich folgendes Bild für die Immissionsaufpunkte, die den kleinräumigen Standortkriterien der 39. BImSchV, Anlage 3, Buchstabe C entsprechen:

- für $PM_{2,5}$ liegt der maximal berechnete Konzentrationswert für das Jahresmittel bei 13,5 Mikrogramm pro Kubikmeter (Immissionsaufpunkt 7). Der Grenzwert für $PM_{2,5}$ von 25 Mikrogramm pro Kubikmeter wird somit deutlich eingehalten.
- für PM_{10} ergibt sich ein maximaler Jahresmittelwert von 21,7 Mikrogramm pro Kubikmeter (Immissionsaufpunkt 7). Auch der Grenzwert für PM_{10} von 40 Mikrogramm pro Kubikmeter wird somit deutlich eingehalten.
- für NO_2 liegt die maximale Konzentration bei 46,6 Mikrogramm pro Kubikmeter (Immissionsaufpunkt 7). Somit wird für NO_2 die Einhaltung des Grenzwertes von 40 Mikrogramm pro Kubikmeter nicht bestätigt.

Statistischen Auswertungen des LANUV NRW zufolge ist bei einem PM_{10} -Jahresmittelwert von 29 Mikrogramm pro Kubikmeter mit geringer Wahr-

scheinlichkeit und ab einem PM₁₀-Jahresmittelwert von 32 Mikrogramm pro Kubikmeter mit hoher Wahrscheinlichkeit von einer Überschreitung des Kurzzeitkriteriums für PM₁₀ (der Tagesmittelwert von 50 Mikrogramm pro Kubikmeter dürfe an nicht mehr als 35 Tagen pro Kalenderjahr überschritten werden) zu rechnen. Demzufolge kann eine Überschreitung des Kurzzeitkriteriums für PM₁₀ im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Planzustand 2020

Mit Umsetzung der vorgelegten Planung seien für Feinstaub (PM_{2,5} und PM₁₀) sehr geringfügige Veränderungen zu erwarten; die Veränderung bewegen sich im Bereich der Messungenauigkeit. Im Fall von PM_{2,5} liegen sie bei maximal 1,0 Mikrogramm pro Kubikmeter. Die Veränderungen bei PM₁₀ streuen stärker; maximal ist eine Verbesserung von 2,8 Mikrogramm pro Kubikmeter zu erwarten. Beim Luftschadstoff NO₂ werden noch größere Veränderungen erwartet, die bis zu 10,9 Mikrogramm pro Kubikmeter ausmachen können. Dennoch lässt sich zusammenfassend festhalten, dass mit Umsetzung der vorgelegten Planung die maßgeblichen Grenzwerte – auch für NO₂ – der drei untersuchten Luftschadstoffe gemäß 39. BImSchV eingehalten werden.

Antwort:

Der Text wird in die Unterlagen zum Bebauungsplan übernommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.8

Das Umweltamt bittet darum, den folgenden Textteil zu ergänzen:

Eine über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehende Wärmedämmung der Gebäudehülle ist aus energetischer Sicht empfehlenswert und im Sinne einer Gesamtkostenrechnung in der Regel auch wirtschaftlich. In Bereichen, in denen aus Gründen des Lärmschutzes eine mechanische Belüftung von Wohn- und Arbeitsräumen festgesetzt wird, solle Passivhaus-Bauweise in Betracht gezogen werden.

Antwort:

Der vorgeschlagene Text wird in die Unterlagen aufgenommen. Eine Passivhaus-Bauweise kann im Weiteren in Betracht gezogen werden.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

zu 2. Amt 37/231, Feuerwehr und Rettungsdienst, Bevölkerungsschutz

Für die Fläche des Bebauungsplans Östlich Völklinger Straße, Nummer 03/032 sei bereits eine Luftbilddauswertung hinsichtlich des Vorhandenseins von Kampfmitteln durchgeführt worden. In Teilflächen liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vor, so dass diese vor Baubeginn auf Kampfmittel untersucht werden müssen. Das Ergebnisschreiben sowie die Karte mit Darstellung der ausgewerteten Fläche sei im Anhang beigefügt und wird folgend genannt: Die Auswertung der Luftbilddaufnahmen des Zweiten Weltkrieges des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) habe nachfolgendes Ergebnis erbracht:

- Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen lieferten Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im ausgewiesenen rot markierten Bereich der beigefügten Karte. Eine konkrete Gefahr könne nicht ausgeschlossen werden.
- Sofern Bodeneingriffe in dem entsprechenden Bereich stattfinden, sei die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf für den Nachweis der Kampfmittelfreiheit im Rahmen Ihres Baugenehmigungsverfahrens notwendig.
- Eine darüberhinausgehende Überprüfung der gelb markierten Fläche auf Kampfmittel sei nicht notwendig. Bevor eine Untersuchung auf Kampfmittel durchgeführt werden könne, müsse der beigefügte Antrag auf Kampfmitteluntersuchung ausgefüllt werden. Auf diesem werden verschiedene Informationen abgefragt, die, falls noch nicht geschehen, mit Aufwendungen verbunden sein können. Es werde darum gebeten, den Antrag vollständig ausgefüllt und unterschrieben zurückzusenden. Sofern auf den zu überprü-

fenden Flächen Auffüllungen oder Aufschüttung vorhanden seien, seien diese bis auf gewachsenen, sauberen Boden abzuschleifen.

- Erfolgt Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten et cetera sei eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Es sei in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf:

http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp zu beachten.

- Erdarbeiten seien mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, seien aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Unterlagen enthalten. Der Stellungnahme wurde insoweit bereits gefolgt.

Die Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

zu 3. Amt 37/61, Feuerwehr und Rettungsdienst, Vorbeugender Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen zu Gebäuden mit höchstens drei Vollgeschossen (römisch III, Brüstungshöhe < 8 Meter), bei denen der 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führe, sei ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu schaffen. Seien Teile eines Gebäudes hierbei mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, könnten ergänzend Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr erforderlich werden. Ab dem vierten Vollgeschoss (römisch IV, Brüstungshöhe > 8 Meter) seien für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges weitere Maßnahmen erforderlich. Sollte der 2. Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden (kein Sicherheitstreppe Raum oder zweiter baulicher Rettungsweg über einen weiteren Treppenraum), so müssten die Vorgaben der VV TB NRW (A 2.2.1.1/1) beach-

tet werden, um erforderliche Zu- oder Durchfahrten sowie Aufstellflächen ausreichend zu bemessen und anzuordnen. Einer Vergrößerung des angegebenen Abstandes zwischen Aufstellfläche und Gebäude könne nicht zugestimmt werden. Die auf der Straße für die Aufstellung von Hubrettungsfahrzeuge notwendige freie Breite müsse mindestens 4,50 Meter in verkehrsberuhigten Bereichen, sonst 5,50 Meter betragen. Sie dürfe nicht durch Einbauten, Parkplätze oder ähnliches eingeengt werden. Es sei zu beachten, dass sich zwischen anzuleitenden Außenwänden und den Aufstellflächen keine für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden. Es werde davon ausgegangen, dass für das Plangebiet die Erschließung hinsichtlich einer angemessenen Löschwasserversorgung gemäß Paragraf 3 (2) BHKG durch die Stadtwerke Düsseldorf AG aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt werde. Bezüglich der planerisch vorzuhaltenden Volumenströme in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung könne dabei Tabelle 1 des Arbeitsblatts W 405 des DVGW als Orientierung dienen. Dabei sei jedoch zu beachten, dass die zur späteren Erfüllung der Vorgabe des Paragrafen 3 Absatz 2 BHKG vorzuhaltende Löschwassermenge jeweils im Hinblick auf eine konkrete Bebauung zu bestimmen sei und dabei auch von den Richtwerten der genannten Tabelle 1 und der Unterscheidung des Arbeitsblattes W-405 in Grund- und Objektschutz abweichen könne. Die notwendige Löschwassermenge müsse aus Hydranten zu entnehmen sein, von denen sich mindestens einer in maximal 75 Meter Entfernung zum Eingangsbereich des Gebäudes befinde. Die Hydrantenabstände dürften 150 Meter nicht überschreiten. Eine entsprechende Bescheinigung über die vorgenannten Punkte sei vom Versorgungsträger einzuholen.

Antwort:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In Teilen bezieht sich die Stellungnahme nicht auf Inhalte des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise in Bezug auf die Sicherstellung von Rettungswegen sowie den erforderlichen Aufstellflächen wurden bereits innerhalb der Planung berücksichtigt und mit den entsprechenden Dienststellen beziehungsweise Fachplanern abgestimmt. Regelungen innerhalb dieses Verfahrens sind jedoch nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 4. Amt 50, Amt für Soziales

Dem Amt für Soziales obliege nach Paragraph 7 Absatz 1 und 3 des Altenpflegegesetzes Nordrhein-Westfalen (ABG NRW) die Erfassung, Bewertung sowie die Planung und Weiterentwicklung der lokalen pflegerischen Infrastruktur, komplementäre Hilfen, Wohn- und Pflegeformen sowie zielgruppenspezifische Angebotsform die persönliche Assistenz. Dazu gehöre auch die Schaffung von altengerechten Quartiersstrukturen. In unmittelbarer Nähe zu der zu entwickelnden Flächen befinde sich auf der Gladbacher Straße 25 das Sankt Martinus Krankenhaus. Der Krankenhausträger beabsichtige, im Plangebiet die Errichtung einer Einrichtung mit umfassendem Leistungsangebot, einer Tagespflege- sowie einer Kurzzeitpflegeeinrichtung. Erste Pläne für die Realisierung im Plangebiet 03/032 – östlich Völklinger Straße – seien entwickelt und in Beratungsgesprächen mit der örtlichen Planung – 50/31-12- zuletzt am 15. August 2018 thematisiert worden. Das Amt regt an zu prüfen, ob der Bau einer mehrgliedrigen Pflegeeinrichtung bei der Quotierungsvorgabe des Handlungskonzept Wohnen (20 Prozent sozialer Wohnungsbau) wie regulärer Wohnungsbau behandelt werden könne. Zur Erörterung dieser Möglichkeiten sei der Träger bereits auf die Ämter 61 und 64 zugegangen und es haben erste Gespräche dazu im Oktober 2018 stattgefunden. Wichtig sei in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass etwa 2500 (circa 48 Prozent) der etwa 5120 Personen, die in stationären Einrichtungen der Altenpflege leben, Leistungen wie Hilfe zur Pflege, Grundsicherung oder Pflegewohnung bezögen. Aufgrund des derzeitig gesamtstädtischen Defizits in der pflegerischen Versorgung, insbesondere im stationären Bereich, finde die Planung des Trägers des Sankt Martinus Krankenhauses die volle Unterstützung des Amtes. Sie könne dazu beitragen, Defizite in der pflegerischen Versorgung im Stadtbezirk 3 zu verringern. Für diesen Standort ergeben sich insbesondere aus den engen räumlichen Bezügen zwischen dem Sankt Martinus Krankenhaus und der geplanten Einrichtung eine hohe Attraktivität. Der Standort biete eine hohe Versorgungssicherheit in unmittelbarer Nachbarschaft zu der geriatrischen Fachklinik Sankt Martinus Krankenhaus im Stadtbezirk und könne zudem zu einer Entlastung im Bereich der Tagespflege beitragen. Neben diesen konkreten Plänen wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der gesetzlichen Regelung „ambulant vor stationär“ gemäß Paragraph 13 SGB XII der Sozialhilfeträger als Rehabilitationsträger (Rehabilitationsträger ist die juristische Person Landeshauptstadt Düsseldorf in Gänze) verpflichtet sei, der ambulanten Versorgung von Menschen

mit Behinderung oder pflegebedürftigen Personen den Vorrang zu geben und eine geeignete Versorgung sicherzustellen. Neben der vorrangigen ambulanten Versorgung sei die Versorgung mit stationären Angeboten sicherzustellen. Als weiteres Ergebnis der örtlichen Planung des Amtes für Soziales bestehe sowohl im Bereich der Pflege als auch im Bereich der Hilfen für Menschen mit Behinderung ein zusätzlicher Bedarf an ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie an Angeboten des Servicewohnens. Zur Sicherung eines quartiersnahen Angebotes wird daher angeregt, diese Bedarfe bei der weiteren Betrachtung zu berücksichtigen. Insbesondere wird angeregt, im Rahmen des Paragraf 4 Absatz 2 BauGB sonstige Träger öffentlicher Belange, wie zum Beispiel Leistungsanbieter der Pflege oder der Hilfen für behinderte Menschen zu beteiligen. Gerade für diese Personenkreise fehle es bisher an bezahlbarem Wohnraum für Wohngemeinschaften oder geeigneten Wohnungen, die von pflegebedürftigen Menschen oder Menschen mit Behinderung barrierefrei genutzt werden können. Es wird darum gebeten, in die Planung ebenso generell die Bedarfe der Personengruppen der Menschen mit Behinderung einzubeziehen. Darüber hinaus wird auf die Dienstanweisung zur Umsetzung des behinderten Gleichstellungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (DA BGG NRW) verwiesen.

Vor diesem Hintergrund wird darum gebeten, mögliche Investoren wie auch die Ämter 63 und 66, sofern nicht bereits erfolgt, über dieses Schreiben zu informieren. Der Stellungnahme liegen die Planungsgrundlagen der örtlichen Planung zum Stadtbezirk 3 bei.

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich auf Inhalte des städtebaulichen Vertrages und den Möglichkeiten der Anwendung der Quotierungsvorgabe des Handlungskonzepts Wohnen. Schon im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens wurde angeregt, im Zusammenhang mit dem benachbarten Sankt Martinus Krankenhaus, Altenpflegeeinrichtungen im Quartier vorzusehen. Dies wurde sorgfältig geprüft, aber eine Umsetzung der Pflegeeinrichtungen im Rahmen der gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen, insbesondere des Schallschutzes und des daraus entwickelten städtebaulich/architektonischen Konzeptes erwies sich als schwierig und so nicht umsetzbar. Die Realisierung einer Pflegeeinrichtung ist daher derzeit nicht geplant, aber die vorgeschlagenen Nutzungen im Bereich der Pflege sowie im Bereich ambulant betreuter

Wohngemeinschaften sind im Rahmen des hier vorliegenden urbanen Gebietes grundsätzlich zulässig. Der Stellungnahme wird durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes insoweit gefolgt.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

zu 5. Amt 51/12, Jugendamt

Hinsichtlich des Hol- und Bringverkehrs der Kindertageseinrichtung seien, sofern nicht geschehen, Gespräche mit dem Amt für Verkehrsmanagement (Amt 66) zu führen. Weiter bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Planentwurfes.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt zum Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte wurde bereits mit dem Amt für Verkehrsmanagement abgestimmt.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

zu 6. Amt 53/2, Gesundheitsamt

Bei der weiteren Bearbeitung des vorgelegten Bebauungsplanes seien folgende Prüfkriterien des präventiven Gesundheitsschutzes zu beachten und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu fördern:

- Lufthygiene: Plangebiet an das vorhandene Fernwärmenetz anschließen.
- Grünstrukturen: Dach- und Fassadenbegrünung festsetzen.
- Elektromagnetische Felder – Verträglichkeit prüfen

Das Amt weist weiterhin darauf hin folgende Prüfkriterien des präventiven Gesundheitsschutzes in ausreichender Weise zu berücksichtigen:

- Verkehrliche Erschließung / Kinderfreundlichkeit (möglichst viele Spielmöglichkeiten für Vorschulkinder im unmittelbaren Wohnumfeld).

- Besonnung der Wohnungen
- Gesunde Mobilität (Förderung der Nutzung des Fahrrades für den Weg zur Arbeit und für tägliche Besorgungen).

Zu dem Prüfkriterium Lärm seien folgende Anmerkungen bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Die Abschirmung der Wohnungen vor dem Straßenlärm auf der Völklinger Straße sei mit den hohen Gebäuden mit Gewerbe- und Mischnutzung (sechs und elf Geschosse) ausreichend beachtet worden. Unzureichend sei jedoch der Lärmschutz der vorgesehenen Geschosswohnhäuser (sieben Etagen) südlich des Bahndamms mit dem in circa sechs Meter Höhe gelegenen Bahnverkehrs. Es sei im weiteren Planverfahren zu prüfen, wie eine Verbesserung des Schutzes vor dem Schienenverkehrslärm für die Bewohnerinnen und Bewohner in einer aktiven Variante verwirklicht werden könne. Oder aber, warum ein aktiver Lärmschutz entlang der Bahntrasse nicht möglich sei und ein entsprechender Lärmschutz an der Nordfassade der Wohnhäuser und entsprechenden Grundrisszuschnitte der Wohnungen verwirklicht werden müsste. Mit dem beabsichtigten Wohnungsbau seien die Gebäudefassaden entsprechend der DIN 18005 zu bestimmen, an denen ein erhöhter Lärmschutz gemäß der DIN 4109 verwirklicht werden müsse. Entsprechend dieser Richtlinien seien diese Fassaden im Bebauungsplan zu kennzeichnen, um den Vorgaben des BauGB gerecht zu werden.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wurde durch Erarbeitung entsprechender Gutachten (zum Beispiel Schallgutachten, Belichtungsstudien, et cetera), der Erarbeitung von Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm (zum Beispiel Festsetzung einer Baureihenfolge) und der Berücksichtigung der Ergebnisse innerhalb der Bebauungsplanunterlagen bereits gefolgt. Eine Regelung zur Fassadenbegrünung wurde im weiteren Verfahren aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

zu 7. Amt 63, Bauaufsichtsamt

Im urbanen Gebiet (MU) seien Werbeanlagen allgemein zulässig, auch außerhalb der Stätte der Leistung. Die Anbringung von Werbeanlagen solle daher zumindest im Innenbereich des Gebietes zur Wohnbebauung auf die Stätte der Leistung beschränkt werden.

Das Amt schlägt folgende Formulierung vor: Werbeanlagen sind in Form von Leuchtschriften oder Anlage mit einer Wirkung wie Leuchtschriften, sowie Monitore und Projektionen während der Geschäftszeiten bis maximal 22:00 Uhr zulässig. Im Bereich der Zufahrten sind Sammelhinweistafeln zulässig.

Antwort:

Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung des Regelungsvorschlages erfolgt im weiteren Verfahren.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

7.1

Aus den vorgelegten Plänen gehe nicht klar hervor, dass die Abstandfläche im südlichen Geltungsbereich des Planentwurfs nicht auf dem Nachbargrundstück liege. Es wird um entsprechende Prüfung gebeten. Darüber hinaus dürfe die Abstandflächen in einem weiteren Fall (nördlicher Geltungsbereich des Plans) die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten. Auch hier sei erneut zu prüfen.

Antwort:

Die Prüfung der Abstandsflächen ist im Verfahren bereits erfolgt. Dem Bauordnungsamt werden entsprechende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

7.2

Im Umfeld des Plangebietes gebe es Hinweise auf ein germanisches Gräberfeld, über das bereits im Jahre 1864 berichtet worden sei und welches bislang nicht umfassend untersucht worden sei. Nach derzeitigem Kenntnisstand sei

aufgrund der modernen Störungen des Areals nicht mit erhaltenen Relikten innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Allerdings sei bisher noch keine systematische Erhebung zur Ermittlung des archäologischen Potenzials durchgeführt worden. Daher werde besonders auf die Paragraphen 15 und 16 DSchG NRW (Verhalten bei Zufallsfunden und Meldepflicht) verwiesen.

Antwort:

Ein entsprechender Hinweis zur Meldepflicht sowie zum Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß den Paragraphen 15 und 16 Denkmalschutzgesetz ist bereits als Hinweis in dem Bebauungsplan enthalten.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

zu 8. Amt 64, Amt für Wohnungswesen

Die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach Paragraph 4.1 BauGB habe nach wie vor Bestand. Darüber hinaus stellten im Rahmen der öffentlichen Förderung von Wohnungen nicht öffentbare Fenster in Aufenthaltsräumen und Küchen einen Qualitätsmangel dar und seien daher keine Option. Sollten unter diesen Bedingungen bedarfsgerechte und qualitätsvolle Grundrisse nicht möglich sein, seien die geförderten Wohnungen gegebenenfalls im Innenbereich zu verorten.

Antwort:

Die Hinweise sind bereits aus der Beteiligung gemäß Paragraph 4 Absatz 1 bekannt und wurden im Rahmen der Bearbeitung aufgenommen. In diesem Zusammenhang wurde die südlich des Bahndamms gelegene Freifläche auf ihre Eignung als Spiel- und Freizeitfläche geprüft. Das Konzept wurde angepasst und sieht jetzt insbesondere die Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen für Kinder und Jugendliche vor. Spielflächen für Kleinkinder wurden in den südlichen Blockinnenbereich verortet. Die Zielstellung dort Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für diese Gruppe zu entwickeln, soll vor dem Hintergrund der erwünschten Sozialkontrolle und der aktiven Nutzung auch dieses Bereiches nicht aufgegeben werden.

Die Realisierung einer Pflegeeinrichtung konnte bisher nicht erzielt werden. Der planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Rahmen zur Berücksichtigung einer solchen Einrichtung ist jedoch grundsätzlich gegeben.

Für die öffentlich geförderten Wohnungen entlang der Bahntrasse wurden im Rahmen der Vorplanung bereits bedarfsgerechte und qualitätsvolle Grundrisse entwickelt. Die innerhalb der Planung vorgesehene nach Norden ausgerichtete Erschließungssituation (Laubengangerschließung) bedingt, dass keine Aufenthaltsräume nach Norden orientiert sind. Es werden hier nur Nebenräume, Kochküchen oder Badezimmer verortet, die von einem Ausschluss von öffentlichen Fenstern nicht betroffen sind. Auf nicht öffentbare Fenster kann somit verzichtet werden. Der sozial geförderte Wohnungsbau ist demnach ohne den benannten Qualitätsmangel möglich. Der Sachverhalt wurde bereits mit dem Amt für Wohnungswesen erörtert. Grundsätzliche Bedenken gegen eine Förderfähigkeit der erarbeiteten Konzeption bestanden nicht.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

zu 9. Amt 66, Amt für Verkehrsmanagement

Die im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes durchgeführte Verkehrsuntersuchung sei von Amt 66 geprüft und freigegeben worden. Das gemäß Gutachten vorgesehene, gesonderte Mobilitätskonzept zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs sei im weiteren Verfahren durch den Investor zu erstellen und vorzulegen. Für die straßenbauliche und verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes sei eine Straßenausführungsplanung nach HOAI zu erstellen und mit dem Amt für Verkehrsmanagement abzustimmen. Mit Entwicklung des Gebietes seien die verkehrlichen Anlagen im Anschlussbereich Völklinger Straße und Volmerswerther Straße auf Kosten des Investors anzupassen. Dies beinhalte unter anderem die Lichtsignalanlage Völklinger Straße/ Plockstraße.

In der textlichen Festsetzung sei Folgendes hinzuzufügen:

- Unterbauungen von öffentlichen beziehungsweise zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen seien nicht zulässig

- Eine zukünftige Übernahmeforderung von unterbauten Flächen sei auszuschließen.

Die Öffentliche Beleuchtung sei von dieser Maßnahme betroffen. Eine Kostenschätzung könne zum derzeitigen Planungsstand noch nicht erfolgen.

Antwort:

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Innerhalb des Bebauungsplans erfolgen keine Regelungen zum Ausbau oder zur Unterbauung von öffentlichen Verkehrsflächen. Derartige Maßnahmen sind im Rahmen von gesonderten Anträgen mit dem Amt für Verkehrsmanagement abzustimmen. Ein Rechtsanspruch für Private auf Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen besteht grundsätzlich nicht. Insofern besteht im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen auch kein Regelungsbedarf.

Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens erstellt und vorgelegt.

Zu Maßnahmen, die auf Kosten des Investors durchzuführen sind, sollen entsprechend vertragliche Regelungen in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß Paragraph 11 BauGB getroffen werden.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

zu 10. Amt 67, Stadtentwässerungsbetriebe

Zur Sicherstellung der verkehrlichen und abwassertechnischen Erschließung des Grundstückes wurden in Abstimmung mit dem Investor und Amt 61 verschiedene Varianten diskutiert, wonach im Ergebnis zwei Varianten hinsichtlich der Entwässerung als technisch umsetzbar bewertet wurden (Besprechung 07.05.2019).

Variante 1

Erschließung von der Volmerswerther Straße über eine neue öffentliche Verkehrsfläche, in der ein neuer öffentlicher Kanal verlegt werde. Erschließung

von der Völklinger Straße aus über eine private Verkehrsfläche. Die an die Völklinger Straße angrenzenden Baukörper sollen hierbei einzeln mittels privater Anschlusskanäle an die öffentliche Abwasserkanalisation angeschlossen werden.

Variante 2

Erschließung von der Volmerswerther Straße über eine neue öffentliche Verkehrsfläche, in der ein neuer öffentlicher Kanal verlegt werde. Die Variante 2 unterscheidet sich hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung von der Völklinger Straße aus darin, dass keine separaten Anschlusskanäle (eine Ausnahme) vorgesehen seien, sondern zusammengefasst in einer Leitung zum öffentlichen Kanal geführt würden. Dies erfordere hier ebenfalls einen neuen öffentlichen Abwasserkanal. Dieser läge dann in der privaten Grundstücksfläche und müsse mittels GFL-Recht gesichert werden.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf sehe aber keine Leitungsrechte innerhalb der privaten Grundstücksfläche vor. Sollten nachträglich Grundstücksteilungen vorgenommen werden und somit die Abwasserleitung über fremde Grundstücke erfolgen, müssten die Eigentums-, Unterhaltungs- und Nutzungsrechte durch eine Baulasteintragung und Grunddienstbarkeit rechtlich gesichert werden. Bei Umsetzung der Variante 2 sei jedoch wie genannt ein weiterer öffentlicher Kanal von der Völklinger Straße erforderlich. Grundsätzlich seien Grundstücke nur abwassertechnisch erschlossen, wenn sie die Satzungsvorgaben für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage erfüllen.

Für das hier gegenständliche Plangebiet wird seitens der Generalentwässerungsplanung beim SEBD eine Rückstauenebene von mindestens 36,10 m DHNN für das gesamte Plangebiet festgelegt. Sämtliche, im Plangebiet an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Öffnungen, die tiefer liegen, seien entsprechend gegen Rückstau zu sichern. Abhängig von der weiteren Entwicklung der örtlichen Verhältnisse könne sich dieser Wert noch nach oben verschieben. Gemäß der „Satzung über die Abwasserbeseitigung der Grundstücke im Stadtgebiet Düsseldorf (Abwassersatzung) vom 21.12.2011“ sei die Rückstauenebene die Straßenoberkante (Fahrbahn einschließlich Gehwege, Seitenstreifen usw.) vor dem anzuschließenden Grundstück. Im Plangebiet dürfe die Gradienten der Trasse der zur abwassertechnischen Erschließung erforderlichen öffentlichen Abwasserkanäle an keiner Stelle die Rückstauenebene am Anschluss-

punkt der vorhandenen öffentlichen Abwasserkanalisation unterschreiten.

Die Straßenmindesthöhe innerhalb des Plangebietes im Bereich von sensiblen Bereichen (Gebäude, Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, Trafostationen) dürfe 36,00 DHHN nicht unterschreiten. Die Zufahrten zum Plangebiet seien im westlichen Bereich tiefer als die Vöklinger Straße im Anschlusspunkt anzunehmen, im östlichen Bereich nicht tiefer als die Volmerswerther Straße im Anschlusspunkt.

Antwort:

Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird gesondert darauf hingewiesen, dass die Variante 1 bei der weiteren Planung präferiert und auch umgesetzt wird.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

10.1

Grundsätzlich bestehen auch hier keine Einwände gegenüber den in der Beteiligung vorgelegten Unterlagen. Es sei im weiteren Verfahren darauf zu achten, dass die im Umweltbericht textlich erfassten Vorgaben hinsichtlich Überflutungsgefahren infolge von Starkregen in Abstimmung mit dem Stadtentwässerungsbetrieb erfolgen.

Antwort:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung der formulierten Vorgaben zu Überflutungsgefahren erfolgt im weiteren Verfahren.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

zu 11. Amt 68, Garten-, Friedhofs- und Forstamt

In der Legende zum Bebauungsplan-Vorentwurf sollte bei Sonstiges unter der Erläuterung „Flächen mit intensiver Dachbegrünung“ der Hinweis auf die textliche Festsetzung ergänzt werden (siehe textliche Festsetzung Nummer 14.5).

Antwort:

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren in der Legende des Bebauungsplan-Entwurfes entsprechend ergänzt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

11.1

Im Grünordnungsplan werde in Kapitel 5.2 „Private Spielflächen“ beschrieben, dass der in Paragraph 3 Absatz 2 der Spielplatzsatzung geforderte Abstand zu Wohn- und Schlafräumen von 10 m nicht überall gewährleistet werden kann. Der Mindestabstand sei im GOP noch zu ermitteln.

Die textliche Festsetzung solle deshalb um folgende Formulierung ergänzt werden: Ist eine Spielfläche für mehr als 10 Wohnungen bestimmt, so muss sie von Wohn- und Schlafräumen mindestens x Meter entfernt sein.

Antwort:

Gemäß Angaben im GOP wird ein Mindestabstand von 7,0 Metern eingehalten. Ein entsprechender Formulierungsvorschlag wird in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

11.2

Die Festsetzung (Punkt 14.2 Baumpflanzungen) solle redaktionell geändert werden:

Innerhalb der mit GF gekennzeichneten Flächen sind Bäume II. Ordnung (Endwuchshöhen zwischen 10 und 20 Meter) in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20 bis 25 cm, gemessen in ein Meter Höhe in folgender Zahl zu pflanzen:

Weiterhin sind innerhalb der mit GF gekennzeichneten Flächen und in der Flä-

che für Gemeinbedarf Bäume III. Ordnung (Endwuchshöhen zwischen 5 und 10 Meter) in der Pflanzqualität Hochstamm oder Solitär, Stammumfang 18 – 20 cm, gemessen in ein Meter Höhe in folgender Zahl zu pflanzen:

Ergänzung:

Fläche für Gemeinbedarf mindestens 4 Bäume.

Die im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes (GOP) gekennzeichneten Standorte können im Rahmen der Ausführungsplanung verschoben werden.

Hinweis: Der Verweis auf die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sollte in der textlichen Festsetzung entfallen, da unterschiedliche Standortbedingungen gegeben sind, wie Standorte auf Tiefgaragen und erdgebundene.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird durch Übernahme der redaktionellen Änderungen in die Bebauungsplanunterlagen gefolgt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

11.3

Wie für die Gebäudebegrünung – Dächer gelte auch für die Tiefgaragenbegrünung der technische Standard der Dachbegrünungsrichtlinien der FLL.

Antwort:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der textlichen Festsetzung enthalten. Der Stellungnahme wurde insoweit bereits gefolgt.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

11.4

Im zweiten Absatz (Punkt 14.4 Gebäudebegrünung – Dächer) werde bei der Zulässigkeit von technischen Aufbauten et cetera auf die Festsetzung Nummer 14 verwiesen. Nach der Gliederung müsse es wohl Nummer 15 heißen.

Antwort:

Der redaktionelle Hinweis wird in den Unterlagen zum Bebauungsplan angepasst.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

11.5

In der Festsetzung inklusive der Überschrift sei der Begriff „Vegetationsschicht“ durch „Vegetationstragschicht“ zu ersetzen.

Antwort:

Der Hinweis wird in den Unterlagen zum Bebauungsplan angepasst.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

11.6

Bei der Festsetzung (Punkt 14.6 Begrünung von Zufahrten für die Feuerwehr) sei zu prüfen, ob überhaupt Flächen in offenporiger oder begrünter Form innerhalb der GF-Flächen zulässig sei, oder ob überhaupt Feuerwehrezufahrten im GF 4 erfolgen. Wenn beides nicht zutrefte, könne die Festsetzung entfallen.

Antwort:

Innerhalb der mit GF 3 gekennzeichneten Fläche, besteht die Möglichkeit Feuerwehrebewegungs- sowie aufstellflächen in offenporiger oder begrünter Form zu erstellen. Im Sinne des Bodenschutzes sollen diese Möglichkeiten durch Regelungen im Bebauungsplan gesichert werden. Die Unterlagen werden entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

11.7

Das Garten-, Friedhof- und Forstamt gibt redaktionelle Anmerkungen zu den folgenden Hinweisen innerhalb der textlichen Festsetzung:

Nummer 4., Artenschutz

Die Nummer 4. Sollte wie folgt formuliert werden: Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Baum- und Gehölzrodungen und der Abbruch von Gebäuden und Mauern auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar gemäß Paragraf 39 Bundesnaturschutzgesetz zu beschränken.

Im Schutzzeitraum vom 1. März bis 30. September sind Abbruch- und Rodungsarbeiten nur verbunden mit einer ökologischen Baubegleitung zulässig. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln oder von Fledermausquartieren ist sofort die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz festzulegen.

Nummer 5., Vogelschlag

Der Hinweis sollte allgemeiner formuliert werden und die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht zur grundsätzlichen Bedingung gemacht werden: Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfassaden oder -elementen erhöht sich stark das Kollisionsrisiko für Vögel. Dem erhöhten Risiko von Vogelschlag ist durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen, siehe Umweltbericht, Kapitel Artenschutz.

Antwort:

Die redaktionellen Hinweise werden in die Bebauungsplanunterlagen übernommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

11.8

Vom Garten-, Friedhof- und Forstamt wird empfohlen, die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone auch auf der Nordseite der Gebäude parallel zum Bahndamm auszuschließen. Der Lichtraum sei hier begrenzt und auf der EG-Ebene sollen Spiel- und Aufenthaltsflächen gestaltet werden, siehe Maßnahmenplan zum GOP, Karte 3.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Ausschluss zur Überschreitung der Baugrenze durch Balkone auf der Nordseite der Gebäude parallel zum Bahndamm ist, was das Hochhaus an der Völklinger Straße betrifft, bereits in den Planunterlagen enthalten. Für die nördlichen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer zwingend festgesetzten Geschossigkeit entlang des Bahndammes wird die Überschreitungsmöglichkeit durch Balkone ebenfalls ausgeschlossen und die Unterlagen zum Bebauungsplan übernommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

11.9

Der letzte Absatz (Begründung: Punkt 4.7, Nebenanlagen) behandle das Thema der privaten Kinderspielflächen. Der Bedarf ergebe sich aus den Bestimmungen des Paragraf 8 Absatz 2 BauO NRW und der Spielplatzsatzung der Stadt Düsseldorf. Es bestehe damit die Verpflichtung, private Kinderspielflächen nachzuweisen.

Antwort:

Der Sachverhalt ist bekannt. Im Rahmen der Planung wurde eine Bedarfsermittlung geführt. Die erforderlichen Flächen werden in der erarbeiteten Freiflächenkonzeption auch vorgesehen und können somit im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden

Der Stellungnahme wird insoweit bereits gefolgt.

11.10

Die ergänzenden Untersuchungen (Punkt 4.10.1, Artenschutz) der Artengruppen Fledermäuse und Avifauna seien inzwischen erfolgt. Die Begründung sollte in diesem Punkt redaktionell angepasst werden.

Wie bereits zu Hinweis Nummer 5 ausgeführt, sei nicht grundsätzlich auf die Untere Naturschutzbehörde zu verweisen, sondern die Planung von Glasbautteilen ist unter Beachtung der entsprechenden Fachveröffentlichungen verschiedener Verbände und Institute zu optimieren.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die redaktionelle Anpassung der in der Zwischenzeit erfolgten ergänzenden Untersuchung zum Artenschutz wird im weiteren Verfahren in den Unterlagen ergänzt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

11.11

Die betroffenen Alleebäume der Völklinger Straße gehören zu einer gesetzlich geschützten Allee nach Paragraf 41 Absatz 1 Landesnaturschutzgesetz. Die gesetzlichen Grundlagen sollten ergänzt werden.

Antwort:

Der redaktionelle Hinweis wird in den Unterlagen zum Bebauungsplan ergänzt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

11.12

Der Verweis auf die technische Dachbegrünungsrichtlinie (Punkt 4.10.5, Dachbegrünung) der FLL erfolgt im Fließtext unter dem Punkt der intensiven Dachbegrünung. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte die Dachbegrünungsrichtlinie in einem eigenen Absatz erläutert werden, da sie für alle Begrünungsarten, einschließlich der Tiefgaragenbegrünung gelte.

Antwort:

Die Dachbegrünungsrichtlinien wurden bereits in einem separaten Abschnitt (Hinweise Nummer 8.1311, Dach- und Tiefgaragenbegrünung) erläutert. Im weiteren Verfahren werden sie entsprechend erläutert und berücksichtigt.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

11.13

Zu 4.2 b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

Spiel und Freizeitflächen

Folgende Aussage sei differenzierter zu bewerten: „Die Flächen zwischen

Bahnlinie und Wohnbebauung ist als Spiel- und Freifläche nicht geeignet". Gemäß GOP solle der Raum (GF 5) Spiel- und Bewegungsangebote für Jugendliche und junge Erwachsene anbieten. GF 5 ist aber als private Spielfläche für Kleinkinder nicht geeignet.

Antwort:

Die Klarstellung des Sachverhalts wird in den Unterlagen entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

11.14

Baumschutzsatzung

Unter die Bestimmungen der Düsseldorfer Baumschutzsatzung fallen alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm beziehungsweise 50 cm bei mehrstämmigen Bäumen, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden. Ausgenommen sind nur Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss- und Esskastanienbäumen. Die Kartierung im GOP, Karte 1 stellt 32 Bäume dar, von denen 12 satzungsgeschützt sind.

| | |
|---|-----------|
| <i>Öffentliche Verkehrsflächen der Völklinger Straße gesamt</i> | <i>15</i> |
| <i>Davon satzungsgeschützt und zu fällen</i> | <i>3</i> |
| <i>Urbanes Gebiet gesamt</i> | <i>17</i> |
| <i>Davon satzungsgeschützt und zu fällen</i> | <i>9</i> |
| <i>Als Ausgleich erfolgen folgende Ersatzpflanzungen:</i> | |
| <i>Öffentliche Verkehrsfläche Allee Völklinger Straße</i> | <i>1</i> |
| <i>Öffentliche Verkehrsfläche, Stich Volmerswerther Straße</i> | <i>2</i> |
| <i>Urbanes Gebiet (nur Bäume II. Ordnung)</i> | <i>26</i> |

Von den 3 satzungsgeschützten Bäumen in der öffentlichen Verkehrsfläche entfällt eine Linde aus der Allee wegen der Herstellung einer Aufweitung der Völklinger Straße als Zufahrt zum Plangebiet. Die zwei anderen satzungsgeschützten Bäume stehen zwischen Bahndamm und geplanten Hochhaus unmittelbar neben der zukünftigen Baugrenze und damit im Ausschachtungsbe-

reich. Der Erhalt ist deshalb nicht möglich. Als Ausgleich werden ein neuer Alleebaum in der Völklinger Straße sowie zwei Straßenbäume im Stich von der Volmerswerther Straße gepflanzt. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Befreiung für den Eingriff in die gesetzlich geschützte Allee ist zusätzlich die Ersatzpflanzung einer Winterlinde vorzunehmen oder alternativ eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Im urbanen Gebiet können die 9 satzungsgeschützten Bäume nicht erhalten werden, weil sie in den zukünftigen über- und unterbauten Flächen oder in den Feuerwehrbewegungsflächen stehen. Als Ausgleich werden 26 Bäume II. Ordnung mit Endwuchshöhen zwischen 10 bis 20 Meter mit Stammumfang 20 – 25 cm gepflanzt. Die Ersatzpflanzungen auf Tiefgaragendecken wird anerkannt, weil eine Substratüberdeckung von 130 cm und 50 m³ Substrat je Baum textlich festgesetzt wird (TF 14.3).

Gesetzlich geschützte Allee Völklinger Straße (neuer Punkt)

In der öffentlichen Verkehrsfläche der Völklinger Straße soll die Grundstückszufahrt zum Bebauungsplan-Gebiet verändert werden. Die Herstellung einer Abbiegespur greift in die gesetzlich geschützte Allee der Völklinger Straße ein. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz führt die Völklinger Straße (B 1) im landesweiten Alleekataster. Die Doppelallee aus Winterlinden mit der Kennzeichnung AL-D-0407 ist eine gemäß Paragraf 41 (1) Landesnaturschutzgesetz NRW geschützte Allee. Verboten ist gemäß Paragraf 41 (1) Landesnaturschutzgesetz jede Zerstörung, Beschädigung oder nachteilige Veränderung. Die Zulässigkeit eines Eingriffs in die Allee bedarf einer naturschutzrechtlichen Befreiung gemäß Paragraf 67 Bundesnaturschutzgesetz in Vertretung mit Paragraf 75 Landesnaturschutzgesetz. Die Untere Naturschutzbehörde hat die Naturschutzrechtliche Befreiung erteilt. Von den vier betroffenen Alleebäumen können drei umgepflanzt werden, ein Baum ist zu fällen. Zu den drei umgepflanzten wird ein neuer Baum gepflanzt, sodass die vorherige Anzahl von vier Alleebäumen wieder hergestellt wird. Als weiterer Ausgleich für den gefällten Alleebaum ist eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle in der Allee vorzunehmen oder alternativ eine zweckgebundene Ersatzzahlung an die Unter Naturschutzbehörde zu leisten.

Antwort:

Der Stellungnahme wird durch Übernahme des Textes in die Bebauungsplanunterlagen gefolgt. Soweit erforderlich sollen auch vertragliche Regelungen im Städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

11.15

Zu 4.2 c), Artenschutzprüfung

Die erweiterte Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 1) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die spätere Umsetzung der Bauleitplanung ein Eintreten von Verbotständen gemäß Paragraph 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Vorausgesetzt wird die Berücksichtigung der im Gutachten formulierten Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen, wie die Einhaltung von Schutzfristen für Gehölz- und Baumrodungen, eine ökologische Baubegleitung bei Abbrucharbeiten, ein insektenfreundliches Beleuchtungskonzept und die Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden.

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Ergebnis der ASP 1 zu. Im Bebauungsplan werden für folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz Hinweise in die textliche Festsetzungen aufgenommen:

- *Das Zeitfenster für Abbruch- und Rodungsmaßnahmen wird auf den 1.10. bis 28./29.02 beschränkt. Im Schutzzeitraum vom 1.03 bis 30.09 ist bei Abbruch- und Rodungsarbeiten eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.*
- *Zur Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfassaden sind Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisikos durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas vorzusehen.*

Nachfolgend werden einige Veröffentlichungen genannt, die als Entscheidungshilfe für die Glasverwendung an Gebäudefassaden oder technischen Anlagen dienen können.

Antwort:

Der Stellungnahme wird durch Übernahme des Textes in die Unterlagen gefolgt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

zu 12. Amprion GmbH

Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens und Planungen für solche liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Es werde davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der zuständigen Unternehmen von weiteren Versorgungsleitungen wurde bereits durchgeführt. Der Stellungnahme wurde insoweit bereits gefolgt

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

zu 13. AWISTA GmbH

Um die Entsorgung sicher zu stellen, sei die Befahrung des Plangebietes mit Entsorgungsfahrzeugen erforderlich (bis 32 Tonnen zu Gesamtgewicht, Wendekreisdurchmesser 22 Meter). Eine Rückwärtsfahrt sei nicht zulässig. Die Durchfahrt von der Völklinger Straße zur Volmerswerther Straße sei deshalb bitte entsprechend vorzusehen. Wenn die Abfallsammelbehälter in der Tiefgarage vorgesehen seien, seien diese am Leerungstag ebenerdig in einer Entfernung von maximal 20 Meter von der nächsten Fahrstraße bereit zu stellen.

Antwort:

Die Konzeption sieht eine Durchfahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge vor. Rückwärtsfahrten sind nicht erforderlich. Die Konzeption wurde bereits mit der

AWISTA abgestimmt. Standorte für die Aufstellung von Abfallsammelbehältern können in der vorliegenden Konzeption innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für alle Neubauten im urbanen Gebiet hinreichend entwickelt werden.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

zu 14. Bezirksregierung Düsseldorf

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befänden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da die vorliegenden Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind, werde empfohlen - falls nicht bereits geschehen - das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland/Pulheim und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland/Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Fachbehörden wurden beteiligt.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

14.1

Umweltüberwachung:

Aus der Überwachung liegen keine Erkenntnisse vor, die für das Vorhaben relevant seien. Probleme über Gerüche oder Lärm wegen der im Hafen angesiedelten Betriebe seien hier nicht bekannt. Auch liegen keine Nachbarbeschwerden vor. Die Entfernung zu einem relevanten Betrieb (Logistikunternehmen) und dem Plangebiet betrage circa 1500 Meter. Daher seien keine durch den Betreiber verursachten und auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu erwarten.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme vom 23.11.2018 wurde durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises innerhalb der Unterlagen zum Bebauungsplan bereits gefolgt.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

14.2

Hochwasserrisikomanagement (HWRM) / Überschwemmungsgebiete (ÜSG): Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden könnten. Zum 05.01.2018 seien geänderte Anforderungen für Risikogebiete im WHG und BauGB in Kraft getreten. Risikogebiete im Sinne des Paragraphen 78b Absatz 1 WHG, das heißt überschwemmte Gebiete bei einem seltenen beziehungsweise extremen Hochwasserereignis (HQextrem), seien gemäß Paragraph 9 Absatz 6 a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge sei in Bauleitplänen gemäß Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß Paragraph 78 b WHG seien die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach Paragraph 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolge im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange. Insofern seien lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt worden, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft. Dies könne dazu führen, dass im späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden bezüglich der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge ergänzt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

zu 15. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Gegen die genannten Maßnahmen bestehen aus Sicht der Bundeswehr keine Bedenken. Sollen bauliche Anlagen oder untergeordnete Gebäudeteile eine Höhe von 30 Meter überschreiten werde darum gebeten, die entsprechenden Unterlagen im Einzelfalle zur Prüfung - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zuzuleiten.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß aktueller Planung wird die benannte Höhe von 30,0 Meter in Teilbereichen des Plangebietes überschritten. Der Einwender wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens für das geplante Hochhaus beteiligt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

zu 16. Bundesnetzagentur

Es sei eine Überprüfung des Plangebietes durchgeführt worden. Nachfolgend könne man die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkanbieter, die als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung sei es gegebenenfalls möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Betreiber und Anschrift:

- E-Plus Service GmbH, E-Plus-Straße 1,40472 Düsseldorf
- Information und Technik NRW, Mauerstraße 51,40476 Düsseldorf
- Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf
- Telefonica Germany GmbH und Co OHG, Georg-Brauchle-Ring 50, 80992

München

- Vodafone GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Betreiber von Richtfunkstrecken wurden bereits beteiligt.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

zu 17. Deutsche Flugsicherung

Die Plangebiete liegen in der Nähe des Flughafens Düsseldorf. Durch die geringe Entfernung zu den Flugsicherungseinrichtungen am Flughafen könnten je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der DFS

Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich Paragraph 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden. Bauvorhaben, die die umliegende Bebauung überschreiten, seien zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß Paragraph 31 LuftVG unberührt.

Die Deutsche Flugsicherung habe das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von dieser Stellungnahme informiert.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß aktueller Planung wird die umgebende Bebauung in Teilbereichen durch die Neuplanung überschritten. Das Plangebiet liegt im Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, der im Plan nachrichtlich übernommen wird. In diesem Zusammenhang wird in den Unterlagen zum Bebauungsplan auf das Luftverkehrsgesetz hingewiesen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

zu 18. Ericsson Services GmbH

Bei den ausgewiesenen Bedarfsflächen habe die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände. Die Stellungnahme beziehe sich nur für Richtverbindungen des Ericsson-Netzes. Falls noch nicht geschehen, sei die Deutsche Telekom in die Anfrage mit einzubeziehen.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom wurde im Verfahren beteiligt. Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

zu 19. Geologischer Dienst NRW

Es werde auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen sei.

Die Erdbebengefährdung werde in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW werde auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet sei folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Düsseldorf, Gemarkung Unterbilk 1 / T

Bemerkung: DIN 4149:2005 sei durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode (DIN EN 19998) ersetzt worden. Dieses Regelwerk sei jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwen-

dungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, seien als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betreffe hier insbesondere DEN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 beziehungsweise Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte werde ausdrücklich hingewiesen. Dies gelte insbesondere zum Beispiel für große Wohnanlagen, Schulen, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen et cetera.

Antwort:

Die Bewertung und Einstufung werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen zum Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich, da sich die Hinweise auf die nachgeordneten Verfahren beziehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 20. HWK – Handwerkskammer Düsseldorf

Die Stadt Düsseldorf überplane mit dem vorgelegten Planentwurf ein bestehendes Gewerbeareal von 2,1 ha Größe. Aus Sicht des Handwerks sei dies insofern zu bedauern, als dass bewohnernahe Standorte zur Versorgung mit handwerklichen Produkten und Dienstleistungen in Düsseldorf aufgrund des hohen Drucks im Wohnungsmarkt immer rarer werden. Die überplante Fläche habe dieses Potential gehabt. Der Planentwurf weise ein urbanes Gebiet (MU) gemäß Paragraf 6 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Gewerbliche Nutzungen seien ausschließlich in dem durch Verkehr stark lärmbelasteten Bereich festgeschrieben. In den verbleibenden Bereichen seien gewerbliche Nutzungen grundsätzlich zulässig. Vor dem Hintergrund der oben genannten Entwicklung im Immobilienmarkt sehe die Handwerkskammer Düsseldorf die Stadt Düsseldorf in der Pflicht, urbane Gebiete stärker zu gliedern, da Investoren vornehmlich Gewinnmaximierung anstrebten und der Wohnungsbau in der Regel die ertragreichere Variante gegenüber gewerblicher darstelle. Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung stellten das einzige Mittel dar, hier korrigierend einzugreifen. Bislang sei noch keine Rechtsprechung zum Mischverhältnis in MU erfolgt. Es könne jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass

sich auch hier ein gewisses einzuhaltendes Mischverhältnis herausbilde, welches bestehende MU gegebenenfalls nicht erfüllten. So lasse sich bei einer systematisch im Gegensatz zu der hier angewandten grammatischen Normauslegung zum Beispiel nicht nachvollziehen, warum in Mischgebieten im Einzelfall sogar ein Mischverhältnis von 30 Prozent zu 70 Prozent rechtmäßig sein könne (vergleichbar VGH Baden-Württemberg 3 S 2018/98, Beschluss vom 8. September 1998) und in MU – bei geringerem immissionsschutzrechtlichen Schutzniveau – ein noch geringeres, weniger ausgeglichenes Mischverhältnis regelmäßig sein sollte. Der Ansatz der stärkeren Mischung in MU diene daher auch der Rechtssicherheit des Planes. Schlussendlich diene eine höhere Nutzungsmischung der Schaffung von Urbanität – zwar nicht unbedingt im Sinne der BauNVO aber im wissenschaftlichen Sinne. Aus Sicht der Kammer solle das Plangebiet aus Gründen der Rechtssicherheit sowie der faktischen Schaffung von Urbanität auch im inneren Planbereich sowie in Richtung der Volmerswerther Straße stärker im Hinblick auf einen höheren gewerblichen Anteil gegliedert werden.

Antwort:

Es ist klarzustellen, dass der hier vorgesehene Nutzungskatalog die Nutzungsmischung im Sinne des Paragraph 6 a Absatz 1 Baunutzungsverordnung vollumfänglich ermöglicht. Insoweit wird die Einschätzung der Handwerkskammer auch nicht geteilt. Gerade innerhalb von Nutzungsgemischten Quartieren, die einen entsprechenden rechtlichen Rahmen für gewerbliche Nutzungen bieten, ist die Ansiedlung von solchen Nutzungen bei Innenstadtnahen Lagen zu erwarten. Dies ist vorliegend der Fall. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan einen Ausschluss von Wohnnutzung in Teilbereichen vor, der die Chancen einer Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen erhöht. Der Ausschluss von Wohnnutzungen in weiteren Bereichen des urbanen Gebiets erscheint auch vor dem Hintergrund eines möglichen Etikettenschwindels in rechtlicher Hinsicht als fragwürdig.

Die Einschätzung, dass mit der Planung die Fläche für die bewohnernahe Versorgung mit handwerklichen Produkten und Dienstleistungen entzogen werde, wird so nicht geteilt. Die übrigen Bedenken der Handwerkskammer werden daher ebenfalls nicht geteilt.

Der Stellungnahme wird insoweit nicht gefolgt.

zu 21. IHK – Industrie- und Handelskammer Düsseldorf

Das circa 2,1 Hektar große Plangebiet liege südlich des Bahnhofs Bilk, zwischen der Völklingerstraße und der Volmerswerther Straße. Es handele sich um einen untergenutzten Gewerbestandort, der im Süden durch gewerbliche Nutzungen begrenzt werde. Geplant sei die Entwicklung eines urbanen Gebietes (MU) nach Paragraph 6 a BauNVO. Wie den Unterlagen zu oben genannten Planverfahren entnommen werden könne, liege das Lärmgutachten, das in der Stellungnahme der IHK vom 11. November 2018 angeregt worden sei, vor. Danach könnten die Konflikte auf Ebene des Bebauungsplans mittels textlicher Festsetzung, die den Anforderungen der TA Lärm entsprechen, gelöst werden. Nach Durchsicht der Bebauungsplanunterlagen habe die Kommune die Vorschläge des Schallgutachters planerisch hinreichend umgesetzt. Von daher habe die IHK zu diesem Punkt keine weiteren Hinweise mehr. Die Steuerung des Einzelhandels halte die IHK mit Blick auf den fußläufig erreichbaren zentralen Versorgungsbereich „großes Stadtteilzentrum Lorettostraße/Bilker Allee“ für sinnvoll.

Allerdings weist die IHK auf Folgendes kritisch hin:

Laut aktuellem Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksplanungsbehörde aus dem Jahr 2017 fehlten in Düsseldorf Gewerbeflächen im Umfang von 146 Hektar. Durch die Umwandlung des untergenutzten Gewerbestandortes östlich der Völklinger Straße in ein urbanes Gebiet, gingen weitere rund zwei Hektar Gewerbeflächen verloren. Diese würden nicht an einer anderen Stelle im Stadtgebiet neu verortet. Deshalb seien im hier vorliegenden Fall nicht nur hinreichende planerische Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnungen, sondern auch für die Bereitstellung von neuen Wirtschaftsflächen zu schaffen. Diese Flächen würden zwar nicht 1:1 die Gewerbeflächen, die durch die neue Planung entfielen, ersetzen können, dennoch könne hier ein Angebot für Unternehmen entstehen, die Standorte in urbanen städtischen Räumen benötigten. Die Planung sei daher so auszugestalten, dass dem Gebietscharakter mit Blick auf gewerbliche Nutzungen hinreichend Rechnung getragen werde. Laut Paragraph 6 a BauNVO dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das könne erreicht werden, indem Wohnnutzungen im Plangebiet stärker begrenzt würden. Im hier vorliegenden Fall werde das Wohnen nur in einigen wenigen Fällen einge-

schränkt beziehungsweise ausgeschlossen. Laut Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen seien Wohnnutzungen in bestimmten entsprechend gekennzeichneten Bereichen unzulässig. So wie die IHK diese lesen, handele es sich nicht um Bereiche, sondern um einen Bereich. Dieser liege direkt an der Völklinger Straße sowie an den DB Gleisen. Wie dem Gutachten entnommen werden könne, ist die Fläche aufgrund ihrer Lage zu den vorgenannten Verkehrsstraßen stark lärmvorbelastet. Im zweiten Fall seien Wohnungen (nur) ab dem fünften Geschoss innerhalb der südwestlichen mit der Abkürzung „GF maximal 6.930 Quadratmeter“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auch hier handele es sich um einen Plangebietsbereich, der an der Völklinger Straße liege. Er sei laut Gutachten ebenfalls immissionsvorbelastet und eigne sich deshalb nur sehr eingeschränkt für eine Wohnnutzung. Von daher sei nach der Auffassung der IHK der Ausschluss von Wohnen an dieser Stelle weniger städtebaulich, als immissionsschutzrechtlich motiviert. Wie den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1 weiterhin entnommen werden könne, seien gewerbliche Nutzungen nach Paragraph 6a Absatz 2 Ziffern 2 bis 5 BauNVO im Plangebiet zwar generell zulässig, damit sei aber nicht hinreichend sichergestellt, dass diese auch in anderen Bereichen als den Vorgenannten realisiert würden. Damit dieses aber sichergestellt werde, bedürfe es eine vertikale und/oder horizontale Gliederung des gesamten Plangebiets. Im Rahmen solch einer Gliederung könne beispielsweise per textlicher Festsetzung festgeschrieben werden, dass in allen Baukörpern in bestimmten Geschossen ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig seien. Bleibe die Planung so, wie sie derzeit angelegt ist, gehe die IHK davon aus, dass, ausgenommen der Bereiche, die entlang der Völklinger Straße liegen, im übrigen Plangebiet ausschließlich Wohnnutzungen realisiert werden. Solch eine Entwicklung werde nicht nur dem Wunsch der IHK nach mehr Wirtschaftsflächen widersprechen, sondern auch den städtebaulichen Zielen der Kommune. Laut Seite 14 der Begründung zum Planentwurf sei mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes das städtebauliche Ziel verbunden, ein Stadtquartier für Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Die IHK rege daher an, das Plangebiet, wie vorgeschlagen, stärker zu gliedern.

Antwort:

In Bezug auf die Ausführungen der Industrie- und Handelskammer wird auf die Antwort zu 20 verwiesen.

Der Anregung, eine vertikale und/oder horizontale Gliederung des gesamten Plangebietes vorzunehmen, wird daher nicht gefolgt. Es wird jedoch ein Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss der mit zwingend VII-Geschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche aufgenommen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innenstadtnah gelegene Fläche, die zudem sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahn-Haltestelle Völklinger Straße) angebunden ist. Die Zielstellung, die bereits auch im Masterplan „Gewerbe- Industriekernzonen – Flächenstrategie für produktions- und handwerksgeprägte Branchen“ vorgegeben ist, gewerblich mischgenutzte Flächen, die ein Entwicklungspotenzial bieten, dementsprechend planungsrechtlich zu fassen und fortzuentwickeln, wird vorliegend umgesetzt. Die Planung sieht eine Nachverdichtung vor, die die Entwicklung sowohl von neuen Gewerbeflächen wie auch neue Wohnnutzung ermöglicht. Dabei geht die Planung grundsätzlich davon aus, dass bei einem Standort, der so innenstadtnah gelegen ist und so vielfältige Lagepotenziale bietet, sich im Laufe der Zeit eine Nutzungsmischung einstellt, selbst wenn zu Beginn eine Realisierung mit einem Schwerpunkt bei der Entwicklung von gewerblichen Flächen oder bei dem Schwerpunkt einer Wohnnutzung bestehen sollte. Entscheidend hier ist, dass der durch den Bebauungsplan vorgesehene Nutzungsrahmen, dem Nutzungszweck der Nutzungsmischung im Sinne des Paragraph 6 a Absatz 1 Baunutzungsverordnung voll umfänglich entspricht. Es wird Sache der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes sein, inwieweit und an welchen Stellen konkret sich tatsächlich die Nutzungsmischung ergibt. Grundsätzlich ist die Planung bereits heute so ausgerichtet, dass die Erfüllung der Zweckbestimmung, nämlich sowohl das Vorhandensein einer Wohnnutzung wie auch das Vorhandensein einer gewerblichen Nutzung hinreichend gesichert ist. Auch die Entwicklung von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ist möglich und realistischer Weise zu erwarten. Weitergehende Maßnahmen sind vor diesem Hintergrund im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

zu 22. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW, NABU

Vorbehaltlich des Ergebnisses der Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken.

Der Bebauungsplan solle folgende Hinweise enthalten:

Sofern Bäume zu fällen seien, habe dies nur in dem Zeitraum zwischen dem 30.09. und 01.03. zu erfolgen. Vor Abbruch der Gebäude seien diese auf Fledermausvorkommen und Vogelquartiere zu untersuchen. Wegen des Klimawandels solle bei der Grünflächenplanung darauf geachtet werden, dass in erster Linie Bäume und Sträucher gewählt werden, die mit Hitze und Trockenheit zurechtkommen.

Antwort:

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das vorliegende Verfahren nicht notwendig. Die Hinweise zu Baumfällungen, Fledermausvorkommen und der Grünflächenplanung werden zur Kenntnis genommen. Eine ergänzende Untersuchung zum Artenschutz ist erfolgt. Im Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren Hinweise zum Artenschutz und Vogelschlag aufgenommen.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

zu 23. PLEdoc GmbH

Die PLEdoc GmbH äußert keine Bedenken gegenüber des Planes. Sie weist allerdings darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von ihr verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen sei. Es wird um Mitteilung der planexternen Flächen beziehungsweise um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass eine Ausweitung des Planbereichs eine erneute Abstimmung bedürfe.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es keine externen Ausgleichsflächen beziehungsweise keine Ausweitung des Planbereiches geben werde.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 24. Polizeipräsidium Düsseldorf, Projektgruppe Städtebauliche Kriminalprävention

Das Polizeipräsidium regt an, auf die öffentlichen beziehungsweise halböffentlichen Grünflächen, so weit wie möglich, zugunsten privater Gärten (den Erdgeschosswohnungen zugeordnet), zu verzichten. Bei den (halb)öffentlichen Flächen sei zu beachten, dass diese übersichtlich blieben. Das bedeute, dass im Gebiet nur niedrige Büsche und hochstämmige Bäume gepflanzt werden dürften, um die Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen. Die Flächen und Wege seien in der Dunkelheit gut auszuleuchten. Um das Lagern unerwünschter Personengruppen (zum Beispiel angetrunkene Obdachlose oder Drogenabhängige) unattraktiv zu machen, sollten Sitzgelegenheiten (zum Beispiel durch Armlehnen im Abstand von 60 Zentimetern) so ausgeführt werden, dass diese zum Liegen ungeeignet seien. Die Müllsammelstellen sollten abschließbar eingefriedet werden (zum Beispiel begrünter Käfig), damit dort keine wilden Müllhalden von quartiersfremden Personen entstünden. Um zu vermeiden, dass die Tiefgaragen unübersichtlich würden, seien sie unbedingt mit einem hellen Anstrich und einer guten Ausleuchtung zu versehen. Um den einfachen Kellereinbruchdiebstahl zu erschweren, wird empfohlen, die Fluchtwege aus der Tiefgarage in die Treppenhäuser nicht unmittelbar an den Kellerboxen/Fahrradabstellräumen vorbei zu führen.

Grundsätzlich seien 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.

Antwort:

Die Anregungen zur Gestaltung von Tiefgaragen, der Lage der Fluchtwege sowie der Einbau einbruchhemmender Elemente bei Fenstern und Wohnungstüren sind Bestandteil der Ausführungsplanung des Projektentwicklers. Sie können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden. Die Stellungnahme bezieht sich in Teilen nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens und kann insoweit hier nicht behandelt werden. Die Hinweise werden jedoch an den Investor weitergeleitet.

Ein Verzicht auf die halböffentlichen Flächen ist bei der vorliegenden Planung nicht umsetzbar und erscheint auch städtebaulich nicht sinnvoll. Die Flächen sollen insbesondere dem Kinderspiel und auch dem privaten Aufenthalt der Wohnbevölkerung dienen. Die Planung sieht außerdem eine übersichtliche Gestaltung und eine sinnvolle Ausleuchtung der Freiflächen vor. Da beabsichtigt ist, den Abfall in den Untergeschossen beziehungsweise in den Erdgeschossen zu sammeln und nur für die Abholung straßennah zu platzieren, wird die Gefahr für die Entstehung wilder Müllhalden als gering eingeschätzt.

Der Stellungnahme wird mit Ausnahme des Verzichts auf halböffentliche Freiräume gefolgt.

zu 25. Rheinbahn AG

Die Rheinbahn AG äußert keine Bedenken. Weiterhin verweist sie auf die Straßenbahnlinien und Buslinien, welche die nahegelegene Haltestelle „Völklinger Straße“ anfahren.

Antwort:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenbahnlinien und Buslinien, welche die Haltestelle „Völklinger Straße“ anfahren wurden in der Begründung bereits korrekt benannt.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

zu 26. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH

Von der vorgenannten Maßnahme seien weder vorhandenen Anlagen noch laufende beziehungsweise vorhersehbare Planungen des Unternehmens betroffen. Falls für die Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert werde, müsse sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen der Leitungen des Unternehmens stattfindet.

Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, werde um eine erneute Beteiligung gebeten.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Ausgleichsflächen auf Schutzstreifen der Leitungen des Unternehmens des Einwenders geplant sind.

Der Stellungnahme wird insofern gefolgt.

zu 27. Stadtwerke Düsseldorf

Es sei darauf zu achten, dass sich außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. In diesem Falle werde um Abstimmung zum weiteren Vorgehen mit der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH (NGD), unter der Rufnummer (0211) 8218080 – Abteilung 021 – Betrieb Netze und Anlagen, gebeten. In den zur Verfügung gestellten Anlagen sind die Versorgungsleitungen und -anlagen der SWD AG dargestellt.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Investor wurde über den Sachverhalt informiert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

27.1

Rohr- und Stromnetze

Im Bereich des Bebauungsplanverfahrens befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der Stadtwerke Düsseldorf AG. Die mit dieser Stellungnahme aufgeführten Anlagen, allgemeine Hinweise sowie Schutzanweisungen müssen eingehalten werden bzw. seien zu beachten. Sämtliche im Planbereich liegenden Versorgungsleitungen und -anlagen Strom/Gas/Wasser und Fernwärme

seien zu Gunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG zu sichern. Dies müsse beinhalten, dass zum Zwecke von Reparaturen und/oder Erneuerungen von Leitungsabschnitten in dem betroffenen Bereich mit Baugeräten wie Bagger, LKW, Bodenverdichtungsgeräten et cetera gearbeitet werden dürfe. Sollten durch das geplante Bauvorhaben Versorgungsleitungen und -anlagen umgelegt oder erneuert werden müssen, so gehen die Kosten zu Lasten des Investors beziehungsweise des Bauherren. Entstehende Kosten für Provisorien, die während der Bauphase kurzfristig erstellt werden müssen, seien zu 100% mit dem Verursacher abzurechnen.

Antwort:

Die bestehenden Versorgungsleitungen und -anlagen sind Teil bestehender Verträge zwischen der Stadtwerke Düsseldorf AG und den privaten Grundstückseigentümern. Bereits über diese Regelungen sind das Reparieren, Arbeiten mit Baugeräten sowie das Befahren und Begehen von Grundstücken geregelt. Weitergehende Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

27.2

Eine Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme mit den im Umfeld liegenden Versorgungsleitungen und -anlagen sei grundsätzlich möglich. Im direkten Bereich der Erschließung befinden sich momentan keine Fernwärmeleitungen. Weiterhin sei darauf zu achten, dass die geplanten Zugwege beziehungsweise Zufahrten zum Innenbereich des Bebauungsplangebietes nicht über beziehungsweise unterbaut werden, damit eine sach- und fachgerechte Verlegung der Versorgungsanlagen in das geplante Baugebiet gewährleistet werden könne. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen können erst benannt werden, wenn eine konkrete Bauanfrage vorliege und die benötigte Leistung bekannt sei. Die Erschließungskosten gehen zu Lasten des Investors beziehungsweise des Bauherren. Voraussetzung für den Beginn der Ausführungsarbeiten sei eine verbindliche Beauftragung des Angebotes für die anfallenden Erschließungs- beziehungsweise Hausanschlusskosten. Entstehende Kosten für Provisorien, die während der Bauphase kurzfristig erstellt werden müssen, seien zu 100% mit dem Verursacher abzurechnen. Sollten aus

versorgungstechnischen Gründen Versorgungsleitungen und –anlagen in private Flächen gelegt werden müssen, so seien diese durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG zu sichern.

Antwort:

Die Hinweise beziehen sich nicht auf die Ebene des Bebauungsplanes, sondern auf nachgeordnete Verfahren.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

27.3

Eine Erschließung im Plangebiet mit Versorgungsleitungen und –anlagen sei nur möglich, wenn eine Mindestüberdeckung von 1,5 Metern gewährleistet sei. Sollen die zukünftigen Straßen im Plangebiet nicht öffentlich gewidmet werden und damit nicht unter den Konzessionsvertrag der Stadt Düsseldorf und der Stadtwerke Düsseldorf AG fallen, so müssen diese Straßen durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke ausgewiesen werden, damit auch die Versorgungsleitungen abgesichert seien. Zur Aufnahme der Versorgungsleitungen und –anlagen werde eine Wegebreite von 3 Metern benötigt. Diese Mindestbreite sei wegen der Notwendigkeit der uneingeschränkten Zugänglichkeit und der möglichen Beschädigungsgefahr von jeglicher Bebauung und Baumpflanzung freizuhalten. Eine Bepflanzung mit flachwurzelnden Bewuchs, wie zum Beispiel Sträucher sei jedoch grundsätzlich möglich. Falls die Mindestüberdeckung nicht gewährleistet werden könne, so sei die Erschließung mit straßenseitig gelegenen Netzanschlussräumen möglich. Die Netzanschlussräume müssten entweder zur Völklinger Straße oder zur Volmerswerther Straße straßenseitig gelegen sein.

Antwort:

Die Planung sieht die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen vor. Eine Mindestüberdeckung von 1,5 Metern kann für diese Bereiche im Weiteren eingeplant werden. Die Anforderungen für Versorgungsleitungen und Anlagen wurden in der Straßenplanung bereits berücksichtigt. Im Übrigen bezieht sich die Stellungnahme nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens. Hinweise auf nachfolgende Verfahren werden zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

27.4

Zur Stromversorgung des Bebauungsgebietes könne es erforderlich werden, Netzumspannstellen zu errichten. Diese Netzumspannstellen könnten sowohl innerhalb eines straßenseitigen Kellerraumes errichtet als auch im Freien aufgestellt werden. Die SWD AG benennt in der Folge die technischen Mindestanforderungen, die für mögliche Netzumspannstellen erforderlich sind sowie die daraus möglicherweise resultierenden Anforderungen innerhalb des Bebauungsplanes.

Es werden bezüglich der vorangegangenen Stellungnahmen verschiedene Ansprechpartner angegeben, die für eine Beratung oder Abstimmung zur Verfügung stehen.

Antwort:

Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten, dass Standorte für Netzumspannstellen (Transformatoren) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen sind.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch vorhandene Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Die Hinweise für bautechnische Maßnahmen bei Errichtung neuer Versorgungsleitungen- und Anlagen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verfolgt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

27.5

Um auch zukünftigen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden, wird die Implementierung von Elektroladestationen oder Stromtankstellen empfohlen. Seien Ladesäulen für die E-Mobilität vorgesehen, so müsse dies der SWD AG frühzeitig mitgeteilt werden.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld der möglichen Errichtung von Ladesäulen zur Sicherung der E-Mobilität wird die Stadtwerke Düsseldorf AG frühzeitig über den Prozess informiert und eingebunden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

27.6

Die Stadtwerke Düsseldorf AG geben im Weiteren allgemeine Hinweise:

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

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

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

Antwort:

Die Hinweise beziehen sich auf die den Bebauungsplanverfahren nachgeordnete Vollzugsebene.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 28. Telefonica Germany GmbH und Co. OHG

Aus Sicht der Telefonica seien nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden. Durch das Plangebiet führen drei Richtfunkverbindungen hindurch. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 306555652_306555653 befinde sich in einem vertikalen Korridor zwischen 13 und 43 Metern über Grund. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 306556956 befinde sich in einem vertikalen Korridor zwischen 29 und 59 Meter über Grund.

Man könne sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30 bis 60 Metern (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Es werde um Berücksichtigung und Übernahme der genannten Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung beziehungsweise den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden. Es müsse daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 Meter und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 Meter eingehalten werden. Sollten sich Änderungen in der Planung/Planungsflächen ergeben, so werde gebeten, die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen könne. Sollten sich noch Änderungen in der Planung/Planungsflächen ergeben, so wird darum gebeten, die geänderten unterlagen der Telefonica GmbH zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen könne.

Antwort:

Der Verlauf der vorliegenden Richtfunkstrecken wurde exemplarisch geprüft. Die Richtfunkstrecke Nummer 306555652 verläuft im Bereich des östlich gelegenen rechtskräftigen Bebauungsplan Nummer 5275/023 „Nördlich Plockstraße“. Dieser sieht entlang der Völklinger Straße eine Gebäudehöhe von maximal 44,0 Meter über Grund vor. Die zulässige bauliche Höhe steht bereits im Konflikt mit den Richtfunkstrecken Nummern 306555652 und 306555653. Die

baulichen Anlagen der Bebauungspläne Nummer 5275/023 „Nördlich Plockstraße“ sowie 03/032 „Östlich Völklinger Straße“ liegen innerhalb der benannten Schutzzonen. Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nummer 5275/023 „Nördlich Plockstraße“ keine Bedenken zur baulichen Höhe geäußert wurden, ist der dort definierte planungsrechtliche Rahmen heute zu beachten. Die Prüfung des Sachverhaltes zeigt, dass von der Fresnelzone nach Ausschöpfung des planungsrechtlich zulässigen Rahmen (Errichtung Hochhaus) noch eine Trasse mit einer Höhe von einem Meter für den Betrieb der Richtfunktrasse verbleibt. Dies stellt keinen hinreichenden technischen Rahmen für den weiteren Betrieb der Richtfunktrasse dar. Insoweit wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich durch den Betreiber bereits technische Lösung für den weiteren Betrieb der Richtfunkstrecke ergriffen und umgesetzt wurden, denn das geplante Hochhaus wird aktuell errichtet. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist daher davon auszugehen, dass die geplante Bebauung eine wesentliche Beeinträchtigung der benannten Richtfunkstrecke nicht mehr darstellen kann. Eine Übernahme der Richtfunktrasse in die Planung oder die Aufnahme von Bauhöhenbeschränkungen erfolgt insoweit nicht. Dies erscheint auch vor dem Hintergrund der gegebenen technischen Möglichkeiten als nicht zwingend erforderlich. Zum Beispiel könnte durch Nutzung des hier geplanten Hochhauses als Standort für eine Funkeinrichtung ein Betrieb erreicht werden. Soweit sich Änderungen an der Planung ergeben, wird die Einwanderin informiert. Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

Der Stellungnahme wird überwiegend nicht gefolgt.

zu 29. Vodafone GmbH

In den angegebenen Planungsbereichen befinden sich Glasfaserleitungen der Vodafone GmbH (ehemals ISIS / ehemals Arcor AG & Co. KG).

Die durchschnittliche Verlegungstiefe der oben markierten Kabel- und Rohrleitungen betrage circa 0,75 Meter (ausgenommen von zum Beispiel Spülbohrungen oder Pressungen). Die Trassen seien im beigefügten Plan dargestellt. Es sei sicherzustellen, dass durch eigenen beziehungsweise durch beauftragten Auftragnehmerkräfte die allgemeinen Vorschriften beachtet und eingehalten würden.

Antwort:

Die Hinweise beziehen sich auf die dem Bebauungsplanverfahren nachfolgende Vollzugsebene.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.