

**Stellungnahmen
aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange**

**Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
vom 02.06.2020 bis 03.07.2020**

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 03/028

– Westlich Volmerswerther Straße –

I. Liste der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/028 – Westlich Volmerswerther Straße – vorgebracht haben:

1. Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
2. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln
3. Eisenbahn-Bundesamt, Werkstattstraße 102, 50733 Köln
4. Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf
5. Gascade Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel
6. Handwerkskammer Düsseldorf, Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf
7. PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen
8. Polizei Düsseldorf – Städtebauliche Kriminalprävention, Luegallee 65, 40545 Düsseldorf
9. Rheinbahn AG, Lierenfelder Straße 42, 40231 Düsseldorf
10. Rhein-Main-Rohleitungsgesellschaft m.b.H., Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln
11. Stadtwerke Düsseldorf, Höherweg 100, 40233 Düsseldorf
12. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 35, 90449 Nürnberg
13. Vodafone GmbH Niederlassung Nord-West, D2-Park 5, 40878 Ratingen
14. Vodafone NRW GmbH, Aachener Straße 746-750, 50933 Köln

II. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/028 –Westlich Volmerswerther Straße –

1. Amprion GmbH

Die Amprion GmbH führt aus, dass im Planbereich weder Höchstspannungsleitungen verlaufen noch aus heutiger Sicht Höchstspannungsleitungen geplant seien. Sie gehe davon aus, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt würden.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unternehmen weiterer Versorgungsleitungen wurden beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien

Nach Prüfung der übermittelten Unterlagen teilt die Deutsche Bahn AG mit, dass grundsätzlich keine Bedenken beständen, sofern die in der Stellungnahme aufgeführten Auflagen und Hinweise beachtet würden. Sie gibt hierzu Hinweise zu bestehenden Immissionen, Schutz- und Ersatzmaßnahmen, Abstandsflächen, der Zugänglichkeit der Bahnanlage sowie der Vermeidung der Zuleitung von Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer auf das Bahngelände.

Die Deutsche Bahn AG stellt klar, dass die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich erneut zur Stellungnahme vorzulegen seien und behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die durch den Eisenbahnbetrieb entstehenden Immissionen wurden bereits in einem Gutachten ermittelt. Folglich sind entsprechende Schutzmaßnahmen in den Unterlagen festgesetzt.

Bereits heute liegt eine grenzständige Bestandsbebauung an der südlichen Plangebietsgrenze vor, sodass Abstandsflächen im Bereich der Schienenanlage liegen. Da die Schienenanlage planungsrechtlich eine

Verkehrsfläche darstellt, sind im urbanen Gebiet Abstandsflächen mit einem Faktor von 0,2 h bis zur Mitte der Verkehrsfläche zulässig. Diese werden eingehalten. Für eine zukünftige, bauliche Entwicklung werden zwar höhere Gebäudehöhen als im Bestand zugelassen, diese sind jedoch gemäß der aktuellen Vorgaben des Abstandsflächenrechtes nicht erheblich, da weiterhin die Abstandsflächen nicht bis zur Mitte der Verkehrsfläche reichen.

Die zukünftigen Anträge auf Baugenehmigung werden erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

3. Eisenbahn-Bundesamt

Das Eisenbahn-Bundesamt geht davon aus, dass durch die Maßnahmen keine Eisenbahnbetriebsanlagen überplant würden. Es beständen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Maßnahmen.

Das Eisenbahn-Bundesamt empfiehlt, die Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen, da es nicht die Vereinbarkeit der Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlage prüfe.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Fachbehörde wurde beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

4. Ericsson Service GmbH

Aus Sicht der Ericsson Service GmbH beständen keine Bedenken gegen die Planung. Sie bittet – falls nicht schon geschehen – die Deutsche Telekom Technik GmbH, in die Anfrage mit einzubeziehen. Von weiteren Anfragen könne abgesehen werden.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Fachbehörde wurde bereits beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

5. Gascade Gastransport GmbH

Die Gascade Gastransport GmbH erklärt zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG zu antworten.

Sie merkt an, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anlagen betroffen seien. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, seien diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Sie weise darauf hin, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden könnten und diese gesondert anzufragen seien.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Fachbehörden wurden bereits beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

6. Handwerkskammer Düsseldorf

Aus Sicht der Kammer sei zu bedauern, dass Wohnnutzung lediglich im Bereich bestehender Betriebe (MU 3) ausgeschlossen werde.

Handwerksbetriebe seien zwar grundsätzlich auch in anderen Teilen zulässig, allerdings werde sich das Handwerk im Marktgeschehen nicht gegen profitträchtigere Nutzungen, wie zum Beispiel das Wohnen, durchsetzen können. Die einzige Möglichkeit eine Nutzungsmischung zu generieren, wie es in der Planbegründung als Ziel dargelegt sei, bestehe demnach in der planungsrechtlichen Steuerung. Aus Sicht der Kammer sollten auch in anderen, derzeit ungenutzten Teilbereichen gewerbliche Nutzungen verbindlich festgesetzt beziehungsweise Wohnnutzung ausgeschlossen 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 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 im MU 3, das heißt in einem wesentlichen Teilbereich vor, und erhöht damit die Chancen einer Ansiedlung von Handwerk in diesem Bereich.

Die Einschätzung, dass eine verbindliche Festlegung von gewerblichen Nutzungen beziehungsweise der Ausschluss von Wohnnutzung die einzige Möglichkeit darstellt, die angestrebte Nutzungsmischung zu generieren, wird nicht geteilt.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

7. PLEdoc GmbH

Die PLEdoc GmbH teilt mit, dass von ihr verwaltete Versorgungsanlagen von der geplanten Maßnahme nicht betroffen seien. Sie bittet um erneute Abstimmung, sofern eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereiches vorliege. Im Weiteren benennt sie die Eigentümer und Betreiber der in Rede stehenden Versorgungsanlagen.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

8. Polizei Düsseldorf – Städtebauliche Kriminalprävention

Grundsätzlich beständen aus Sicht der Fachgruppe gegen die vorliegenden Planungen keine Bedenken. Es seien jedoch bei der Ausführung einige Punkte der städtebaulichen Kriminalprävention zu beachten.

Die Fachgruppe regt an, auf öffentliche beziehungsweise halböffentliche Grünflächen zu Gunsten von privaten Gärten nach Möglichkeit zu verzichten. In Bezug auf die verbleibenden (halb) öffentlichen Grünflächen werden Hinweise zur Gestaltung, Bepflanzung, Beleuchtung sowie der Ausgestaltung von Durchgängen gegeben.

Im Übrigen werden Anregungen und Hinweise zur Gestaltung der Tiefgarage, der Müllauffstellflächen, der Lage von Fluchtwegen sowie dem Einbau von einbruchhemmenden Elementen bei Fenstern und Wohnungstüren gegeben.

Antwort:

Die Anregungen zur Gestaltung von Tiefgaragen, der Lage der Fluchtwege sowie der Einbau einbruchhemmender Elemente bei Fenstern und Wohnungstüren beziehen sich auf die weitere Planung der Gebäude. Sie können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden. Die Stellungnahme bezieht sich soweit nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise werden jedoch an den Investor weitergeleitet.

Ein Verzicht auf die halböffentlichen Flächen und die öffentlich nutzbare Kinderspielfläche ist bei der vorliegenden Planung nicht umsetzbar und erscheint auch städtebaulich nicht sinnvoll. Die Flächen sollen insbesondere dem Kinderspiel und auch dem Aufenthalt der Bewohner und der Wohnbevölkerung dienen. Die Planung sieht außerdem eine übersichtliche Gestaltung und eine sinnvolle Ausleuchtung der Freiflächen vor. Der einzige planungsrechtlich gesicherte überbaute Durchgang befindet sich im Bestandsgebäude Martinstraße 9, einem potentiellen Baudenkmal, und steht demnach unter Bestandsschutz. Da beabsichtigt ist, die Abfallbehälter in gesonderten Räumen im Erdgeschoss und nur für die Abholung straßennah zu platzieren oder vor dem Erdgeschoss anzuordnen und durch Boxen und Hecken einzufrieden, wird die Gefahr für die Entstehung wilder Müllhalden als gering eingeschätzt.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

9. Rheinbahn AG

Gegen die oben genannte Bebauungsplanung beständen aus Sicht der Rheinbahn AG keine Einwände. Es werden allerdings ergänzende Hinweise zum aktuellen Stand der ÖPNV-Anbindungen gegeben.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

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

Von der vorgenannten Maßnahme würden nach Mitteilung der Einwenderin weder vorhandene Anlagen noch laufende beziehungsweise vorhersehbare

Planungen betroffen. Sollten Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb von Schutzstreifen) vorgenommen werden müssen, werde um 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 wurde insofern gefolgt.

11. Stadtwerke Düsseldorf AG

- 11.1 *Die Stadtwerke Düsseldorf AG führt aus, dass die Lage der Versorgungsleitungen und -anlagen gegebenenfalls mit Querschlägen festzustellen sei. Es sei darauf zu achten, dass sich außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden könnten. In diesem Falle werde um Abstimmung mit der NGD gebeten.*

Antwort:

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

Der Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

11.2 *Rohr- und Stromnetze*

Im Bereich des Bebauungsplanes befänden sich die Versorgungs- und Anschlussleitungen Strom, Gas, Wasser sowie die Trafostation T1883. Zur Versorgung des Plangebietes müssten voraussichtlich zahlreiche Versorgungsleitungen und -anlagen neu verlegt werden. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen könnten erst benannt werden, wenn eine konkrete Bauanfrage vorliege, die benötigte Leistung bekannt sei und die endgültigen Straßenausbau- und Deckenhöhenpläne im Maßstab 1:250 vorlägen. Bis zum Beginn der Baumaßnahmen zur Erstellung der Versorgungsnetze werde eine Vorbereitungszeit von circa 6 Monaten benötigt. Im Folgenden werden Hinweise zur Kostenregelung gegeben.

Antwort:

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

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 11.3 *Die Stadtwerke Düsseldorf AG benennt verschiedene Anforderungen für Versorgungsleitungen und Anlagen. Sie weist unter anderem auf eine Trassenbreite von mindestens 2,0 Metern, auf die Unzulässigkeit einer Überbauung (ausgenommen sei ein flachwurzelnnder Bewuchs) sowie einen Mindest- und Parallelabstand zu Versorgungsleitungen hin. Grundsätzlich seien die jeweiligen Schutzanweisungen der Leitungsträger zu beachten.*

Antwort:

Die Planung sieht die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen vor. Ein Mindestabstand von 1,5 Metern (Trassenbreite mindestens drei Meter) 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 wurde insoweit gefolgt.

- 11.4 *Sollten aus versorgungstechnischen Gründen Versorgungsleitungen in private Flächen gelegt werden müssen, so seien laut der Einwenderin die entsprechenden Trassen im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie grundbuchlich durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG zu sichern.*

Antwort:

Wie bereits zu Punkt 11.3 erläutert, kann der geforderte Mindestabstand von 1,5 Metern vorgehalten werden. Dementsprechend können die Versorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden.

Der Stellungnahme wird insofern gefolgt.

- 11.5 *Da für das Bauvorhaben Unterbauungen mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken geplant seien, sei nach Ansicht der Stadtwerke Düsseldorf AG*

zu berücksichtigen, dass für Versorgungleitungen eine Mindestüberdeckung von 1,2 Meter oberhalb des Bauwerks vorhanden sein müsse. Dies gelte für Unterbauungen von öffentlichen und von privaten Flächen, die zudem noch mindestens mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ausgewiesen werden müssten.

Antwort:

Wie in den vorgenannten Punkten angemerkt, werden die Versorgungsleitungen prinzipiell im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen, die nicht mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken unterbaut werden.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

- 11.6 *Die Stadtwerke Düsseldorf AG teilt mit, dass es im Plangebiet keinen Transformator im Bereich des urbanen Gebietes MU 3 gebe, so wie in der Begründung Kapitel 6.8. "Ver- und Entsorgung" beschrieben. Der bestehende Transformator befinde sich im Haus Martinstraße 11. Dieser werde jedoch voraussichtlich nicht zur Versorgung des Plangebietes ausreichen. Zur Stromversorgung des Bebauungsgebietes werde es somit erforderlich, weitere Netzumspannstellen zu errichten. Die Stadtwerke Düsseldorf AG benennt in der Folge die technischen Mindestanforderungen, die für mögliche Netzumspannstellen erforderlich sind sowie die daraus möglicherweise resultierenden Anforderungen innerhalb des Bebauungsplanes.*

Bezüglich der vorangegangenen Stellungnahmen gibt sie verschiedene Ansprechpartner an, die für eine Beratung oder Abstimmung zur Verfügung stehen.

Antwort:

Der Hinweis des irrtümlich im urbanen Gebiet MU 3 verorteten oberirdischen Trafos wird in den Unterlagen angepasst. Weiterhin ist im Bebauungsplan bereits ein entsprechender Hinweis enthalten, dass Standorte für Netzumspannstellen (Transformatoren) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen sind.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 11.7 *Um auch zukünftigen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden, empfiehlt die Stadtwerke Düsseldorf AG die Implementierung von Elektroladestationen beziehungsweise Stromtankstellen im Plangebiet. Seien Ladesäulen für die E-Mobilität vorgesehen, so müsse dies der Stadtwerke Düsseldorf 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 wurde zur Kenntnis genommen.

- 11.8 *Die Stadtwerke Düsseldorf AG geben im Weiteren allgemeine Hinweise und bitten, die ausführenden Firmen auf die Beachtung der Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsanlagen hinzuweisen. Das Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches insbesondere die DVGW GW 125 für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen und -anlagen sowie die Vereinbarungen des Vertrages "Baumanpflanzungen über Versorgungsleitungen" vom 8.10.1979 zwischen Stadt und den Stadtwerken Düsseldorf seien zu beachten. Vorhandene Hydranten, Schieber, Rohrköpfe, Kabelmuffen sowie Anschlussleitungen und deren Absperrarmaturen seien von jeglicher Überpflanzung freizuhalten. Die Pflanzgruben seien deshalb so anzulegen, dass sich die vorgenannten Anlagenteile außerhalb der Ausschachtungsbereiche befänden.*

Antwort:

Die Hinweise beziehen sich auf die den Bebauungsplanverfahren nachgeordnete Vollzugsebene.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

12. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
12.1 *Aus Sicht der Telefonica GmbH & Co. OHG 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 führten zwei Richtfunkverbindungen (beiliegende Skizze).*
- Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 306550811_306550746 befinde sich in einem vertikalen Korridor zwischen 50 und 80 Metern über Grund.*

Die auf der Skizze dargestellten Telekommunikationslinien seien als ein horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 40 bis 60 Zentimetern (einschließlich der Schutzbereiche) zu verstehen (abhängig von verschiedenen Parametern). Es müsse ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens plus/minus 30 Meter und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens plus/minus 20 Meter eingehalten werden. Es werde um Berücksichtigung und Übernahme der genannten Richtfunktrasse und Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung beziehungsweise den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung der Übernahme der Richtfunktrassen in die Bauleitplanung und einer Festsetzung von Bauhöhenbeschränkungen werden nicht geteilt. Die angegebene Richtfunktrasse befindet sich im Nordosten des Plangebietes und somit im Bereich der Bestandsbebauung, die keine Veränderung erfahren wird. Weiterhin ist für den Bereich der weiter entfernten Neuplanung, die sich noch in der Fresnelzone befindet, eine niedrigere Gebäudehöhe festgesetzt, als für die betroffene Bestandsbebauung. Dementsprechend kann das Vorhaben keine Störungen der Richtfunktrasse auslösen.

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

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

13. Vodafone GmbH Niederlassung Nord-West

Die Niederlassung Nord-West berichtet, dass sich in den angegebenen Planungsbereichen Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der Vodafone GmbH (ehemals ISIS / ehem. Arcor AG & Co. KG) befänden, die bei der Bauausführung zu schützen seien. Der Leitungsbestand der Unitymedia und Vodafone Kabeldeutschland müsse separat angefragt werden. Die Einwenderin macht darauf aufmerksam, dass für die Richtigkeit der Angaben gemieteter Fremdtrassen keine Gewährleistung übernommen werden könne.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, werde mindestens drei Monate vor Baubeginn der entsprechende Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls entstehende Kosten nach Paragraph 150 (1) BauGB zu erstatten seien.

Antwort:

Die Hinweise beziehen sich auf die dem Bebauungsplanverfahren nachfolgende Vollzugsebene.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

14. Vodafone NRW GmbH

Die Vodafone NRW GmbH merkt an, dass sie Anfrage an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet wurde. Sie bittet um eine Beteiligung im weiteren Verfahren.

Antwort:

Die Vodafone GmbH Niederlassung Nord-West hat bereits zum vorliegenden Verfahren Stellung genommen.

Der Stellungnahme wurde insofern bereits gefolgt.

III. Liste der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf, abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/028 - Westlich Volmerswerther Straße - vorgebracht haben:

1. Amt 19, Umweltamt, Brinckmannstraße 7, 40225 Düsseldorf
2. Amt 37/232 Feuerwehr und Rettungsdienst, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hüttenstraße 68, 40215 Düsseldorf
3. Amt 37/612 Feuerwehr und Rettungsdienst, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz, Hüttenstraße 68, 40215 Düsseldorf
4. Amt 50, Amt für Soziales, Willi-Becker-Allee 6-8, 40227 Düsseldorf
5. Amt 53/2 Gesundheitsamt, Kölner Straße 180, 40227 Düsseldorf
6. Amt 54, Amt für Migration und Integration, Erkrather Straße 377, 40231 Düsseldorf
7. Amt 63, Bauaufsichtsamt ,Brinckmannstraße 5, 40200 Düsseldorf
8. Amt 66, Amt für Verkehrsmanagement, Auf'm Hennekamp 45, 40225 Düsseldorf
9. Amt 68, Garten-, Friedhofs- und Forstamt / UNB, Kaiserswerther Straße 390, 40474 Düsseldorf
10. Amt 80, Wirtschaftsförderungsamt, Burgplatz 1, 40213 Düsseldorf

IV. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 003/028- Volmerswerther Straße – (Beantwortungsstand: Oktober 2020)

1. Amt 19, Umweltamt

- 1.1 *Das Umweltamt teilt mit, dass die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände im Plangebiet zwischen 31,0 und 31,5 Meter über Normalnull (HGW 1988) lägen. Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liege bei circa 32,25 Meter über Normalnull.*

Antwort:

Der Hinweis des irrtümlich genannten bisher höchsten gemessenen Grundwasserstandes wird zur Kenntnis genommen. Die aktualisierten Werte werden entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

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

Das Umweltamt bittet auf Grundlage der "Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nummer 03/028 Westlich Volmerswerther Straße in Düsseldorf", Büro Peutz Consult GmbH, Bericht Nummer VC 6406-1.4 mit Stand vom 02.04.2020 (Vorabzug Nummer 3 vom 21.04.2020) um Übernahme des vorgeschlagenen Textes innerhalb der Begründung. Die Textvorschläge beziehen sich im Wesentlichen auf den vorhandenen Verkehrs-, Gewerbe- und Schienenlärm, die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen sowie die Über- und Unterschreitungen der Orientierungswerte (innerhalb der urbanen Gebiete) des Beiblattes 1 der DIN 18005.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Texte werden unter dem Punkt 13.1.1 "Verkehrslärm" innerhalb der Begründung übernommen.

Aufgrund von Änderungen zu Festsetzungen im Bebauungsplan wurde für die Schalltechnische Untersuchung im Nachgang der Trägerbeteiligung nach Paragraf 4 Absatz 2 BauGB eine Ergänzung erstellt. An den grundlegenden Inhalten der Stellungnahme des Umweltamtes hat sich dadurch jedoch nichts geändert. Die neue Bezeichnung des Gutachtens lautet "Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nummer 03/028 Westlich Volmerswerther Straße in Düsseldorf", Büro Peutz Consult GmbH, Bericht Nummer VC 6406-1.5 mit Stand vom 11.11.2020.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

- 1.3 *Das Umweltamt bittet um Übernahme des vorgeschlagenen Textes innerhalb der Begründung zum Thema Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der Begründung. Der Textvorschlag bezieht sich auf die festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen.*

Das Umweltamt führt auch aus, dass für das MU 3 aufgrund der sehr hohen Überschreitungen entlang der Bahntrasse eine abweichende Bauweise ("a") festgesetzt werde. Hier sei ein zwingend durchgehend geschlossener Baukörper zu errichten. Im Bebauungsplan sei sicherzustellen, dass die geplante Lärmschutzwand auf der Südfassade des 2-geschossigen Gebäudeteils oder eine andere Abschirmung in Höhe der Traufe des benachbarten 3-geschossigen Gebäudeteils umgesetzt werde; optimalerweise bevor die rückwärtige Bebauung ihre Wohnnutzung aufnehme. Zudem werde für das MU 3 ein Ausschluss von Wohnen festgesetzt.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Text wird unter dem Unterpunkt "Lärmschutzmaßnahmen" des Kapitels 13.1.1 der Begründung übernommen.

Eine Regelung zur zeitlichen Abfolge der Errichtung der Lärmschutzwand/ einer Bebauung, kann vorliegend aus rechtlichen Gründen jedoch nicht erfolgen: Der Bedingungseintritt im urbanen Gebiet MU 3 kann nicht abschließend von den Betroffenen in urbanen Gebiet MU 1.2 und MU 2.2 bestimmt werden kann. Es bestehen hier zwar belastbare, privatrechtliche Vereinbarungen zur Errichtung der Lärmschutzwand. Diese können aber

keine Grundlage für eine Festsetzung im Rahmen dieses Verfahrens bieten. Daher werden die weiteren Festsetzungen zum Schutz vor Lärm auf Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel ohne die Lärmschutzwand getroffen. Sollte die Lärmschutzwand zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens bereits realisiert worden sein, können jedoch geringere Beurteilungspegel zum Ansatz gebracht werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch mit der Lärmschutzwand oder einer Bebauung Fassadenbereiche verbleiben, die im Beurteilungspegel BP 63/55 liegen.

Der Stellungnahme wurde mit einer Ausnahme gefolgt.

- 1.4 *Das Umweltamt bittet um Übernahme des vorgeschlagenen Textes innerhalb der Begründung. Der Textvorschlag bezieht sich auf die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schallsituation im Umfeld.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Text wird unter dem Unterpunkt "Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schallsituation im Umfeld" des Kapitels 13.1.1 der Begründung der Begründung aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.5 *Das Umweltamt bittet um Übernahme des vorgeschlagenen Textes innerhalb der Begründung. Der Textvorschlag bezieht sich auf die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schallsituation im Umfeld.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Text wird unter dem Unterpunkt "Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schallsituation im Umfeld" des Kapitels 13.1.1 der Begründung aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.6 *Das Umweltamt führt aus, dass die Auswirkungen der zwei geplanten Tiefgaragen-Zufahrten sowie drei oberirdische Stellplätze für die Kita gutachterlich untersucht wurden. Die Untersuchung mit der Annahme, dass die Tiefgaragenzufahrten komplett eingehaust würden, ergebe eine*

Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen betrachteten Immissionsorten der nächstgelegenen bestehenden Bebauung. Es werde gutachterlich empfohlen, die Innenwände und Decke der eingehausten Tiefgaragenzufahrten schallabsorbierend auszuführen. Dies sei textlich festzusetzen.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wurde durch Einarbeitung der Hinweise in die textlichen Festsetzungen gefolgt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.7 *Das Umweltamt bittet um Übernahme des vorgeschlagenen Textes innerhalb der Begründung. Der Textvorschlag bezieht sich auf Gewerbeemissionen sowie auf entsprechende Lärmschutzmaßnahmen.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Texte werden unter dem Punkt 13.1.2 "Gewerbeemissionen" innerhalb des Umweltberichtes übernommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.8 *Das Umweltamt bittet um Übernahme des vorgeschlagenen Textes innerhalb der Begründung. Der Textvorschlag bezieht sich auf die Besonnung der Neuplanung sowie die Auswirkungen der Planung auf die benachbarte Bebauung (Bestandsbebauung).*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Text wird unter dem Kapitel 13.1.7 Besonnung der Begründung aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.9 *Das Umweltamt bittet um Übernahme des vorgeschlagenen Textes innerhalb der Begründung. Der Textvorschlag bezieht sich auf die vorhandenen Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes sowie die vorhandenen Altablagerungen und Altstandorte innerhalb des Plangebietes.*

Darüber hinaus wird um Anpassung der textlichen Festsetzungen II, hier Kennzeichnung der Flächen gemäß Paragraf 9 Absatz 5 Nummer 3 gebeten.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Text wird unter dem Kapitel 13.3 der Begründung aufgenommen. Die Kennzeichnung der Flächen gemäß Paragraf 9 Absatz 5 Nummer 3 ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.10 *Das Umweltamt bittet um Übernahme des vorgeschlagenen Textes innerhalb der Begründung. Der Textvorschlag bezieht sich auf die gemessenen Grundwasserstände sowie auf Grundwasserverunreinigungen.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Text wird unter dem Kapitel 13.4 der Begründung aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.11 *Das Umweltamt bittet um Übernahme des vorgeschlagenen Textes innerhalb der Begründung. Der Textvorschlag bezieht sich auf die gesetzliche Verpflichtung zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Text wird unter dem Kapitel 13.4 der Begründung aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.12 *Das Umweltamt bittet um Übernahme des vorgeschlagenen Textes innerhalb der Begründung. Der Textvorschlag bezieht sich auf Hochwassergefahren.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Text wird unter dem Kapitel 13.4 der Begründung aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.13 *Das Umweltamt bittet um Übernahme des vorgeschlagenen Textes innerhalb der textlichen Festsetzung. Der Textvorschlag bezieht sich auf Altstandorte, Hochwassergefahren und Grundwasserstände.*

Antwort:

Die Hinweise werden in die Unterlagen zum Bebauungsplan übernommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.14 *Das Umweltamt bittet um Übernahme des vorgeschlagenen Textes. Der Textvorschlag bezieht sich auf die Lufthygiene. Darüber hinaus werden Hinweise zur Berechnung eines Vorsorgewertes gegeben sowie der benannte Vorsorgewert erläutert.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Text wird unter dem Kapitel 13.5 der Begründung aufgenommen. Die Hinweise und Erläuterungen zum Vorsorgewert werden zur Kenntnis genommen. Eine Berechnung des Wertes kommt hier nicht zum Tragen, da die Tiefgaragen ohnehin über Dach entlüften sollen.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

- 1.15 *Das Umweltamt bittet um Übernahme des vorgeschlagenen Textes. Der Textvorschlag bezieht sich auf den Schutz des Globalklimas aufgrund des stark erhöhten Energieverbrauchs durch die Umsetzung der Planung. Außerdem werden Empfehlungen zur Wärmedämmung und zur Passivhaus-Bauweise gegeben.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Text wird unter dem Kapitel 13.6.1 der Begründung aufgenommen. Eine Passivhaus—Bauweise kann im Weiteren in Betracht gezogen werden.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.16 *Das Umweltamt bittet um Übernahme des vorgeschlagenen Textes. Der Textvorschlag bezieht sich auf die stadtklimatischen Auswirkungen der Planung.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Text wird unter dem Kapitel 13.6.2 der Begründung aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.17 *Das Umweltamt bittet um Übernahme des vorgeschlagenen Textes. Der Textvorschlag bezieht sich auf den Klimawandel und hieraus entstehenden Klimaanpassungen in Bezug auf die Planung.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Text wird unter dem Kapitel 13.6.3 der Begründung aufgenommen

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2. Amt 37/232 Feuerwehr und Rettungsdienst, Kampfmittelbeseitigungsdienst
Das Amt 37/232 (Feuerwehr und Rettungsdienst, Kampfmittelbeseitigungsdienst) teilt mit, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich vorlägen. Eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel sei daher nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit könne gleichwohl nicht gewährt werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gelte dieses Schreiben als Nachweis der Kampfmittelfreiheit des oben genannten Grundstücks. Es werden im Folgenden Hinweise zu Erdarbeiten und dem Verhalten beim Fund von Kampfmitteln gegeben.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

3. Amt 37/621 Feuerwehr und Rettungsdienst Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
Von Amt 37/621 (Feuerwehr und Rettungsdienst Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz) werden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themenbereichen gegeben: Zur Anlage und entsprechenden Anforderungen

des 2. Rettungsweges in Bezug auf die bauliche Höhe, zu den benötigten Flächen für Hubrettungsfahrzeugen, zur Freihaltung von erforderlichen Anleiterflächen, zur Löschwasserversorgung, zur Löschwassermenge sowie der Verortung von Hydranten.

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.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4. Amt 50, Amt für Soziales

Von dem benannten Planverfahren seien die Belange des Amtes 50 unmittelbar tangiert:

Angrenzend an die zu entwickelnde Fläche befindet sich auf der Gladbacher Straße 25 das Sankt Martinus-Krankenhaus. Der Krankenhausträger habe beabsichtigt, im Plangebiet 03/032 – Östlich Vöklinger Straße, auf der anderen Seite der S-Bahn-Linie, eine Einrichtung mit umfassendem Leistungsangebot, eine Tagespflege- sowie eine Kurzzeitpflegeeinrichtung zu errichten. Erste Pläne für die Realisierung seien entwickelt und in Beratungsgesprächen mit der örtlichen Planung im Amt für Soziales thematisiert worden.

Die Prüfung, ob der Bau einer mehrgliedrigeren Pflegeeinrichtung bei der Quotierungsvorgabe des Handlungskonzeptes Wohnen behandelt werden könne wie regulärer Wohnungsbau, habe ein positives Ergebnis ergeben. Zur Erörterung dieser Möglichkeiten sei die Klinik auf die Ämter 61 und 64 zugegangen. Wichtig in diesem Zusammenhang sei die Tatsache, dass mit Stand November 2018 etwa 2.500 (circa 48 Prozent) der etwa 5.120 Personen, die in stationären Einrichtungen der Altenpflege leben würden, Leistungen wie Hilfen zur Pflege, Grundsicherung oder Pflegegeld bezögen.

Die Realisierung der Planungen für eine Einrichtung mit umfassendem Leistungsangebot sei nicht möglich gewesen. Der Bedarf für eine derartige Einrichtung im Stadtbezirk 3 bestehe jedoch nach wie vor. Alternativ könnten am Standort die Planungen für eine Tagespflegeeinrichtung und ambulant betreute Wohngruppen als realistische Optionen entwickelt werden.

Aufgrund des derzeitig gesamtstädtischen Defizits in der pflegerischen Versorgung in Düsseldorf solle die Planung die Realisierung von pflegerischen Angeboten wie Tagespflege und ambulant betreute Wohngruppen berücksichtigen. Eine große Attraktivität für den Standort böten die engen räumlichen Bezüge zu der geriatrischen Fachklinik Sankt Martinus-Krankenhaus mit hoher Versorgungssicherheit im Stadtbezirk.

Neben diesen konkreten Plänen werde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der gesetzlichen Regelung "ambulant vor stationär" gemäß Paragraf 13 SGB XII der Sozialhilfeträger als Rehabilitationsträger (Rehabilitationsträger sei 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. Die Verpflichtung zur ambulanten Versorgung gelte für alle Lebensbereiche. Neben der vorrangigen ambulanten Versorgung sei die Versorgung mit stationären Angeboten sicherzustellen.

Als weiteres Ergebnis der örtlichen Planung des Amtes 50 bestehe 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 den weiteren Betrachtungen zu berücksichtigen. Insbesondere wird angeregt, im Rahmen des Paragrafen 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 Personengruppe fehle es bisher an bezahlbarem Wohnraum für Wohngemeinschaften oder geeigneten Wohnungen, die von pflegebedürftigen Menschen oder Menschen mit Behinderung barrierefrei genutzt werden könnten. Es wird darum gebeten, in die Planung ebenso generell die Bedarfe der Personengruppen der Menschen mit Behinderung

einzu beziehen. Dazu wird auf die Dienstanweisung zur Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (DA BGG NRW) verwiesen.

Vor diesem Hintergrund werde gebeten, mögliche Investoren wie auch die Ämter 63 und 66 – sofern nicht bereits erfolgt – über dieses Schreiben zu informieren.

Antwort:

Die vorgeschlagenen Nutzungen im Bereich der Pflege sowie im Bereich ambulant betreuter Wohngemeinschaften sind im Rahmen des hier vorliegenden urbanen Gebietes grundsätzlich zulässig. Die Stellungnahme wird im Übrigen dem Projektentwickler zur Verfügung gestellt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

5. Amt 53/2, Gesundheitsamt

Da die Prüfkriterien gemäß der "Grundsatzliste Gesundheitsschutz für die Bauleitplanung" (Januar 2019) berücksichtigt wurden, ergehe an dieser Stelle keine weitere Stellungnahme aus Sicht des präventiven Gesundheitsschutzes.

Antwort:

Der Hinweis bezüglich der Berücksichtigung der Prüfkriterien gemäß der "Grundsatzliste Gesundheitsschutz für die Bauleitplanung" (Januar 2019) wird zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

6. Amt 54, Amt für Migration und Integration

Dem Amt 54/4 – Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen – lägen keine Informationen vor, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich seien.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

7. Amt 63, Bauaufsichtsamt

- 7.1 *Amt 63 führt aus, dass nach der ständigen Rechtsprechung der DIN 5034-1 mangels Vorliegens ausreichender Erkenntnisse zur biologischen Wirkung des Tageslichts eine verbindliche Vorgabe für die Bewertung der Verschattung nicht zukomme (unter anderem Bayrischer Volksgerichtshof, Urteil vom 18.07.2014 – 1 N 13.2501).*

Für den im Bebauungsplan-Verfahren notwendigen Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sei eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen, für die jedoch regelmäßig die DIN 5034-1 als Richtwert herangezogen werde. Vorliegend betreffe dies mit 17 Prozent der Wohnungen nicht nur "einen kleinen Teil". Da ein Großteil der Verschattungen durch die geplanten Neuerrichtungen ausgelöst werde, seien die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer derartigen Anordnung und Höhe der Gebäudekörper sowie der umfangreichen Verdichtung an dieser Stelle fraglich.

Antwort:

Die Einschätzung, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse seien aufgrund der Höhe der Gebäudekörper und der umfangreichen Verdichtung fraglich, wird nicht geteilt. Die normativen Vorgaben zur Beurteilung ausreichender Belichtung und Besonnung stellen die abstandsflächenrechtlichen Erfordernisse des Bauordnungsrechts dar, die im vorliegenden Fall mit einem Faktor von 0,4 h berechnet werden. Diese Erfordernisse werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Weiterhin führt die vorliegende Verschattungsuntersuchung aus, dass zwar für 17 Prozent der geplanten Wohneinheiten im MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.3 die Anforderungen an die direkte Besonnung zur Tagundnachtgleiche nicht erreicht werden können. Insbesondere an den Nordfassaden, den Innenhoffassaden sowie an den Fassaden zwischen MU 1.1 und MU 1.2 werden die Mindestbesonnungsdauern der DIN 5034-1 zum Teil unterschritten. Allerdings liegt für ca. 90 Prozent der geplanten Wohneinheiten eine direkte Besonnung von mindestens drei Stunden vor.

Bezüglich des Ostriegels des MU 1.1 ist anzumerken, dass die Verschattungssimulation eine komplette Bebauung von sechs Vollgeschossen annimmt. Durch die Festsetzung von lediglich fünf

Vollgeschossen in einem Teilbereich des östlichen Riegels des MU 1.1 stellt sich die Besonnungssituation im MU 1.2 gegenüber der Verschattungsuntersuchung etwas besser dar. Zur Verbesserung der Situation in den Erdgeschosszonen des MU 1.1 und MU 1.2 wurde für das MU 3 ein Rücksprung im obersten Geschoss festgesetzt. Auch im MU 1.2 wurde die Planung derart angepasst, dass im Dachgeschoß weiterer Wohnraum zugunsten der Belichtung des Blockinnenbereichs entfällt und insofern eine weitere Optimierung auch für die Freiflächen erreicht werden kann. Somit ist der Plan an mehreren Stellen in der Dichte und Höhenausbildung zurückgenommen worden um eine Verbesserung der Belichtungssituation zu erreichen.

Mit durchgesteckten Wohnungsgrundrissen lässt sich zu einem Großteil des Plangebietes eine Einhaltung der Anforderungen der DIN 5034-1 sowohl zum Winterstichtag als auch zur Tagundnachtgleiche erreichen. Es verbleiben einzelne Gebäudeteile, in denen auch bei durchgesteckten Wohnungsgrundrissen keine Einhaltung der Normkriterien erfüllt werden kann.

Ausnahmen sind:

- Der südliche Teil des östlichen Riegels des urbanen Gebietes MU 1.1
- Voraussichtlich die Nordwestecke des urbanen Gebietes MU 1.2
- Das Erdgeschoss im westlichen Riegel des urbanen Gebietes MU 1.2
- Das Erdgeschoss im Süden und Osten des urbanen Gebietes MU 1.2
- Je 3 Wohnungen im 1. - 3. Obergeschoss des Westriegels des urbanen Gebietes MU 1.2 (diese Wohnungen sind nicht durchgesteckt geplant)
- Im urbanen Gebiet MU 1.3 erreichen nur die oberen Geschosse in Teilen der Ostfassade eine ausreichende Besonnung, Wohnungen wären vorzugsweise in diesem Gebäudeteil anzusiedeln.

In der Verschattungsuntersuchung wurde nicht ausschließlich mit durchgesteckten Grundrissen gerechnet.

Auch über die Verwendung von hellen Decken- und Wandanstrichen bzw. Materialien können Belichtungsverhältnisse von Innenräumen verbessert werden. Zwischenzeitlich wurde der ausreichende Lichteintrag über diffuses Licht und entsprechende Fenstergrößen für das nachgeordnete

Bauantragsverfahren bereits untersucht. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können weitere architektonische Maßnahmen getroffen werden, wie zum Beispiel Maisonette-Typen.

In der vorliegenden Planung wurde mit den oben aufgeführten Maßnahmen versucht die Auswirkungen zu minimieren. Dabei wurde unter anderem auch auf zusätzlichen Entwicklungsspielraum für zukünftige Entwicklungen im MU 3 verzichtet, um eine adäquate Planung realisieren zu können und somit der Zielsetzung einer innerstädtischen Verdichtung Rechnung zu tragen.

Die wertende Gesamtbetrachtung und Abwägung der umfassend ermittelten betroffenen öffentlichen und privaten Interessen gelangt zu dem Ergebnis, dass in Einzelfällen auch erhebliche Änderungen der Besonnungssituation an einzelnen Fassaden hingenommen werden können, um die verfolgten städtebaulichen Ziele umzusetzen.

Die DIN 5034-1 ist dabei nicht alleinige Beurteilungsgrundlage für die zukünftige Belichtung. Sie hat keinen Normcharakter und wird hier als Anhaltspunkt zur Beurteilung neben anderen Kriterien herangezogen.

In Zusammenhang mit der bereits erwähnten Einhaltung der Abstandsflächen gemäß aktueller Bauordnung (Faktor 0,4) gilt, dass trotz teilweiser Verschattung eines bestimmten Anteils von Wohneinheiten mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung wird nicht geteilt.

Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.

7.2 *Das Bauaufsichtsamt merkt an, dass in dem vorgelegten Prüfplan "03/028" der Erhalt des Gebäudes "Martinstraße 9" richtigerweise berücksichtigt werde. Der Plan sei somit prüffähig. Bei dem Objekt "Martinstraße 9" handle es sich um ein potenzielles Denkmal, dessen Eintragung in die Denkmalliste unmittelbar bevorstehe.*

Es sei zu erwarten, dass das Objekt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Denkmal gelistet werde. Idealerweise sei daher schon jetzt eine zeichnerische oder textliche Markierung des Gebäudes als

"Denkmal" einzuplanen. Unter Berücksichtigung des historischen Kontext des bereits eingetragenen Baudenkmals "Martinstraße 7" und des potenziellen Denkmals "Martinstraße 9" solle eine zukünftige Bebauung auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken (Martinstraße 11 und 13) die jetzigen Gebäudehöhen nicht wesentlich überschreiten. Auf diesen Grundstücken sei daher die zulässige Traufhöhe auf circa 15,5 Meter und die Firsthöhe auf circa 20 Meter zu begrenzen.

Die historische Toreinfahrt des Gebäudes solle für die Erschließung des dahinterliegenden urbanen Gebietes öffentlich genutzt werden. Im Erläuterungstext werde dazu ein öffentliches Gehrecht beschrieben und im Bebauungsplan werde eine erforderliche lichte Höhe von mindestens 5 Meter festgesetzt. Die Umsetzbarkeit der geforderten lichten Höhe von 5 Meter müsse in Hinblick auf die aktuelle Durchfahrtshöhe des historischen Gebäudes überprüft werden. Unter Berücksichtigung der Bestandsdurchgangshöhe werde gegebenenfalls eine Anpassung der Planung notwendig sein.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine nachrichtliche Übernahme oder sonstige Festsetzung der Martinstraße 9 als Denkmal wird nicht vorgenommen, da der Zeitpunkt der Eintragung in die Denkmalliste nicht bekannt ist. Ein entsprechender Hinweis auf die bevorstehende Eintragung des Objekts in die Denkmalliste wird jedoch im Bebauungsplan aufgenommen.

Der Forderung, die Trauf- und Firsthöhen für die Martinstraße 11 und 13 zu begrenzen, wurde durch die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe für die Martinstraße 9, 11 und 13 gefolgt. Zudem werden für diesen Bereich Satteldächer festgesetzt.

Die Festsetzung der lichten Mindesthöhe der historischen Toreinfahrt wurde ebenfalls bereits auf die Bestandshöhe von 3,3 Meter angepasst.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

8. Amt 66, Amt für Verkehrsmanagement

8.1 *Das Amt für Verkehrsmanagement bittet darum, den Text in Teilen wie folgt zu ändern beziehungsweise zu ergänzen:*

Unterbauungen von öffentlichen beziehungsweise zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen seien nicht zulässig.

In Einmündungsbereichen seien Einfriedungen jeglicher Art nur bis maximale 0,80 Meter Höhe zulässig.

Antwort:

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.

Die Änderung bezüglich der Einfriedungen in Einmündungsbereichen wird in die Unterlagen aufgenommen.

Der Stellungnahme wird insoweit in Teilen gefolgt.

- 8.2 *Das Amt für Verkehrsmanagement teilt mit, dass eine abgestimmte Entwurfsplanung für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets bereits vorliege. Es würden jedoch Änderungen beziehungsweise Ergänzungen für die Beleuchtung notwendig. Die Kosten hierfür könnten derzeit noch nicht ermittelt werden. Es werde um weitere Verfahrensbeteiligung gebeten. Die Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage seien nicht im Haushalt etatisiert. Es werde davon ausgegangen, dass die Finanzierung durch den zukünftigen Investor erfolge.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu Maßnahmen, die auf Kosten des Investors durchzuführen sind, sollen entsprechend vertragliche Regelungen in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß Paragraf 11 BauGB getroffen werden. Eine Beteiligung des Amtes für Verkehrsmanagement erfolgt im weiteren Verfahren.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

9. Amt 68, Garten-, Friedhofs- und Forstamt / UNB
9.1 *Zu TF 9, Private Spielflächen*

Amt 68 (Garten-, Friedhofs- und Forstamt / UNB) bittet um Prüfung, ob als Rechtsgrundlage unter Punkt 9 der textlichen Festsetzung die "Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielflächen auf Baugrundstücken in der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 02. Mai 1974" zu ergänzen sei. In dieser Satzung werde in Paragraf 3 Absatz 2 der Abstand von 10 Metern zu Wohn- und Schlafzimmerfenstern gefordert. Die Verringerung des Abstandes auf 6 Meter beziehe sich auf diesen Paragrafen.

Darüber hinaus werden verschiedene Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen innerhalb der Begründung und textlichen Festsetzung gegeben: Zur Flächenquote von Dachterrassen, zum allgemeinen Hinweis Nummer 7 "Grünordnungsplan und Begrünungsmaßnahmen", zum allgemeinen Hinweis Nummer 14 "Vogelschlag", zur Tiefgaragenbegrünung, zu Kinderspielflächen, zu Dachaufbauten, zur Baumschutzsatzung sowie zur Artenschutzrechtlichen Prüfung.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ergänzung der Rechtsgrundlage ist in Bezug auf die Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf nicht erforderlich, da die Regelung auf Grundlage des Baugesetzbuches und der Bauordnung NRW fußt. Die weiteren Anpassungen werden in die Unterlagen eingearbeitet.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

10. Amt 80, Wirtschaftsförderungsamt

Das Amt 80 (Wirtschaftsförderungsamt) regt an, darauf zu achten, dass bei der Umsetzung der Planung alle in dem Gebiet betroffenen Betriebe (auf dem Plan im Bereich mit der Bezeichnung "Grundstück Liesegang") umfassend über die Veränderungen informiert würden, damit die Betriebe sich frühzeitig auf die Veränderungen einstellen könnten. Grundsätzlich werde aus der Sicht der Wirtschaftsförderung begrüßt, wenn die dort angesiedelten Betriebe mit erweitertem Bestandsschutz am Standort bleiben könnten.

Antwort:

Die Eigentümer der betroffenen Flurstücke sind in die Planung eingebunden. Außerdem haben die Betriebe die Möglichkeiten, sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen zu informieren und Anregungen zu äußern. Ferner werden durch den derzeit durchgeführten Abriss der zurückzubauenden Gebäude und das Baustellenschild Hinweise auf die anstehenden Veränderungen gegeben. Gesonderte Maßnahmen sind durch das Stadtplanungsamt nicht vorgesehen.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.