

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

**Frühzeitige Behördenbeteiligung  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
vom 16.01.2017 bis 16.02.2017**

**sowie**

**Behördenbeteiligung  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
vom 16.06.2020 bis 16.07.2020**

**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/020**

**– Heerdterhof-Garten –**

**I. Liste der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04 / 020 - Heerdterhof-Garten - vorgebracht haben:**

1. Awista – Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung mbH
2. Bezirksregierung Düsseldorf
3. Deutsche Flugsicherung (DFS)
4. Evangelische Kirchengemeinde Düsseldorf – Heerdt
5. Industrie- und Handelskammer Düsseldorf
6. Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb
7. Handwerkskammer Düsseldorf
8. Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Niederrhein
9. NABU – Landesbüro der Naturschutzverbände NRW
10. Polizei Nordrhein-Westfalen Düsseldorf - städtebauliche Kriminalprävention
11. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H
12. Stadtwerke Düsseldorf AG – Beleuchtungsmanagement
13. Stadtwerke Düsseldorf AG – Liegenschaften
14. Telefonica Germany - GmbH & Co. OHG
15. Telekom Deutschland GmbH
16. Vodafone GmbH – Nord-West

**II. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/020 – Heerdterhof-Garten - (Beantwortungsstand: September 2020)**

1. Awista GmbH

- 1.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB  
*Die derzeitige Privatstraße reiche für die künftige Erschließung des Wohngebietes nicht aus. Eine vorzusehende Wendeanlage benötige mindestens 22 m Durchmesser.*

Antwort:

Die derzeitige Privatstraße „Am Albertussee“ soll in Richtung Westen verlängert werden. Somit wird ein Anschluss an die Schiessstraße geschaffen, sodass keine Wendeanlage benötigt wird. Die Straßen sollen öffentlich gewidmet werden.

Hinweis Mai 2019:

Es ist die Errichtung einer Stichstraße in Richtung Süden geplant, an deren Ende eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m vorgesehen ist.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

2. Bezirksregierung Düsseldorf

- 2.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB  
*Das Plangebiet liege im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Die genehmigungsfreie Bauhöhe im Plangebiet betrage je nach genauem Standort mindestens 117 m über NN. Das Plangebiet liege zudem im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gem. §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Bauwerke dürften gem. §18a Abs.1 LuftVG nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können (materielles Bauverbot). Ob bei einem Bauvorhaben ggf. eine solche Störwirkung vorliegt, würde der Entscheidung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) obliegen, das im Baugenehmigungsverfahren über die Landesluftfahrtbehörde zu beteiligen sei.*

Antwort:

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Düsseldorf wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die geplante Bebauung überschreitet nach aktuellem Planungsstand die angegebene genehmigungsfreie Bauhöhe nicht. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch die Deutschen Flugsicherung (DFS) über das Vorhaben informiert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

2.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

2.2.1. *Aufgrund der Lage innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Düsseldorf solle die bestehende nachrichtliche Übernahme dahingehend ergänzt werden, dass die Aufstellung von Kranen und ähnliche Bauhilfsanlagen im Plangebiet ab einer Höhe von 116,5 m über NHN der luftrechtlichen Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf – Luftfahrtbehörde bedürfen.*

Antwort:

Die nachrichtliche Übernahme wird entsprechend ergänzt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

2.2.2. *Der Bebauungsplan weise ein Gewerbegebiet aus, in dem gegebenenfalls ein Betriebsbereich, der unter die Störfallverordnung fällt, zulässig wäre. Die Ansiedlung von Störfallbetrieben habe unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes zu erfolgen. Die Seveso-III-Richtlinie enthalte sowohl Regelungen für betriebsbezogene Anforderungen an Anlagen als auch Vorgaben für die „Überwachung der Ansiedlung“, die nach der englischen Sprachweise auch als „land-use planning“ bezeichnet werde. Einerseits gehe es um die Einhaltung angemessener Abstände gegenüber bereits bestehenden Betriebsbereichen, andererseits gehe es um die Ansiedlung neuer Betriebsbereiche.*

*Um das Thema „Ansiedlung von Störfallbetrieben“ im gegenständlichen Planverfahren gebührend zu würdigen, böten sich mehrere Möglichkeiten:*

- o Zulässigkeit von Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG innerhalb des Plangebietes grundsätzlich ausschließen*
- o Planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplanverfahren*
- o Erfordernis der Einzelfallprüfung als textliche Festsetzung im Bebauungsplan zu fixieren*

Antwort:

Die Pflicht zur Berücksichtigung angemessener Abstände besteht nach aktueller Rechtsprechung des BVerwG Urteil 4 C 11.11 bzw. 4 C 12.11 vom 20.12.2012 in Genehmigungsverfahren (baurechtlicher als auch immissionsschutzrechtlicher Art), wenn die Thematik planerisch nicht in spezifischer Weise betrachtet und geregelt worden ist. Daher ist die Ansiedlung von Betrieben im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. Dabei sind die angemessenen Abstände durch einen Sachverständigen zu überprüfen. Eine textliche Festsetzung ist hierzu nicht notwendig.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

*2.2.3. Es bestünden keine Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren, wenn die geplanten Regelungen der zukünftigen Wasserschutzgebietsverordnung Lörick bei einer flächenmäßigen Betroffenheit (das Plangebiet befindet sich voraussichtlich innerhalb des zukünftigen Wasserschutzgebietes) vorsorglich beachtet und seitens der zuständigen Unteren Wasserbehörde sowie der Stadtwerke Düsseldorf AG als Begünstigte des zukünftigen Wasserschutzgebietes Lörick keine Bedenken bestehen würden.*

Antwort:

Die Untere Wasserbehörde (in Düsseldorf: Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz) sowie die Stadtwerke Düsseldorf AG äußerten keine Bedenken in Bezug auf die Lage des Plangebietes innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes. Nach Aussage der Unteren Wasserbehörde sind die geltenden Verbote, Genehmigungs- und Anzeigepflichten von den Grundstückseigentümern, Nutzungsberechtigten und Anlagenbetreibern zu

beachten und einzuhalten. Auf Antrag kann von einem Verbot befreit werden, wenn andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder das Verbot zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt und die Abweichung mit den Belangen des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere des Gewässerschutzes vereinbar ist. Der Sachverhalt wird in der Begründung und im Umweltbericht entsprechend dargestellt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*2.2.4. Das Plangebiet befinde sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können. Das Plangebiet befinde sich jedoch nicht in den Risikogebieten, die bereits bei einem häufigen Hochwasserereignis (HQhäufig) überschwemmt werden können. Dies sei in der Begründung zu ändern.*

Antwort:

Der der Begründung beigelegte Umweltbericht wird zur Offenlage grundlegend überarbeitet. In diesem Zusammenhang findet auch eine Überarbeitung der Beschreibungen zum Hochwasserschutz statt, in der eine entsprechende Korrektur erfolgt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

3. Deutsche Flugsicherung (DFS)

3.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

*Je nach Art und Höhe der Bebauung können Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden, betroffen seien Radaranlagen am Flughafen Düsseldorf. Bauvorhaben die eine Höhe von 72 m ü NN überschreiten, seien zur Begutachtung der zuständigen Landesluftfahrtbehörde vorzulegen.*

Antwort:

In weiten Bereichen des Plangebietes befindet sich die Geländeoberfläche bei rd. 34 m ü. NHN. Der aktuelle städtebauliche Entwurf sieht Gebäudehöhen von max. 23 m vor. Die Überschreitung einer Höhe von 72 m ü. NHN ist somit nicht geplant.

**Die Stellungnahme wurde zu Kenntnis genommen.**

4. Evangelische Kirchengemeinde Düsseldorf – Heerdt

4.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

*Bei der Bebauung solle darauf geachtet werden, dass auch Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen entstehen. Der öffentliche Weg von der Schiessstraße bis zum Heerdtter Lohweg entlang des Albertussees solle bestehen bleiben. Da der Parkplatz nördlich des Albertussees zur Bebauung vorgesehen sei, soll durch den Wegfall der vorhandenen Parkplätze für genügend Ersatzparkplätze gesorgt werden.*

Antwort:

Die Vorgaben des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt bzgl. des öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus (Düsseldorfer Modell) finden Anwendung. Die öffentliche Wegeverbindung von der Schiessstraße bis zum Heerdtter Lohweg bleibt erhalten. Für die Bewohner des Quartiers ist die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen. Besucherparkplätze sind im Straßenraum (Am Albertussee) geplant.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

5. Industrie- und Handelskammer Düsseldorf

5.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

*Um die Standortsicherheit und Entwicklungsfähigkeit der benachbarten Gewerbebetriebe mit Blick auf die geplante heranrückende Wohnbebauung zu gewährleisten, werde zur Ermittlung der planerischen Grundlagen die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung angeregt.*

Antwort:

Zur Klärung immissionsschutzrechtlicher Fragestellungen wird eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Verfahrens erarbeitet.

Hinweis vom Mai 2019:

Ergänzend wird ein immissionsschutzrechtliches Gutachten in Bezug auf Geruchsbelastungen erstellt. Hintergrund ist eine emittierende Kfz-Werkstatt mit Lackierkabine im angrenzenden Gewerbegebiet.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

5.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

*Es werde kritisch angemerkt, dass in der textlichen Festsetzung 10.2.1 im Zusammenhang mit der DIN 4109 von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gesprochen werde. Die DIN 4109 kenne aber nur den Begriff der schutzbedürftigen Räume. Mit Blick auf eine rechtssichere Planung werde darum gebeten, in der textlichen Festsetzung den Begriff „schutzbedürftige Räume“ zu verwenden. Analog solle in der textlichen Festsetzung 10.2.2. nicht von „Aufenthaltsräumen in Wohnungen“ und „Übernachtungsräumen“ gesprochen werden, sondern generell von „schutzbedürftigen Räumen“ in Wohnungen*

Antwort:

Die DIN 4109 definiert schutzbedürftige Räume als gegen Geräusche zu schützende Aufenthaltsräume. Der Begriff schutzbedürftiger Raum bzw. schutzbedürftiger Aufenthaltsraum entsprechen sich somit. Dennoch wird zur besseren Nachvollziehbarkeit und um Missverständnisse zu vermeiden in der textlichen Festsetzung 10.2.1 der Begriff „schutzbedürftiger Raum“ den Begriff „schutzbedürftiger Aufenthaltsraum“ ersetzen.

Dem Vorschlag zur Änderung des Begriffes in der textlichen Festsetzung 10.2.2 kann nicht gefolgt werden. In dieser Festsetzung wird die Art der Aufenthaltsräume differenziert. Für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen sowie zum Schlafen dienen, werden durch diese Festsetzung stärker geschützt als Büro- oder Praxisräume, in denen nicht geschlafen wird und in denen sich eine Person in der Regel auch nicht ganztägig aufhalten.

Ab einem Beurteilungspegel von 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts (bis zu einer Grenze von 67 dB(A)) sind entsprechend der Festsetzung 10.2.2 mechanische Lüftungen nur bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen erforderlich. Bei den weiteren „schutzbedürftigen Räumen“ wie Büro- oder Praxisräume ergibt sich das Erfordernis einer mechanischen Lüftung in der Planungspraxis der Landeshauptstadt Düsseldorf erst ab einem Beurteilungspegel von 68 dB(A). Würde der Stellungnahme in diesem Punkt gefolgt werden und der Begriff „schutzbedürftigen Räume“ übernommen werden, müssten folglich z.B. auch Büro- und Praxisräume mechanisch belüftet werden, was unverhältnismäßig erscheint

**Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.**

6. Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb

6.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

*Es wird 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.*

*Das Plangebiet sei folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Düsseldorf, Gemarkung Heerdt: 1 / T*

Antwort:

Die technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen sind einzuhalten und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

7. Handwerkskammer Düsseldorf

7.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

*Im unmittelbaren nördlichen Umfeld der geplanten Wohnbebauung befänden sich gewerbliche Nutzungen, die als nicht grundsätzlich wohnverträglich zu betrachten seien. Durch die Planung könnte künftig Wohnbebauung an diese*

*Betriebe heranrücken. Um die jeweiligen Betriebsstandorte in ihrem jetzigen Bestand und ihrer Entwicklungsfähigkeit zu sichern, sei die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens unerlässlich. Inwieweit die Belange der Mitgliedbetriebe durch die Planung berührt werden, müsse die Prüfung der schalltechnischen Untersuchung zeigen.*

Antwort:

Eine schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt.

Hinweis vom Mai 2019:

Ergänzend wird ein immissionsschutzrechtliches Gutachten in Bezug auf Geruchsbelastungen erstellt. Hintergrund ist ein emittierender Autohändler mit Lackierkabine im angrenzenden Gewerbegebiet.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

7.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

7.2.1. *Aus Sicht des Stellungnehmenden sei die Planung aufgrund des Wegfalls einer weiteren Gewerbefläche in Düsseldorf grundsätzlich abzulehnen. Im Zeitraum 2016-2019 seien durch die Stadt Flächenumwidmungen (nach § 4 (2) BauGB) von über 50 ha Gewerbefläche initiiert worden. Dies werde einer nachhaltigen Flächenentwicklung, welche auch emittierende Betriebe berücksichtigt, nicht gerecht. Vielmehr würde de facto die Gewerbegebietsentwicklung auf die Umlandkommunen abgeschoben. Schlussendlich schließe die geplante Wohnbebauung nicht an ein bestehendes Wohngebiet an. Der Standort inmitten gewerblicher Nutzungen bzw. in Nähe stark befahrener Straßen würde nicht nachvollziehbar erscheinen.*

Antwort:

Der Masterplan Industrie definiert Gewerbe- und Industriekernzonen, die als Planungsgrundlage dienen. Die verschiedenen Zonen des Konzepts wurden gemeinsam von Stadt, Industrie- und Handelskammer sowie der Handwerkskammer Düsseldorf geschärft. Die Vorlage mit der sogenannten Kernzonenkarte wurde Ende des Jahres 2018 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Demnach befindet sich das Plangebiet in keiner der dargestellten

Kernzonen. Im Umfeld des Plangebiets zeigt sich bereits ein erheblicher Strukturwandel mit zahlreichen Projekten zur Ansiedlung von Dienstleistungen und Wohnen auf ehemaligen Gewerbestandorten, sodass sich das gesamte Erscheinungsbild des Stadtteils langsam wandelt. Das Plangebiet schafft mit seiner zentralen Lage in Heerdt einen weiteren wichtigen Impuls zur Entwicklung des gesamten Stadtteils hin zu einem attraktiven Wohnstandort. Perspektivisch wird von Seiten der Landeshauptstadt Düsseldorf die Entwicklung weiterer Wohngebiete im Umfeld des Plangebietes präferiert, was bereits im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes als Ideenteil bereits Berücksichtigung fand. Dabei zeichnet sich der Standort durch seine unmittelbare Nähe zum Albertussee und der ihn umgebenden Grünfläche „Heerdterhof-Garten“ aus. Die durch den Verkehr entstehenden Lärmimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung überprüft und bewertet. Demnach sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt, soweit die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen umgesetzt werden.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

*7.2.2. Im Zuge der Planung seien die durch einen Kfz-Betrieb verursachten Geruchsmissionen in Form eines Geruchsgutachtens untersucht worden. Im Gutachten sei jedoch nicht genannt, um welchen Kfz-Betrieb es sich handle, wo genau Abluft abgeführt werde und in welchem Umfang Gerüche emittiert würden bzw. gemäß Baugenehmigung emittiert werden dürften. Die Nachvollziehbarkeit des Gutachtens sei nicht gegeben. Das Gutachten müsse überarbeitet und neu ausgelegt werden.*

Antwort:

Die Nachvollziehbarkeit ist mit dem als separate Anlage verfassten Kapitel 5 gegeben. Um Betriebsgeheimnisse und den Datenschutz zu wahren dient die separate Anlage nur dem verwaltungsinternen Gebrauch, da sich eindeutige Rückschlüsse auf einen einzelnen Betrieb ergeben. Es werden darin jedoch alle vom Stellungnehmenden angesprochenen Punkte behandelt, weshalb

kein Überarbeitungsbedarf erkannt wird. Auf Antrag kann das Gutachten beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

8. Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Niederrhein
- 8.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
- Innerhalb des Plangebietes liege im Südosten eine ca. 2,3 ha große Waldfläche. Gemäß den Aussagen zum Wald im LEP und GEP genieße im Regierungsbezirk Düsseldorf das Ziel der Walderhaltung einen besonders hohen Stellenwert. Die Inanspruchnahme von Waldbereichen sei daher zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Um den Erhalt der Waldeigenschaft dauerhaft auch planerisch zu sichern, sei die Waldfläche im B-Plan zukünftig als Wald darzustellen*

Antwort:

Die bewaldeten Flächen werden als Waldfläche festgesetzt. Die genaue Abgrenzung dieser Festsetzung wird im weiteren Verfahren bestimmt.

Hinweis Juni 2020:

Teile der vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW eingezeichneten Waldfläche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches und wurden zur Errichtung der Anschlussstelle Heerdter Lohweg bereits gerodet. Dies betrifft zum Teil auch vormals baumbestandene Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches, die wieder aufgeforstet werden müssen. Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan 5078/21 sind die Flächen als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage mit Wasserfläche und Zubehörbauten festgesetzt.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 04/020 sichert die Bereiche der gekennzeichneten Fläche als Waldfläche planungsrechtlich. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bereiche für Anpflanzungsmaßnahmen (Übernahme aus dem planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan Nr. 04/005) sowie für die geplante Jugendspielfläche. Die Jugendspielfläche soll

auf einer Teilfläche entstehen, die aufgrund von Sturmschäden keinen Baumbestand mehr aufweist.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

8.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

8.2.1. *Im Bereich des Albertussees stocke eine ca. 2,3 ha große Waldfläche. Diese Fläche sei zum Teil von dem Bebauungsplan 04/005 überplant. Für den Teil des Waldes, welcher durch den Bau der Anschlussstelle Heerdter Lohweg (BPL 04/005) in Anspruch genommen wird, bestehe durch den rechtskräftigen BPL 04/005 eine Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 39 LFoG i.V.m. § 43 LFoG. Gegen die Darstellung „Straßenverkehrsfläche“ werden keine Bedenken vorgetragen.*

*Die verbleibende Waldfläche, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 04/020 liege, soll zum Großteil als „Fläche für Wald“ ausgewiesen werden. Diese Entscheidung sei zu begrüßen, da somit der Erhalt der Waldfläche auch städteplanerisch gesichert werde. Gegen den geplanten Rundweg, welcher auch durch die Waldfläche verlaufen soll, bestünden keine Bedenken. Hier sei der Erlass „Leitbild für den nachhaltsgerechten forstlichen Wegebau in Nordrhein-Westfalen“ zu berücksichtigen. Die Ausführungsplanung sei mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf abzustimmen. Der Wegebau sei gemäß § 6a LFoG der Forstbehörde (Regionalforstamt Niederrhein) rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.*

Antwort:

Die Planung des Rundweges erfolgte in Abstimmung mit dem Garten, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf. Auch die Ausführungsplanung wird in enger Abstimmung erfolgen. Der Erlass „Leitbild für den nachhaltsgerechten forstlichen Wegebau in Nordrhein-Westfalen“ ist zu berücksichtigen und der Wegebau der Forstbehörde anzuzeigen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

8.2.2. *Ein Teil der „Fläche für Wald“ sei derzeit unbestockt. Hier bestehe eine Wiederaufforstungsverpflichtung gemäß § 44 Landesforstgesetz (LFoG). Ein*

*Bereich im Norden des Waldes werde als „Öffentliche Grünfläche (Parkanlage mit Spielplatz und Wasserfläche)“ dargestellt. Dieser Bereich sei bis 2017 bestockt gewesen. Auf dem aktuellen Luftbild sei zu erkennen, dass die Fläche bereits als Grünfläche genutzt werde. Da keine Waldumwandlungsgenehmigung erteilt wurde bzw. der Forstbehörde auch kein Antrag auf Waldumwandlung vorliegen würde handele es sich um eine ungenehmigte Waldumwandlung. Soll an der Nutzung festgehalten werden, sei eine Waldumwandlungsgenehmigung gem. § 39 LFoG erforderlich. Die Stadt Düsseldorf ist in diesem Fall Waldbesitzer und für die Antragsstellung zuständig.*

Antwort:

Die Wiederaufforstungspflicht gemäß § 44 LFoG wird zur Kenntnis genommen. An der Planung einer öffentlichen Spielfläche für Jugendliche auf einer vormals bestockten Waldfläche wird festgehalten. Eine entsprechende Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 39 LFoG für den ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Bereich ist durch die Landeshauptstadt Düsseldorf beim Regionalforstamt Niederrhein einzuholen. Als Ersatzmaßnahme wird eine Waldausweisung auf der angrenzenden Friedhofsfläche zur planungsrechtlichen Sicherung vorgenommen. Hier sollen zwei Teilflächen dem Ausgleich für die Waldumwandlung zugeordnet werden. Das Vorgehen ist mit dem Regionalforstamt Niederrhein abgestimmt, die Waldumwandlungsgenehmigung ist noch zu stellen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

- 8.2.3 *Die Begrünung der Lärmschutzwand solle mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf abgestimmt werden. Es wird die Verwendung von Arten empfohlen, die nicht invasiv sind und keine negativen Auswirkungen auf den angrenzenden Waldbestand entfalten können.*

Antwort:

Das für die Landschaftsplanung zuständige Büro hat Vorschläge zu Arten, die durchmischt entlang der Lärmschutzwand gepflanzt werden sollen, erarbeitet und mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt

Düsseldorf abgestimmt. Die ausgewählten Arten wurden in den Grünordnungsplan aufgenommen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

9. NABU – Landesbüro der Naturschutzverbände NRW

- 9.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauGB  
*Vorbehaltlich der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestünden keine Bedenken.*

Antwort:

Die Planung von Wohnbebauung stellt gemäß Anlage 1 UVPG kein UVP-pflichtiges Vorhaben dar. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Grünordnungsplan und dem Umweltbericht hinreichend dargelegt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

10. Polizei Nordrhein-Westfalen Düsseldorf - städtebauliche Kriminalprävention

- 10.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB  
*Der Stellungnehmende empfiehlt mehrere Maßnahmen zur städtebaulichen Kriminalprävention z.B. Bezug auf Bepflanzung, Stadtmobiliar, Tiefgaragengestaltung sowie Fensteranlagen und Wohnungstüren.*

Antwort:

Die empfohlenen Maßnahmen fallen nicht in den Regelungsbereich der verbindlichen Bauleitplanung und können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es obliegt in der Verantwortung des zukünftigen Bauherren/Investors die Maßnahmen umzusetzen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

- 10.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB  
10.2.1. *Auf die öffentlichen bzw. halböffentlichen Grünflächen solle - so weit wie möglich - zu Gunsten privater Gärten (den Erdgeschosswohnungen zugeordnet) verzichtet werden.*

Antwort:

Der Bebauungsplan regelt die Gestaltung der Frei- und Grünflächen im Bereich des festgesetzten WA nicht und gibt somit keine Vorgaben bezüglich der Ausgestaltung von öffentlichen bzw. halböffentlichen Räumen. Das im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes ermittelte und im hochbaulichen Wettbewerb weiter qualifizierte Freiraumkonzept sieht vor, dass neben den privaten Gartenbereichen, die den Erdgeschosszonen zugeordnet sind, auch halböffentliche Räume im Quartier entstehen, die in privatem Besitz sind, jedoch der Bevölkerung zur Nutzung freistehen. Diese Flächen verteilen sich wie „Schollen“ im Quartier und sollen unterschiedlichen Nutzungen wie Bewegungs- und Spielflächen oder Quartiersplätzen dienen. Hierdurch gelingt es korrespondierend zur städtebaulichen Konfiguration Freiräume mit unterschiedlichen Stimmungen zu entwickeln, die im Zusammenspiel harmonisieren. Diese Konzeption ist so auch im Grünordnungsplan beschrieben. Höhe und Gestaltung des ganzheitlichen Bepflanzungskonzeptes sollen nicht auf Bebauungsplanebene abschließend festgesetzt werden, um dem Bauherren/Investor Spielraum in Bezug auf die Freiraumgestaltung zu belassen.

**Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.**

*10.2.2. Der Stellungnehmende empfiehlt weitere Maßnahmen zur städtebaulichen Kriminalprävention z.B. in Bezug auf Bepflanzung, Stadtmobiliar, Tiefgaragengestaltung sowie Fensteranlagen und Wohnungstüren. Es wird zudem auf das Angebot einer kostenfreien Beratung zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen.*

Antwort:

Die empfohlenen Maßnahmen fallen nicht in den Regelungsbereich der verbindlichen Bauleitplanung und können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es obliegt in der Verantwortung des zukünftigen Bauherren / Investors die Maßnahmen umzusetzen. Über das Angebot der kostenfreien Beratung wurde der Investor informiert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

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

11.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

*Falls für die Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert werde, müsste sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen der Leitungen der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. stattfindet.*

Antwort:

Es soll ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auf einer externen Fläche erfolgen. Hierfür wird eine Fläche im Bereich des Friedhofs Heerdt vorgeschlagen. Es ist zu prüfen, ob Leitungen der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft in diesem Bereich verlaufen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

12. Stadtwerke Düsseldorf AG – Beleuchtungsmanagement

12.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

*Die Kosten für den Neu- bzw. Umbau der öffentlichen Beleuchtungsanlage werden auf eine Gesamtsumme von ca. 167.000,00 € geschätzt.*

Antwort:

Die Kostenschätzung wird als Anlage dem städtebaulichen Vertrag beigelegt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

13. Stadtwerke Düsseldorf AG - Liegenschaften

13.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

*13.1.1. Durch die Planung dürfe es zu keinerlei Einschränkungen hinsichtlich der planungsrechtlichen Nutzung des benachbarten Gebietes – Bebauungsplan Nr. 04/015 Stadtwerke-Gelände, Heerdt Lohweg – kommen.*

Antwort:

Einschränkungen auf die planungsrechtliche Nutzung des benachbarten Gebietes werden nicht erkannt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*13.1.2. Im Bereich des Bebauungsplanes würden Versorgungsleitungen und -anlagen Gas, Wasser, Strom und Fernwärme der Stadtwerke Düsseldorf AG liegen. Die Netzstation T2548 sei weiterhin erforderlich und im Bebauungsplan mit dem Symbol „Elektrizität“ oder auch als Text „Hinweis: Trafo“ darzustellen. Sollten darüber hinaus weitere Netzstationen oder Netzumspannstellen erforderlich werden, so seien diese wie zuvor im Bebauungsplan auszuweisen. Sollte durch das geplante Bauvorhaben Versorgungsleitungen und -anlagen der Stadtwerke Düsseldorf AG umgelegt oder erneuert werden müssen, so würden diese Kosten zu Lasten des Verursachers gehen.*

Antwort:

Die planungsrechtliche Sicherung der Netzstation wird im Bebauungsplan erfolgen. Die Festsetzung zusätzlicher Netzstationen oder Netzumspannstellen wird ggf. erfolgen. Für die Planung der Ver- und Entsorgung wird ein koordinierter Leitungsplan erstellt. Erst dann kann der Bedarf an Umlegung und Erneuerung von Leitungen und Anlagen der Stadtwerke Düsseldorf AG und somit auch die Kosten abschließend evaluiert werden.

Hinweis Mai 2019:

Es wurde ein Hinweis auf den notwendigen Ersatz der Netzstation aufgenommen. Wenn die Straßenplanung hinreichend abgestimmt ist kann über mögliche Standorte diskutiert werden.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*13.1.3. Im Bereich der Straße Am Albertussee befänden sich Versorgungsleitungen und -anlagen, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Schutzstreifenbreite von 4,0 m auszuweisen sei.*

Antwort:

Die Straße „Am Albertussee“ wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, weshalb die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nicht notwendig wird.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

*13.1.4. Je nach Leistungsbedarf könne es erforderlich werden, dass kundeneigene 10-kV Mittelspannungsanlagen errichtet werden müssen. Sollten die zukünftigen Straßen im Plangebiet nicht öffentlich gewidmet werden und damit nicht unter den Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Düsseldorf und den Stadtwerken Düsseldorf AG fallen, so müssten diese Straßen durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ausgewiesen werden, damit auch die Versorgungsleitungen abgesichert sind.*

Antwort:

Die Straße „Am Albertussee“ wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und öffentlich gewidmet. Sie fällt somit in den Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Düsseldorf und den Stadtwerken Düsseldorf AG, weshalb die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nicht notwendig wird.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*13.1.5. Soweit im Zuge der künftigen Bauvorhaben Unterbauungen mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken geplant seien, so wäre zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen eine Mindestüberdeckung von 1,20 m oberhalb des Bauwerks vorhanden sein müsste. 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:

Eine Unterbauung durch Tiefgaragen mit entsprechender Überdeckung durch Bodensubstrat ist vorgesehen. Standardmäßig wird bei der Überdeckung von Tiefgaragen eine Substratschicht in Höhe von 1,30 m verlangt.

Hinweis September 2019:

Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit für ein alternatives Entwässerungskonzept vor, welches im Bereich der Tiefgaragen eine Substrathöhe von mindestens 1,00 m in Verbindung mit Retentionsboxen zulässt. Eine Verlegung von Versorgungsleitungen ist in diesem Fall nicht möglich, da der erforderliche Frostschutz nicht gewährleistet werden kann.

Darüber würde aufgrund der zu überbrückenden Länge zum nächstgelegenen Anschlusspunkt ein Gefälle erforderlich werden, das nicht auf der Tiefgaragendecke abgebildet werden kann. Stattdessen sollen die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Tiefgarage geführt werden. Bei der geplanten Realteilung der Grundstücke wird sichergestellt, dass jedes Grundstück an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt. Darüber hinaus werden die Leitungen im Bereich der Tiefgaragen, die sich über mehrere der zukünftigen Baugrundstücke erstrecken werden, über im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrechte und im Grundbuch einzutragende Dienstbarkeiten gesichert.

**Die Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

13.1.6. *Die künftigen Grundstücksnutzer müssten sich vor Kauf des Grundstücks bzw. vor Stellung des Bauantrages mit dem Betreiber des Wasserversorgungsnetzes, der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH, in Verbindung setzen, um objektbezogen zu klären, inwieweit Löschwasser (Grundschutz für das jeweils geplante Bauvorhaben) zur Verfügung gestellt werden kann.*

Antwort:

Bezüglich der Löschwasserversorgung erfolgte von Seiten des Investors eine Abstimmung mit der Netzgesellschaft Düsseldorf und dem Amt 37 hinsichtlich der möglichen Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz. Nach aktuellem Planungsstand werden durch Ergänzung von Hydranten die Vorgaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung eingehalten.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

13.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

13.2.1. *Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Baugebietes seien im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen Tiefbau- und Neuverlegungsarbeiten erforderlich (Wasser, Strom, Fernwärme). Sollte auf Grund der Neubauplanungen die bestehende Wasserleitung im Bereich der*

*Straße Am Albertussee verlegt werden müssen, so würden alle damit verbundenen Kosten ebenfalls zu Lasten des Vorhabenträgers gehen.*

Antwort:

Der abgestimmte koordinierte Leitungsplan ist als Anlage dem städtebaulichen Vertrag beizufügen. Eine Verlegung der bestehenden Wasserleitung wird notwendig. Die Entwurfsplanung inklusive Kostenberechnung der öffentlichen Abwasseranlagen ist Anlage des städtebaulichen Vertrages.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*13.2.2. Für die im Grundbuch gesicherte Netzumspannstelle T2548 sei ein Ersatzstandort zur Verfügung zu stellen. In einer Anlage werden drei Varianten für Ersatzstandorte aufgezeigt. Für die Trafostation sei ein straßenseitig gelegener Kellerraum, ca. 25-40m<sup>2</sup> mit Trafoeinlassschacht oder eine straßenseitig gelegene Fläche mit den Maßen 4mx6m zur Aufstellung einer Kompaktstation zur Verfügung zu stellen.*

Antwort:

Die Wahl des Ersatzstandortes befindet sich in Abstimmung mit den Stadtwerken. Es wird ein entsprechender Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen, welche den präferierten Standort anzeigt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

14. Telefonica Germany - GmbH & Co. OHG

14.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

*Durch das Plangebiet würden 12 Richtfunkverbindungen hindurchführen oder nah angrenzen. Es werde um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.*

Antwort:

Der Bebauungsplan sieht vor, dass Wohngebäude mit unterschiedlicher Höhenentwicklung jedoch max. bis zu acht Vollgeschossen und einer Höhe von max. 61,5 m ü NHN (an den vorgesehenen Hochpunkten) entstehen können. Die Bodenoberfläche befindet sich im Plangebiet bei ca. 34,0 m ü NHN (auch als OKFF vorgesehen). Somit wären Gebäude mit einer baulichen Höhe von ca. 27,5 m über dem Grund grundsätzlich zulässig. Zudem darf die festgesetzte Höhe durch technische Anlagen und Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 2,5 m überschritten werden. Entsprechend der Stellungnahme wurden Konflikte mit der Fresnelzone dreier Richtfunkverbindungen vermutet, da diese sich in einem vertikalen Korridor zwischen 21 m und 51 m über Grund befindet. Es erfolgte eine Nachfrage in Bezug auf eine mögliche Beeinträchtigung der Richtfunkstrecken durch die Planung. Hierzu nahm die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG in einer Mail Stellung.

Dementsprechend seien bei Berücksichtigung der geplanten Bebauungshöhe die Richtfunkstrecken nicht gestört. Bedenken würden bei den genannten Richtfunkverbindungen im Plangebiet somit nicht mehr bestehen.

Eine Aufnahme der Richtfunkverbindungen z.B. als Hinweis im Bebauungsplan wird vor diesem Hintergrund nicht vorgenommen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

15. Telekom Deutschland GmbH

15.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

*Im Planbereich der privaten Stellplätze auf dem Flurstück 228 würden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden.*

*Es werde um Aufnahme folgender fachlicher Festsetzung in den Bebauungsplan gebeten: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei zudem das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der*

*Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sei es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich anzuzeigen.*

Antwort:

Im Bebauungsplan erfolgen keine Festsetzungen bezüglich der Unterbringung von Telekommunikationslinien. Diese sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche unterzubringen. Es wird eine koordinierte Leitungsplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen erstellt, in der die verschiedenen Leitungsträger Berücksichtigung finden. Der koordinierte Leitungsplan wird dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beigefügt.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

16. Vodafone GmbH – Nord-West

16.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

*Es werde darauf hingewiesen, dass Anlagen des Stellungnehmenden bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern seien, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürften.*

*Würde eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, werde mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag notwendig, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Es werde ebenfalls darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung von Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten seien.*

Antwort:

Es wird eine koordinierte Leitungsplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen erstellt, in der die verschiedenen Leitungsträger Berücksichtigung finden. Der koordinierte Leitungsplan wird dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beigelegt. Die Planungsleitungen des Stellungnehmenden sind bereits in der Querschnittsplanung berücksichtigt. Demnach ist eine neue Trasse im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, genauer im Bereich des Gehweges, vorgesehen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

**III. Liste der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf, die  
abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan-  
Vorentwurf Nr. 04 / 020 – Heerdterhof-Garten - vorgebracht haben:**

1. Amt 19/3, Umweltamt
2. Amt 37/231, Feuerwehr, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz
3. Amt 37/6, Feuerwehr, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz
4. Amt 40/21, Schulverwaltung
5. Amt 50/04, Soziale Sicherung, Integration
6. Amt 50/31, Amt für Soziales
7. Amt 51/19, Jugendamt
8. Amt 53/22, Gesundheitsamt
9. Amt 61/5, Stadtplanungsamt, Erschließungssicherung und -  
finanzierung
10. Amt 63/0, Bauaufsichtsamt
11. Amt 64, Amt für Wohnungswesen
12. Amt 66, Amt für Verkehrsmanagement
13. Amt 67/201, Stadtentwässerungsbetrieb
14. Amt 68, Garten-, Friedhofs- und Forstamt/UNB

**IV. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der  
Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Bebauungsplan-  
Vorentwurf Nr. 04 / 020 – Heerdterhof-Garten -  
(Beantwortungsstand: September 2020)**

1. Amt 19/3, Umweltamt

1.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

1.1.1. *Die Stellungnahme solle in den Umweltbericht zum Bebauungsplan  
übernommen werden.*

Antwort:

Die Stellungnahmen werden in den Umweltbericht übernommen und dienen  
als Grundlage für die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

1.1.2. *Unter der Annahme von ca. 700 Wohneinheiten seien zusätzliche Standplätze  
für Entsorgungscontainer (Papier, Glas, Altkleider) vorzusehen. Diese können  
oberirdisch oder unterirdisch angeordnet werden. Zudem seien Stellplätze für  
Abfallsammelbehälter (Restmüll, Leichtverpackungen, Biomüll, Altpapier) an  
den Wohneinheiten in der Planung zu berücksichtigen. Sollten Stellplätze für  
Abfallsammelbehälter durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht anfahrbar sein,  
dann wären im Freiraum eine genügend große Fläche zur Bereitstellung der  
Abfallsammelbehälter einzuplanen.*

Antwort:

Eine Festsetzung der Container und Stellplätze für Abfallsammelbehälter soll  
nicht im Bebauungsplan erfolgen. Die Sicherung der Errichtung der  
Depotcontainer wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages erfolgen, die  
Stellplätze für die Abfallsammelbehälter sind im Baugenehmigungsverfahren  
nachzuweisen.

Hinweis Mai 2019:

Im aktuellen Stand der Verkehrsanlagenplanung sind die erforderlichen  
Depotcontainer enthalten. Hierzu erfolgte eine Abstimmung des beauftragten  
Ingenieurbüros mit der AWISTA und dem Umweltamt. Die zwei Standorte der

Depotcontainer werden als Hinweise innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan dargestellt. Zudem sieht die aktuelle Planung des Investors drei Aufstellflächen zur zentralen Bereitstellung der Abfallsammelbehälter vor, die von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Standorte wurden ebenfalls abgestimmt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

- 1.1.3. Für den Bebauungsplan sei ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Hierbei seien Belastungen aus dem Verkehrslärm auf die geplante Bebauung darzulegen, ebenso wie eine Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf das angrenzende Gewerbe. Auch die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung seien gutachterlich zu bewerten.*

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung, deren Ergebnisse dem Amt 19 vorgelegt werden.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

- 1.1.4. Die Untersuchungen der bestehenden Altablagerungen im Plangebiet, die überwiegend aus den Jahren 1988/89 stammen, seien zur Überprüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Einhaltung sonstiger Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht ausreichend. Daher seien weitergehende Untersuchungen unter Berücksichtigung der Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung erforderlich. Für den im Plangebiet befindlichen Altstandort liegen keine systematischen Untersuchungen vor. Hierfür seien ebenfalls weitergehende Untersuchungen benötigen.*

Antwort:

Es wurden bereits orientierende umwelt- und abfalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in den weiteren Verfahrensprozess mit ein.

Hinweis Mai 2020:

Es wurde eine vertiefende umwelthygienische und abfalltechnische Untersuchung erstellt, die mit Amt 19 abgestimmt ist. Es ist eine (Teil-) Sanierung des Bodens im Bereich der Baumaßnahme vorgesehen. Hierfür wird eine vertragliche Regelung zwischen dem Investor und dem Umweltamt geschlossen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

- 1.1.5. Aufgrund der im Plangebiet befindlichen Altablagerung und des Altstandortes ist eine ortsnahe Beseitigung des auf befestigten Flächen anfallenden gesammelten Niederschlagswassers durch Versickerung nicht erlaubnisfähig.*

Antwort:

Eine Versickerung vor Ort werde nicht vorgesehen. Es wird die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Albertussee angestrebt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

- 1.1.6. Derzeit erfolge für das Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Lörick eine neue Ausweisung. Nach derzeitigem Kenntnisstand werde das Plangebiet in der zukünftigen Wasserschutzzone liegen.*

Antwort:

Die Lage des Plangebietes in der zukünftigen Wasserschutzzone ist in der Planung insbesondere in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

- 1.1.7. Es werden Maßnahmen vorgeschlagen, die den möglichen zusätzlichen klimatischen Belastungen durch die Wohnbebauung entgegenwirken können:*

- *Eine offene Bebauung mit Öffnungen in Nord-Süd-Richtung (soweit schallschutztechnisch möglich)*

- *Kein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Grünfläche und den See als die existierende Stellplatzanlage und Gebäude (daher auch keine zusätzliche Bebauung des Skulpturenparks)*
- *Erhöhung des Durchgrünungsgrades und Vegetationsanteils sowie Verringerung der Oberflächenversiegelung*
- *Verringerung der Wärmeabstrahlung der Oberflächen durch die Beschattung versiegelter Flächen, die Bepflanzung von Dächern etc.*

Antwort:

Die Maßnahmen werden im Rahmen des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens als Bewertungskriterien berücksichtigt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

1.1.8. *Es wird um die Aufnahme folgender Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen gebeten:*

- *Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächer auch in Kombination mit Solaranlagen*
- *Anteilige Begrünung von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, oberirdische Stellplätze und erforderliche oberirdische Feuerwehrbewegungszonen*
- *Weitestgehende Begrünung aller nicht bebauten Teilflächen (z.B. Abstandsflächen, Tiefgaragen)*

Antwort:

Die Anregungen zu textlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren – nach Abschluss des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens – diskutiert.

Hinweis Mai 2020:

Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan-Vorentwurf enthalten.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

1.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

1.2.1 *Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte seien Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan notwendig. Maßnahmen zum*

*baulichen Schallschutz wie entsprechende Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 würden für sämtliche Fassaden im Bebauungsplangebiet festgesetzt werden. Hier fehle jedoch die Festsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet.*

*Für Fassadenbereiche im eingeschränkten Gewerbegebiet mit Lärmpegelbereich V (bzw. prognostizierten Beurteilungspegel  $\geq 68$  dB(A) tags) sowie für Fassaden im WA-Gebiet mit Beurteilungspegel  $\geq 63$  dB(A) tags bzw.  $\geq 55$  dB(A) nachts (entsprechend ehem. Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109) müsse die Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen für sämtliche Aufenthaltsräume festgesetzt werden.*

Antwort:

Die Festsetzung für Fassadenbereiche mit erhöhter Immissionsbelastung wurde für das eingeschränkte Gewerbegebiet nachgeholt. Es werden alle Baugrenzen mit der Schrägschraffur gekennzeichnet, bei denen Beurteilungspegel von größer gleich 68 dB(A) tags prognostiziert werden. Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt und die Begründung angepasst.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

- 1.2.2. Der Gutachter habe das östlich im Plangebiet liegende Bürogebäude auf mögliche Schallemissionen untersucht. Dabei wären nur Verkehre, aber nicht die haustechnischen Anlagen auf dem Dach des Gebäudes berücksichtigt worden. Dies sei nachzuholen, ebenso wie die Berechnung für weitere Immissionsorte an der geplanten Wohnnutzung gegenüber dem Bürogebäude.*

Antwort:

Das Gutachten wurde entsprechend ergänzt. Durch die Berücksichtigung der haustechnischen Anlagen werden keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen notwendig, da hierdurch keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten sind.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

1.2.3. Zum Schutz vor Gewerbelärm werden an den Gebäuden mit Richtwertüberschreitungen an den betroffenen Fassaden der Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, als unzulässig festgesetzt. Die textliche Festsetzung sei nicht konkret genug, da sie keinen Bezug zum Emittenten hat. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm sollten daher getrennt werden.

Antwort:

Die Festsetzungen werden getrennt und mit Überschriften versehen. Hierdurch wird der Bezug zum Emittenten eindeutig.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

1.2.4. Aufgrund der geplanten vollständigen Unterbauung der Wohnquartiere mit einer eingeschossigen Tiefgarage sowie Kellern würden die vorliegenden Auffüllungsmaterialien der Altablagerung bis in eine Tiefe von ca. 5 Metern entfernt werden. Die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze sind auf diese Weise unterbrochen, so dass für die geplante Wohnnutzung auf der Fläche keine Gefährdungen bestehen. Eine vollständige Entfernung der vorliegenden Auffüllungsmaterialien sei als wirtschaftlich unverhältnismäßig verworfen worden. Da von diesen Materialien jedoch weiterhin eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ausgehen könne, würden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens praktische und rechtliche Vorkehrungen in Form einer wasserdichten Umschließung (Spundwand o.ä.) getroffen werden, um langfristig den Schutz des Grundwassers sicher zu stellen. Zur Umsetzung dieser Sicherungsmaßnahme vor bzw. im Rahmen der Errichtung der geplanten Bebauung verpflichte sich der Investor im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages. Der Abschluss dieses Vertrages sei Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplans und die zukünftige Erteilung von Baugenehmigungen.

Antwort:

Der Investor ist über die Notwendigkeit der Sicherungsmaßnahme in Kenntnis gesetzt. Vorbereitungen zur Verpflichtung der Umsetzung der Maßnahme im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages haben bereits begonnen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*1.2.5. Das zukünftig von den Dachflächen und den sonstigen unbefahrenen Flächen im Plangebiet abfließende und gesammelte, unverschmutzte Niederschlagswasser sei in den angrenzenden Albertussee einzuleiten. Damit werde der wasserwirtschaftlichen Intention einer ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung mit den damit verbundenen Vorteilen Rechnung getragen.*

*Das Zusammenführen des im Bereich der zukünftigen Gebäude gesammelten Niederschlagswassers und dessen Zuleitung über ein öffentliches Grundstück in ein öffentliches Gewässer habe nach Auffassung der Unteren Umweltschutzbehörde rechtlich den grundsätzlichen Charakter einer öffentlichen Abwasserbeseitigung. Im Rahmen der bereits abgeschlossenen Planung für die Bebauung hätte sich jedoch gezeigt, dass eine entsprechende, im Sinne einer öffentlichen Entwässerung erforderliche Leitungsführung nicht umsetzbar sei. In der Folge werde das gesammelte Schmutzwasser an die nördlich angrenzenden öffentlichen Straßen geführt und dort eingeleitet und das gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen an den südlich angrenzenden Albertussee geführt und dort eingeleitet. Unter Berücksichtigung des Planungsstandes und um einen möglichen Umplanungsaufwand gering zu halten, solle die Einleitung in das Gewässer in diesem Einzelfall als private Einleitung erfolgen. Die dafür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis werde einem noch nicht bekannten privaten Dritten (vermutlich die Verwaltung in Vertretung einer Eigentümergemeinschaft) erteilt, der fachlich und rechtlich für die Einhaltung der wasserrechtlichen Auflagen verantwortlich sei.*

*Die Darstellungen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan (Festsetzungen und Umweltbericht) seien entsprechend der geschilderten Vorgehensweise anzupassen.*

Antwort:

Der beschriebene Sachverhalt entspricht der Planung, die dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegt, weshalb eine Anpassung der Planunterlagen nicht notwendig wird. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers über zwei private Einleitstellen im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird durch Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert. Entsprechende Dienstbarkeiten sind im Grundbuch einzutragen. Für die Errichtung der privaten Einleitstellen innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zudem ein Gestattungsvertrag mit dem zuständigen Garten-, Forst- und Friedhofsamt abzuschließen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages werden zusätzlich Regelungen zu Zuständigkeiten und Pflichten der späteren Eigentümer sowie zu Rechten der Landeshauptstadt Düsseldorf geregelt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*1.2.6. Derzeit erfolge für das Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Lörick eine neue Ausweisung. Demnach liege das B-Plangebiet in der zukünftigen Schutzzone III. Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen oder vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Daher seien die Verbote, Genehmigungs- und Anzeigepflichten von den Grundstückseigentümern, Nutzungsberechtigten und Anlagenbetreibern für bestimmte Vorhaben zu beachten und einzuhalten. Auf Antrag bei der Unteren Umweltschutzbehörde könne von einem Verbot befreit werden, wenn andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder das Verbot zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt und die Abweichung mit den Belangen des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere des Gewässerschutzes vereinbar ist.*

Antwort:

Die Regelungen zur Wahrnehmung der Abwasserbeseitigungspflicht können nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Sie sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

- 1.2.7. *Es werde darauf hingewiesen, dass gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten die Fläche des B-Plans bei einem extremen Hochwasserereignis am Rhein überflutet werden würde. Gesetzliche Restriktionen bezüglich der Bebaubarkeit würden sich aus dem vorgenannten Szenario nicht ergeben. Dieser Hinweis diene der Information über mögliche Hochwassergefahren und vor zu erwartendem Hochwasser der Betroffenen in diesem Gebiet (§ 79 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).*

Antwort:

Der Sachverhalt wird im Umweltbericht entsprechend dargestellt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

- 1.2.8. *Es wird um eine Anpassung der Festsetzung der Tiefgaragenentlüftung gebeten ebenso wie die zugehörige Anpassung der Begründung.*

Antwort:

Die textliche Festsetzung wird ebenso wie die entsprechenden Stellen in der Begründung geändert.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

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

2.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

*Die Auswertung von Luftbildaufnahmen durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen würden Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Militäreinrichtungen des Zweiten Weltkrieges (Schützenlöcher und militärische Anlagen) liefern. Damit die Kampfmittelfreiheit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden könne, sei die Überprüfung der Militäreinrichtungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf vor Baubeginn notwendig.*

Antwort:

Dem Investor sowie dem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragten Gutachter für die Altlastensanierung ist der Sachverhalt bekannt. Es empfiehlt sich die Untersuchung im Zuge des notwendigen Aushubs im Rahmen der Vorbereitungen zur Altlastensanierung durchzuführen, da dann das notwendige Gerät dafür bereits vor Ort ist.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

- 3. Amt 37/6, Feuerwehr, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz
- 3.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
- 3.1.1. *Für das Baugebiet sei eine ausreichende Löschwasserversorgung mit Hydranten für die Feuerwehr Düsseldorf sicherzustellen.*

Antwort:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW sicherzustellen, damit Gebäude zulässig errichtet werden dürfen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung entsprechend nachzuweisen. Jedoch soll bereits im Rahmen des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens die Löschwasserversorgung frühzeitig mit berücksichtigt werden.

Nachtrag Mai 2019:

Die zur Löschwasserversorgung benötigten Hydranten sind im Rahmen der Verkehrsflächenplanung für die Straße „Am Albertussee“ sowie der hiervon abgehenden Stichstraße bereits berücksichtigt und die Standorte abgestimmt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

- 3.1.2. *Da Wohngebäude mit mehr als drei Vollgeschossen geplant seien, bestehe die Notwendigkeit der Anordnung von Feuerwehrezufahrten. Hierbei werde auf die erforderlichen Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge (gemäß § 5 Bauordnung Nordrhein-Westfalen und Verwaltungsvereinbarung zu § 5) und die Tragfähigkeit der Feuerwehrebewegungsflächen hingewiesen. Die Feuerwehrebewegungsflächen und Feuerwehrezufahrten müssen von der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche her erreichbar sein.*

Antwort:

Die Feuerwehrebewegungsflächen und -zufahrten sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Nachtrag Mai 2019:

Aufgrund der Tiefe des Grundstückes und der geplanten Anordnung von Gebäuden in 2. Und 3. Reihe (Hinterlandbebauung) erfolgt die Festsetzung eines Fahrrechtes für Rettungsfahrzeuge innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets. Hierdurch werden die Feuerwehrebewegungsflächen sowie -aufstellflächen bereits auf Bebauungsplanebene berücksichtigt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

- 3.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
- 3.2.1. *Bei Gebäuden mit vier oder mehr Vollgeschossen seien für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges weitere Maßnahmen erforderlich. Soll der zweite Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden, so müssten die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Nordrhein-Westfalen (VV TB NRW) beachtet werden, um erforderliche Zu- oder Durchfahrten sowie Aufstellflächen ausreichend zu bemessen und anzuordnen. Die auf der Straße für die Aufstellung von Hubrettungsfahrzeuge notwendige freie Breite würde mindestens 4,50 m in verkehrsberuhigten Bereichen, sonst 5,50 m betragen und dürften nicht durch Einbauten, Parkplätze o.ä. eingeengt werden. Auch 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 dürften.*

Antwort:

Die geplanten Wohngebäude weisen alle mehr als vier Vollgeschosse auf. Dementsprechend sind Maßnahmen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges notwendig. Es ist vorgesehen, dass dieser über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt wird, die hierfür in das ansonsten verkehrsfreie Quartier einfahren. Die im WA benötigten Feuerwehrebewegungs- und -aufstellflächen sind mit Amt 37 vorabgestimmt.

Die finale Abstimmung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Der Bebauungsplan sichert die ermittelten Feuerwehrebewegungs- und -aufstellflächen jedoch bereits mit einem entsprechenden Fahrrecht. Hierbei wird mit Hilfe einer textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes sichergestellt, dass Abweichungen der ermittelten Flächen aufgrund der fortschreitenden Planung weiterhin zulässig bleiben.

Die Aufstellflächen sind entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Fahrrechte für Rettungs- und Notfallfahrzeuge in allen Bereichen 5,50 m breit. Auch im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wurden die entsprechenden Breiten berücksichtigt.

Da das Quartier autofrei geplant ist, sind Stellplätze gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 7 innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets unzulässig, weshalb keine Beeinträchtigungen der Feuerwehrezufahrten zu erwarten sind. Die Gebäudeplanung und die potenziellen Baumstandorte innerhalb des Quartiers sind im Baugenehmigungsverfahren mit Amt 37 abzustimmen, sodass Beeinträchtigungen des Brandschutzes verhindert werden.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*3.2.2. Die für das Plangebiet notwendige Erschließung hinsichtlich einer angemessenen Löschwasserversorgung sei gemäß § 3 (2) des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) durch die Stadtwerke Düsseldorf AG aus dem Trinkwasserrohrnetz sicherzustellen. Eine entsprechende Bescheinigung sei vom Versorgungsträger einzuholen.*

Antwort:

Bezüglich der Löschwasserversorgung erfolgte von Seiten des Investors eine Abstimmung mit der Netzgesellschaft Düsseldorf (NGD) und dem Amt 37 hinsichtlich der möglichen Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz. Nach aktuellem Kenntnisstand werden durch Ergänzung von Hydranten die Vorgaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung

eingehalten. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

3.2.3. *Gemäß textlicher Festsetzung Nummer 10.2.3 wären in den in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesenen Bereichen offenbare Fenster unzulässig. Sollten Rettungswege über anzuleitende Fenster in diesen Bereichen erforderlich werden, wären diese gemäß § 37 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) herzustellen.*

Antwort:

Die Aufstellflächen sind für die betroffenen Gebäude vorwiegend quartiersseitig und somit überwiegend nicht in den Bereichen vorgesehen, in denen gemäß der Planzeichnung und der textlicher Festsetzung Nr. 10.2.3 offenbare Fenster auszuschließen sind. Lediglich für die beiden u-förmigen Gebäude im östlichen Bereich des festgesetzten WA ist nach aktuellem Planungsstand eine Anleitung von Seiten der öffentlichen Verkehrsfläche in Teilen vorgesehen und somit in den gekennzeichneten Bereichen, in denen offenbare Fenster unzulässig sind. Hier muss, wenn nicht anders möglich, die Anleitung über Räume erfolgen, die keine Aufenthaltsräume sind. Dabei sind die Anforderungen des § 37 (5) BauO NRW an Fenster, die als Rettungswege nach § 33 (2) Satz 2 BauO NRW dienen, entsprechend einzuhalten und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

4. Amt 40/21, Schulverwaltung

4.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB  
*Die Planungen würden einen erheblichen Mehrbedarf im Grundschulbereich nach sich ziehen. Der nächste Grundschulstandort sei die einzügige Dependence der Heinrich-Heine-Schule an der Pestalozzistraße 30. Auch aufgrund des geplanten Bauvorhabens würde hier eine Erweiterung notwendig werden. Dies könne durch eine umfangreiche Sanierung des angrenzenden und aktuell leerstehenden Albrecht-Dürer-Berufskollegs*

*erfolgen. Die erste Kostenschätzung für die Sanierung zuzüglich der zu erwartenden Baupreissteigerung bis zum Baubeginn würde 11.774.400 Euro betragen. Hiervon würden dem Investor nur die durch die Planung hervorgerufenen Kosten im Rahmen eines Folgekostenbeitrags berechnet werden. Dieser würde nach aktuellen Angaben ca. 3.450.000 Euro betragen.*

Antwort:

Die Bedarfsberechnung für die Plätze in Grundschulen sowie die Kostenschätzung für die Schulbaumaßnahmen und der entsprechende Folgekostenbeitrag sind als Bestandteil dem städtebaulichen Vertrag beizufügen. Im städtebaulichen Vertrag wird die Übernahme der durch die Planung hervorgerufenen Kosten (Grundschulversorgung) durch den Investor geregelt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

5. Amt 50/04, Soziale Sicherung, Integration

- 5.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
- Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Baukosten für soziale Einrichtungen erwartet. Es werde um die Beachtung der Dienstanweisung zur Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes Nordrhein- Westfalen (DA BGG NRW) gebeten. In Absprache mit Amt 64 wären gegebenenfalls Wohnflächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, wie z.B. alte Menschen oder Menschen mit Behinderung (gemäß § 1 (6) Nummer 3 Baugesetzbuch) einzuplanen. Insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Flüchtlingszahlen empfehle es sich, auch im Sinne des Handlungskonzeptes Wohnen, die Planung von preisgedämpften und öffentlich geförderten Wohnungen abzuwägen.*

Antwort:

Seitens des Amtes 64 (Wohnungswesen) bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Es erfolgt eine weitere Abstimmung mit dem Amt 64 bezüglich der Ausgestaltung des Wohnraums. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Barrierefreiheit von Innenbereichen und Außenflächen als entscheidendes Kriterium für das städtebauliche Qualifizierungsverfahren definiert wurde. Zudem fanden die Vorgaben des Handlungskonzeptes für den

Wohnungsmarkt bzgl. des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Düsseldorfer Modell) Eingang in das Wettbewerbsverfahren.

Hinweis Februar 2020:

Nach Abstimmung mit Amt 64 ist vorgesehen, dass 20 % des Wohnraums als geförderter Wohnungsbau entstehen werden. Weitere 20 % werden als preisgedämpfter Wohnungsbau entstehen. Somit werden die Vorgaben des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt erfüllt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

6. Amt 50/31, Amt für Soziales

6.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

*Der Stadtbezirk 4 weist einen hohen Bedarf an stationärer Versorgung auf. Vor dem Hintergrund werde um die Berücksichtigung von Flächen für eine stationäre Pflege beziehungsweise Senioreneinrichtung im Planareal gebeten.*

Antwort:

Pflegeheime sind in der aktuellen Planung des Investors nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan ermöglicht im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet jedoch grundsätzlich die Errichtung von Pflegeheimen beziehungsweise Senioreneinrichtungen. Der Hinweis des Amtes 50 wurde an den Investor zur Prüfung weitergeleitet. Eine Verpflichtung zur Herstellung von Pflegeeinrichtungen besteht jedoch nicht.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

7. Amt 51/19, Jugendamt

7.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

*Im Geltungsbereich befindet sich eine große Tageseinrichtung für Kinder, die vollständig ausgelastet sei und dringend zur Versorgung des Stadtteils Heerdt mit Betreuungsplätzen benötigt werde. Durch eine weitere Wohnbebauung sei mit einem zusätzlichen Bedarf an Betreuungsplätzen zu rechnen. Da keine Angaben zum Umfang der geplanten Bebauung vorliegen würden, könne zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden, ob die benötigten zusätzlichen*

*Plätze in bereits bestehenden oder geplanten Kitas im Umfeld bereitgestellt werden können oder eine neue Kita im Rahmen der Bebauung des neuen Baugebietes eingeplant werden muss.*

Antwort:

Eine Übersicht über die voraussichtliche Anzahl an Wohneinheiten wird an das Amt 51 im weiteren Verfahren übermittelt, sobald qualifiziertere Aussagen getroffen werden können.

Hinweis Mai 2019:

Amt 51 wurde über die Anzahl der geplanten Wohneinheiten informiert. Es sind ca. 700 Wohneinheiten geplant, weshalb die Errichtung von drei Kindertagesstätten vorgesehen ist. Die erste wird im 1. Bauabschnitt als Ersatz für die bestehende große Tageseinrichtung realisiert. Zwei weitere Einrichtungen werden im Rahmen des 3. Bauabschnittes realisiert. Der Bedarf wurde mit Amt 51 abgestimmt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

8. Amt 53/22, Gesundheitsamt

- 8.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB  
*Da die Prüfkriterien gemäß der „Grundsatzliste Gesundheitsschutz für die Bauleitplanung“ (Januar 2019) berücksichtigt wurden, ergehe keine weitere Stellungnahme aus Sicht des präventiven Gesundheitsschutzes.*

Antwort:

Die „Grundsatzliste Gesundheitsschutz für die Bauleitplanung“ wird dementsprechend als umweltrelevante Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit ausgelegt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

9. Amt 61/5, Stadtplanungsamt, Erschließungssicherung und -finanzierung

- 9.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

*Zur Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen werde der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages notwendig. Ein städtebaulicher Vertrag könne erst nach Abschluss der Träger- und Ämterbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet werden. Der erforderliche städtebauliche Vertrag müsse vor der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung rechtswirksam abgeschlossen sein.*

Antwort:

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem zukünftigen Investor ist vorgesehen und wird nach Abschluss der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

10. Amt 63/0, Bauaufsichtsamt

10.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

10.1.1. *Der Plan weise ein Gewerbegebiet aus. Werbeanlagen sind hier an der Stätte der Leistung bis zu 10 m Höhe genehmigungsfrei. Es sollten hier, insbesondere in Richtung des festgesetzten Wohngebietes, Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen (Größe, Beleuchtung, Beleuchtungsdauer) getroffen werden.*

Antwort:

Eine entsprechende gestalterische Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird ergänzt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

10.1.2. *Gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 7 sind private Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Im Rahmen der Barrierefreiheit sollte gem. § 48 Abs. 2 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (2018) bereits im Bebauungsplan berücksichtigt werden, dass für Läden, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen u.U. auch einzelne oberirdische Stellplätze sinnvoll sind.*

Antwort:

Die Tiefgaragen sind mit Aufzügen ausgestattet und erlauben nach aktueller Planung einen Nachweis barrierefreier Stellplätze für die geplanten Nutzungen. Die geplanten Kitas sind über die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ebenerdig zu erreichen. Hierzu werden eigens designierte Bring- und Holzonen vorgesehen. Zudem können bei Bedarf im öffentlichen Straßenraum barrierefreie Stellplätze erstellt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde an die Fachplaner weitergeleitet.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

*10.2.3. Gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 8 seien Nebenanlagen für Tierhaltung/Kleintierhaltung ausgeschlossen. Weitere Festsetzungen für andere Nebenanlagen (Müllhäuser, Fahrradunterstellplätze, etc.) seien nicht vorgesehen. Hier empfehle sich eine Positivformulierung für sonstige Nebenanlagen, die zulässig sind.*

Antwort:

Die Festsetzung wird um eine Positivformulierung entsprechend ergänzt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

11. Amt 64, Amt für Wohnungswesen

11.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

*11.1.1. Das Wohnungsgemenge für die öffentlich geförderten Wohnungen sollte so konzipiert sein, dass min. 30 % der Wohnungen für die Nutzung von Einpersonenhaushalten geeignet wären. Dazu seien Zweiraumwohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> zu planen.*

*Darüber hinaus würden im Rahmen der öffentlichen Förderung von Wohnungen nicht offenbare Fenster in Aufenthaltsräumen und Küchen einen Qualitätsmangel darstellen und seien daher keine Option. Sollten unter diesen Bedingungen bedarfsgerechte und qualitätsvolle Grundrisse nicht möglich sein, wären die geförderten Wohnungen ggf. im Innenbereich zu verorten.*

Antwort:

Die Verortung des öffentlich geförderten Wohnraums ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Hierzu wird dem städtebaulichen Vertrag ein Lageplan zur Verortung als Anlage beigefügt. Es ist aktuell vorgesehen, den öffentlich geförderten Wohnraum in den beiden u-förmigen Gebäuden im östlichen Bereich des WA anzuordnen. Eine belastbare Grundrissplanung liegt für diesen Bauabschnitt noch nicht vor. Aufgrund der Anforderungen des Schallschutzes, der Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr und die Geometrie der Gebäude ergeben sich jedoch Zwänge in Bezug auf die Grundrisskonzeption der Gebäude. Inwieweit der Forderung von min. 30% der Wohnungen für Nutzung von Einpersonenhaushalten nachgekommen werden kann, kann aktuell noch nicht belastbar abgeschätzt werden.

Aufgrund der gewerblichen Lärmimmissionen sind in Teilen der Fassadenbereiche der beiden u-förmigen Gebäude offenbare Fenster auszuschließen oder es ist in einem Gutachten nachzuweisen, dass andere geeignete Maßnahmen oder sonstige technische Vorkehrungen zur Einhaltung der Anforderungen gemäß TA Lärm ausreichen. Es bestehen Überlegungen, Prallscheiben am Gebäude zu installieren und somit ein Lüften über die Innenfenster zu ermöglichen. Inwieweit diese Lösung einen Qualitätsmangel darstellt, kann im Bebauungsplanverfahren nicht geklärt werden. Ggf. sind weitere Maßnahmen zu ergreifen wie z.B. architektonische Selbsthilfe (Anordnung von Aufenthaltsräumen und Küchen) oder die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

12. Amt 66, Amt für Verkehrsmanagement

12.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

*12.1.1. Für das Plangebiet sei die Verkehrserzeugung und Verteilung sowie die absehbare Verkehrsmittelwahl im Ziel- und Quellverkehr gutachterlich darzulegen. Die Verkehrsbelastung an den Anschlusspunkten des Gebietes an die umliegenden Straßen sei zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit der Anschlüsse nachzuweisen. Die überörtliche Anbindung des Plangebietes erfordere die Realisierung der geplanten Anbindung der B 7 an den Heerdt*

*Lohweg. Der Bau der neuen Anschlussstelle sei insofern eine zwingende Voraussetzung, ohne die die äußere Erschließung des Plangebietes perspektivisch nicht gesichert werden könne.*

Antwort:

Ein Verkehrsgutachten sowohl zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit (auf Grundlage einer worst-case-Annahme für den Verkehr, der aus dem Plangebiet resultiert) als auch eine Überprüfung der inneren Erschließung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Die veränderten Rahmenbedingungen bezüglich der Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen aufgrund der geplanten Anschlussstelle am Heerdter Lohweg ist hierbei zu berücksichtigen.

Hinweis Mai 2019:

Das Verkehrsgutachten wurde erstellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass mit keiner Verschlechterung bzw. zu den Hauptverkehrszeiten mit einer Verbesserung des Verkehrsablaufes im Umfeld des Plangebietes zu rechnen ist. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit ist somit gegeben.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*12.1.2. Die neuen Baufelder sollen über neu zu errichtende öffentliche Straßen im Plangebiet erschlossen werden. Zur baulichen Ausgestaltung und Abmessung der erforderlichen Verkehrsflächen sei eine Verkehrsanlagenplanung zu erstellen. Die Unterbauung von öffentlichen Verkehrsflächen sei auszuschließen. Um eine möglichst flexible Anbindung aller Baufelder des Gebietes zu erreichen und um Umwege zu vermeiden, solle für den Fahrzeugverkehr eine Verbindung von Schiessstraße und Heerdter Lohweg realisiert werden. Falls an den öffentlichen Erschließungsstraßen Schiessstraße und Heerdter Lohweg Umbauarbeiten erforderlich werden, wäre zu prüfen, ob ggf. Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben werden müssen. Bei einer Ausweisung der Straße „Am Albertussee“ als öffentliche Erschließungsstraße würden die Kosten einer Übernahme durch die Stadt unterliegen genauso wie der Erschließungsbeitragspflicht nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und*

*gegebenenfalls anfallende Grunderwerbs-, Planungs-, und Baukosten für zusätzliche auszuweisende öffentliche Erschließungsanlagen (Straßen, Grünanlagen und Lärmschutzwände).*

Antwort:

Eine Verkehrsanlagenplanung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen und dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beizufügen. Im städtebaulichen Vertrag sind auch die Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt sowie gegebenenfalls anfallende Beiträge und Kosten zu regeln. Aktuell ist vorgesehen die Straße „Am Albertussee“ bis zu Schiessstraße zu verlängern und als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen. Inwieweit Umbauarbeiten an der Schiessstraße oder dem Heerdter Lohweg notwendig werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsflächen ist in jedem Falle nicht geplant und im Bebauungsplan auszuschließen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*12.1.3. Durch die Bebauung können ggf. Anpassungen am Busliniennetz erforderlich werden.*

Antwort:

Anpassungen des Busnetzes fallen nicht in den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*12.1.4. Kosten für den Neubau von Straßen sowie für Um- oder Ausbau vorhandener Straßen könnten erst benannt werden, wenn die Größe und Lage der öffentlichen Verkehrsflächen bekannt seien. Sofern als Ergebnis des Verkehrsgutachtens Maßnahmen an Verkehrskreuzungen außerhalb des Plangebietes erforderlich werden, seien die damit einhergehenden Kosten gesondert zu ermitteln. Weitere Kosten könnten darüber hinaus entstehen, wenn Bodensanierungen im Bereich künftiger Verkehrsflächen durchgeführt werden müssen.*

Antwort:

Die Kosten sind im Rahmen der Verkehrsanlagenplanung zu ermitteln. In Bezug auf die Bodenbeschaffenheit erfolgt eine Abstimmung mit Amt 19.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

12.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

*12.2.1. Auf Grundlage des vorliegenden Verkehrsgutachtens bestünden in Hinsicht auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrs keine Bedenken. Anzumerken sei jedoch, dass sich die Begründung auf einen alten Sachstand des Gutachtens beziehe.*

Antwort:

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*12.2.2. Es sei darauf zu achten, dass die auf privater Fläche nachzuweisenden Fahrradabstellanlagen öffentlich zugänglich und gut beleuchtet sind. Auch die vermehrte Zunahme an Lastenrädern sollte dabei - insbesondere im Bereich der Kitas - berücksichtigt werden. Zusätzliche Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Straßenraum seien zu vermeiden.*

Antwort:

Lage, Zugänglichkeit und Beleuchtung von Fahrradabstellanlagen werden nicht im Bebauungsplan geregelt. Die Hinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung für die Freiraumgestaltung zu beachten. Zusätzliche Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Straßenraum sind nach aktuellem Kenntnisstand nur für Lastenfahrräder vorgesehen. Eine positive Nachweisführung für die Fahrradabstellanlagen auf den privaten Flächen wird durch das beauftragte Büro für Freiraumplanung geführt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*12.2.3. Die geplante Lärmschutzwand entstehe auf Flächen, die teilweise dem Amt 66 (öffentliche Verkehrsflächen, gewidmet gemäß StrWG NRW) und teilweise dem Amt 68 (Grünanlage, fiskalisches Grundstück der Stadt) zuzuordnen*

*sind. Die Grundstücksgrenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und fiskalischem Grundstück der Stadt sei entsprechend der Schlussvermessung neu festzulegen, ggf. ist die Widmung anzupassen.*

Antwort:

Dem Vorgehen wird zugestimmt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*12.2.4. Die Begrünung der Lärmschutzwand werde, insbesondere im Hinblick auf die erforderlichen Bauwerksprüfungen gemäß DIN 1076 (Hauptprüfung alle 6 Jahre, jeweils 3 Jahre nach der Hauptprüfung eine einfache Prüfung), abgelehnt. Zumindest zur Hauptprüfung müsste die Begrünung vollständig entfernt werden, um das Bauwerk begutachten zu können. Im Übrigen würde die Pflege der Begrünung entsprechende Unterhaltungskosten verursachen und den Verkehr auf der Brüsseler Straße (B7) stark beeinträchtigen, da die Arbeiten nur von dort aus durchgeführt werden könnten und dafür ein Fahrstreifen gesperrt werden müsste.*

Antwort:

An der Begrünung der Lärmschutzwand wird festgehalten, um diese optisch in das grüne Umfeld des Albertussees einzubinden. Entsprechend der Festsetzung sind Gerüstkletterpflanzen in Verbindung mit einer linearen oder flächigen Kletterhilfe zu verwenden. Die Kletterhilfen sind in einem Abstand zur Lärmschutzwand von mehr als 10 cm vorzusehen und gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans zu bepflanzen. Selbstklimmer, die an dem Bauwerk selbst ranken würden, werden hierbei ausgeschlossen, weshalb Schäden am Bauwerk durch die Bepflanzung minimiert und die Bauwerksprüfung erleichtert wird. Sollte zur Bauwerksprüfung ein Rückschnitt der Bepflanzung notwendig werden, so ist bei Ausfall die Bepflanzung in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Einschränkungen des Verkehrs auf der Brüsseler Straße (B7) sind hierbei nicht zu erwarten, da die Begrünung nur auf der Nordseite vorgesehen und entsprechend festgesetzt ist. Ein entsprechender Wartungsweg ist in der Planung berücksichtigt und verläuft parallel zur geplanten Lärmschutzwand.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

12.2.5. Die Lärmschutzwand sei entsprechend der geplanten Lärmschutzwand südlich der Brüsseler Straße (Baubeginn bevorstehend) zu planen und auszuführen. Im städtebaulichen Vertrag seien detaillierte Bestimmungen zur Planung, zum Bau sowie zur Abnahme, zur Übergabe und zu Mängelansprüchen bezüglich der Lärmschutzwand zu treffen, damit das Bauwerk den Ansprüchen an die Herstellung und die Unterhaltung des Ingenieurbauwerks genügt. Statische Unterlagen und Ausführungspläne müssen von einem staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung der Standsicherheit bzw. Prüfsachverständigen für Bautechnik geprüft und freigegeben werden. Eine Ablösung der Ewigkeitskosten im Zuge des städtebaulichen Vertrages sei rechtlich nicht zulässig. Insofern würden die durch die neue Lärmschutzwand entstehenden Unterhaltungskosten bei der Stadt verbleiben.

Antwort:

Die Entwurfsplanung der Lärmschutzwand einschließlich Kostenberechnung ist als Anlage dem städtebaulichen Vertrag beizufügen. Die Planung der Lärmschutzwand erfolgt durch dasselbe Ingenieurbüro, das auch die Lärmschutzwand südlich der Brüsseler Straße plant. Der Investor wird zudem einen entsprechenden Sachverständigen beauftragen, die statischen Unterlagen und Ausführungspläne zu prüfen (erste Gespräche sind bereits erfolgt).

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

12.2.6. Das benachbarte Bauwerk „Hochstraße Benediktusstraße“ (BW 202) stehe zum Ersatzneubau an. Es sei deshalb angezeigt, die hier vorliegende Lärmschutzwand bereits 15 m vor dem Hochstraßen-Bauwerk enden zu lassen und das fehlende Stück erst nach dessen Ersatzneubau herzustellen. Ein späterer Zugriff auf den Erschließungsträger sei nicht realistisch, so dass das zurückgestellte Stück der Lärmschutzwand nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrages werden könne.

Antwort:

Nach Rücksprache mit Amt 19 und Amt 66 wird an der festgesetzten Länge (450 m) der Lärmschutzwand festgehalten. Aktuell erfolgt die Erstellung einer Machbarkeitsstudie, die verschiedene Varianten (u.a. eine Tunnellösung) prüft. Eine offizielle Zeitplanung bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme besteht nicht, jedoch ist nicht mit einer Fertigstellung innerhalb der kommenden zehn Jahre zu rechnen. Um die geplante Wohnbebauung bis zum Beginn der Baumaßnahme vor Schallimmissionen ausreichend zu schützen, soll die gutachterlich ermittelte Länge Lärmschutzwand errichtet werden. Vor Beginn der Baumaßnahme kann diese um die geforderte Länge temporär zurückgebaut werden. Der Aufwand des Rückbaus wird vom zuständigen Ingenieurbüro als gering eingestuft.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

*12.2.7. Es sei darauf zu achten, dass sich außer Betrieb befindliche Leitungen oder Anlagen im angefragten Bereich befinden könnten. Daher werde eine Suchschachtung grundsätzlich empfohlen.*

Antwort:

Der Hinweis wurde an den Investor weitergegeben. Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich hierdurch nicht.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

13. Amt 67/201, Stadtentwässerungsbetrieb

13.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

*13.1.1. Bei einer Neuerschließung des Gebietes könne das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser auch zukünftig ungedrosselt an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen und dem Klärwerk Düsseldorf-Nord zur weiteren Behandlung zugeleitet werden. Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers würden die Anforderungen gemäß dem § 44 LWG NW i.V. mit § 55 Absatz (2) WHG gelten. Die hierzu verschiedenen Möglichkeiten der zukünftigen Niederschlagswasser-Beseitigung müssen zunächst konzeptionell unter Beteiligung des*

*Stadtentwässerungsbetriebes untersucht und abgestimmt werden. Weitere Details, wie u.a. der Status öffentliche/private Kanalisation, Anschlusspunkte an das öffentliche Kanalisationsnetz, maßgebende Rückstauenebene, mögliche Geländeanhebungen, Nachweise zum Überflutungsschutz, etc. sind im Rahmen des weiteren Verfahrens zu klären.*

Antwort:

Es wird eine koordinierte Leitungsplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen erstellt, in der die verschiedenen Leitungsträger Berücksichtigung finden. Der koordinierte Leitungsplan wird dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beigefügt. Für das anfallende Niederschlagswasser soll für das Plangebiet – wie bisher – eine Einleitung in den Albertussee vorgesehen werden. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu klären.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*13.1.2. Bei Starkregenuntersuchungen sei der nördliche Bereich des Plangebietes, welcher neu bebaut werden soll, im erheblichen Maße überflutungsgefährdet. Dieser Umstand muss bei der städtebaulichen Planung bzw. bei der Aufstellung der Entwässerungskonzeption zwingend Berücksichtigung finden. In diesem Zusammenhang würden derzeit im Rahmen der Aufstellung des „Klimaanpassungskonzept Düsseldorf 2017“ (KAKDUS) für das gesamte Stadtgebiet verbindliche Richtlinien erarbeitet werden, die zukünftig im Rahmen von Bauleitplanungen zu berücksichtigen seien. Aus diesem Grund sei ein Gutachten zur Überflutungsgefahr nach DWA M-119 mit entsprechenden Lösungsvorschlägen für das Plangebiet vorzulegen.*

Antwort:

Der Hinweis zu Überflutungsgefahr des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Gutachten, das Lösungsvorschläge zum Umgang mit der Überflutungsgefahr aufzeigt, ist durch den Investor in Auftrag zu geben.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

13.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

13.2.1. *Die Begründung sei in den Punkten 6.9.2 Entwässerung und 8.12*

*Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung zu konkretisieren.*

*Entsprechende Textvorschläge sind der Stellungnahme beigelegt. Auch im Umweltbericht ist unter Punkt 17.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung eine Aktualisierung notwendig. Zudem bestehe die Rückfrage, ob die Aussage in der Begründung, dass im Überflutungsfall grundsätzlich die oberflächige Einleitung in den Albertussee zulässig sei, von Seiten der Stadtverwaltung so vertreten werde.*

Antwort:

Die Änderungen / Konkretisierungen zu den genannten Punkten wird vorgenommen. Hierbei ist auch die Anpassung eines Hinweises vorzunehmen. Nach den aktuellen Planungen wird auch zukünftig das auf unbefahrenen Flächen anfallende Niederschlagswasser in den Albertussee eingeleitet. Dies soll auch für Starkregenereignisse gelten. Eine Einleitungsbeschränkung wird von Seiten des Umweltamtes nicht ausgesprochen. Die aktuelle Planung des Investors sieht vor, Retentionsboxen im Bereich der Dachflächen und der Tiefgaragen vorzusehen. Hierdurch wird zusätzliches Rückhaltevolumen geschaffen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

13.2.2. *Die Punkte 8.12 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung und 8.13*

*Überflutungsrisiko durch Starkregenereignisse seien derzeit als*

*„Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise“ deklariert. Dieses sei im Hinblick auf eine rechtlich gesicherte abwassertechnische Erschließung des Plangebietes nicht ausreichend. Die Punkte seien daher als textliche Festsetzungen entsprechend konkret festzuhalten, um die Erschließung zu sichern.*

Antwort:

Nach Rücksprache mit Amt 67 erfolgte der Hinweis, dass insbesondere die Entwässerung des Niederschlagswassers in den Albertussee planungsrechtlich gesichert werden soll. Dies kann auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB grundsätzlich erfolgen. Für die Festsetzung der Schmutzwasserentwässerung wird keine Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch erkannt. Eine

Festsetzung des Hinweises zum Überflutungsrisiko kann nicht erfolgen. Die hydraulische Vorbetrachtung liefert Lösungsvorschläge, wie der Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen begegnet werden kann. Die Maßnahmen können jedoch nicht planungsrechtlich gesichert werden, da die Höhenentwicklung der Gebäude, Verkehrsflächen und Freiräume im Bebauungsplan nicht abschließend geklärt werden kann. Der Überflutungsnachweis DWA-M 119 wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

**Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.**

*13.2.3. Da nicht ausgeschlossen werden könne, dass der WA-Bereich des Plangebietes zukünftig realgeteilt werde, sind zur Sicherstellung der abwassertechnischen Erschließung der hinterliegenden Gebäude (sog. Hinterlieger) in den im Plan mit "F" gekennzeichneten Flächen zusätzlich Leitungsrechte mit aufzunehmen.*

Antwort:

Die Erschließung (Entwässerung) der hinterliegenden Gebäude soll über Rohre im Tiefgaragenbereich erfolgen und durch Dienstbarkeiten rechtlich gesichert werden. Für eine Anordnung von Erschließungsanlagen oberhalb der Tiefgaragendecke, ist die technische Machbarkeit nicht gegeben, da aufgrund der Tiefe der Grundstücke ein Gefälle benötigt würde, dass auch vor dem Hintergrund des Frostschutzes (und der damit verbundenen Verlegungstiefe) nicht hergestellt werden kann. Dennoch werden Bereiche im Plan mit einem zusätzlichen Leitungsrecht belegt, um bei Änderung der Konzeption (etwa bei Einstieg eines neuen Investors) die möglichen Trassen für die Ver- und Entsorgung der hinterliegenden Grundstücke zu sichern.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

#### 14. Amt 68, Garten-, Friedhofs- und Forstamt/UNB

##### 14.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

*14.1.1. Im Grünordnungsplan Düsseldorf 2025 -rheinverbunden- würden bezogen auf das Plangebiet folgende Handlungsempfehlungen gegeben:*

- *Sicherung und Ausbau der Grünverbindung vom Rhein über die Bezirkssportanlage bis zum Albertussee und Heerdt Friedhof;*
- *Entwicklung einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung vom Ökotop Heerdt bis zur Oberkasseler Brücke;*
- *Umsetzung des verbindenden Grünzugs auf der alten Bahntrasse zwischen Friedhof Heerdt, Albertussee und neuem Belsenpark sowie Schanzen-/Tannhäuserstraße;*
- *Entwicklungskonzept Albertussee unter Einbeziehung von Friedhofsflächen;*
- *Integration einer quantitativ ausreichenden und qualitätsvollen Freiraumplanung in die städtebauliche Neuordnung.*

*Das Friedhofsentwicklungskonzept (2014) beschreibe für den Teilbereich des Friedhofs östlich der Schiessstraße die Umwandlung in eine öffentliche Grünfläche als Entwicklungsperspektive. Allerdings bestünden dort noch Nutzungsrechte bis in das Jahr 2040 und länger*

Antwort:

Die Bedeutung des Plangebietes als bedeutender Baustein innerhalb des linksrheinischen Freiraumsystems wurde bereits im Rahmen des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens herausgestellt. Die Planung steht den Handlungsempfehlungen nicht entgegen. Die Umwandlung der Friedhofsfläche in eine öffentliche Grünfläche kann im Rahmen des Bebauungsplanes bauleitplanerisch gesichert werden.

**Die Stellungnahme wurde zu Kenntnis genommen.**

*14.1.2. Zur Beurteilung des Bebauungsplanes und aufgrund der naturschutzrechtlichen Bestimmungen seien eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe 1) und ein Grünordnungsplan der Stufe III (GOP III) zu erarbeiten und mit dem Gartenamt / der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen:*

Antwort:

Eine ASP Stufe I und der GOP III werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt und sind mit Amt 68 abzustimmen.

**Die Stellungnahme wurde zu Kenntnis genommen.**

14.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

14.2.1. *Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche sollte „Parkanlage mit Spielplätzen und Wasserfläche“ lauten. Dies ermögliche zukünftig auch die Anlage von Spielflächen an anderen Stellen, als aktuell geplant, z.B. auf den entwidmeten Friedhofsflächen.*

Antwort:

Die Zweckbestimmung wird entsprechend angepasst.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

14.2.2. *Um das Ziel der Vernetzung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der öffentlichen Grünfläche zu erreichen, solle mindestens eine zusätzliche Wegeanbindung mit Gehrecht ausgewiesen werden.*

Antwort:

Es erfolgt die Festsetzung eines weiteren Gehrechts im westlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

14.2.3 *Bei der Ausführung der Lärmschutzwand sei darauf zu achten, dass Vogelschlag bei Verwendung von transparenten Materialien verhindert werde. Wenn dieser Punkt in der ZTV-Lsw 06 enthalten sei, würden keine Bedenken bestehen. Ansonsten sei eine entsprechende Ergänzung in die Festsetzung aufzunehmen.*

Antwort:

Die ZTV-Lsw 06 schreibt diesbezüglich vor, dass bei der Planung von transparenten Materialien den Gefahren für Vögel (z.B. durch Vogelschutzstreifen) und den Gefahren infolge möglicher Lichtspiegelungen (z.B. durch den Überstand der Pfosten nach innen oder Neigung der Wand) zu begegnen ist. Auf eine Ergänzung der Festsetzung wird daher verzichtet.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*14.2.4. Abweichend von der Standardfestsetzung mit 40 cm Bodensubstratschicht für die Begrünung von Dachflächen soll eine Stärke von 30 cm zulässig sein, wenn ein Retentionsraum in der Stärke von mindestens 8 cm ausgebildet wird. Um ein allgemeines Qualitätskriterium aufzustellen, sollte daher nicht die Stärke des Retentionsraumes, sondern das Volumen für den Rückstau, z.B. 80 Liter / m<sup>2</sup>, festgesetzt werden. Damit würde die Festsetzung unabhängig von einem bestimmten Hersteller-System werden und ist je nach Dachneigung technisch umzusetzen. Zusätzlich wäre zu prüfen, ob die Dachneigung von 15° auf 5° reduziert oder noch geringer festgesetzt werden sollte. Die Festsetzung des Retentionsvolumens anstelle der Stärke des Retentionsraums solle analog auch für die Begrünung der Tiefgaragen erfolgen. Der Festsetzungstext solle zudem zur Konkretisierung der Bepflanzung ergänzt werden.*

Antwort:

Dem Vorschlag zur Festsetzung eines Retentionsvolumens anstelle der Stärke des Retentionsraums wird gefolgt. Jedoch wäre es für die Unabhängigkeit von Hersteller-Systemen notwendig, anstelle von 80 Liter / m<sup>2</sup> ein niedrigeres Retentionsvolumen zu definieren, da die Retentionsboxen nicht gänzlich hohl sind und daher die Stärke des Retentionsraums nicht in Volumen direkt umgerechnet werden kann. Als sinnvolle Grenze wird 70 Liter / m<sup>2</sup> angesehen. Die Festsetzung der Begrünung der Dachflächen und der Tiefgaragen wird dahingehend angepasst, zudem erfolgt die gewünschte Ergänzung bzgl. der Bepflanzung der Tiefgaragenbereiche.

Einer Änderung der Festsetzung der Dachneigung kann nicht zugestimmt werden, da auch flach geneigte Dächer zulässig sein sollen. Dies wäre aus entwässerungstechnischer Sicht auch weiterhin möglich, da die Standardfestsetzung mit 40 cm Bodensubstratschicht ohne entsprechenden Retentionsraum ebenfalls zulässig bleibt.

**Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.**

*14.2.5. Die Festsetzung fordere die Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen, was der Kategorie Baumart 2. Ordnung, Wuchshöhe > 10 m entsprechen würde.*

*Im Grünordnungsplan seien überwiegend kleinkronige Baumarten 3. Ordnung aufgezählt (u.a. Zierkirsche, Zierapfel, Kornelkirsche, Felsenbirne).*

*In die Festsetzung solle dies entsprechend ergänzt werden und zur Klarstellung eine beispielhafte Liste von Baumarten 2. Ordnung aufgenommen werden.*

Antwort:

Die Festsetzung wird um den Begriff 2. Ordnung und die Wuchshöhe ergänzt. Auf eine beispielhafte Liste von Baumarten 2. Ordnung wird verzichtet, da die Qualität der Baumart hinreichend definiert ist.

**Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.**

*14.2.6. Die Festsetzung zur Begrünung der Lärmschutzwand sei zu konkretisieren, ein Vorschlag ist der Stellungnahme beigelegt. Die Verwendung von Selbstklimmern wäre aus fachlicher Sicht wünschenswert, weil einfacher und kostengünstiger. Durch die Vorschrift vom Amt für Verkehrsmanagement, das Bauwerk alle 5 Jahre einer Kontrolle zu unterziehen, müsste die an der Wand haftende Begrünung jedoch immer vollständig von der Oberfläche entfernt werden.*

Antwort:

Die Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen. Der Verwendung von Gerüstkletterpflanzen anstelle von Selbstklimmern wird auch vor dem Hintergrund zugestimmt, dass hieraus weniger Auswirkungen auf die Bausubstanz der geplanten Lärmschutzwand zu erwarten sind.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*14.2.7. Unter dem Hinweispunkt Artenschutz solle die Vermeidung von Vogelschlag aufgenommen werden. Dieser sei auch in der Begründung zu ergänzen.*

Antwort:

Der Hinweis wird entsprechend auf Planzeichnung und in der Begründung ergänzt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*14.2.8. Die Begründung sei zu folgenden Punkten entsprechend der Stellungnahme zu ergänzen bzw. anzupassen:*

- *Freiraumkonzept und Wegeführung*
- *Überbaubare Grundstücksfläche*
- *Entwässerung*

Antwort:

Die Begründung wird entsprechend ergänzt bzw. angepasst.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*14.2.9. In der Begründung fehle eine Erläuterung zur Versorgung des allgemeinen Wohngebietes mit öffentlichen und privaten Kinderspielplätzen. Der Flächenbedarf für die öffentlichen Spielplätze ist im Grünordnungsplan enthalten. Die Kosten für die geplanten öffentlichen Spielflächen seien vom Investor im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zu übernehmen. Der Ausbau erfolge durch die Stadt Düsseldorf / Gartenamt. Auch die Kosten für die Herstellung der „Seepromenade“ sowie für den Rundweg um den Albertussee seien durch den Investor zu übernehmen und im städtebaulichen Vertrag zu regeln. Für die privaten Spielflächen ist der Flächenbedarf ebenfalls im GOP aufgeführt und bei Umsetzung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Es wird angeregt, die Anzahl der geplanten Wohneinheiten zu überprüfen. Evtl. seien dann Anpassungen der Flächenangaben vorzunehmen.*

Antwort:

In der Begründung wird eine Erläuterung zur Versorgung mit öffentlichen und privaten Spielplätzen ergänzt. Dem städtebaulichen Vertrag wird eine Anlage zur Übernahme der Kosten durch den Investor beigefügt. An der Anzahl der geplanten Wohneinheiten von 700 Wohneinheiten wird weiterhin festgehalten. Der Wert entspringt einer Berechnung über die geplante Brutto-Grundfläche (BGF), die unverändert bleibt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*14.2.10. Die Untere Forstbehörde / Landesbetrieb Wald und Holz fordere für die Teilfläche am nördlichen Waldrand, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden soll, die Beantragung einer Waldumwandlungsgenehmigung. Die Fläche sei ca. 1.500 m<sup>2</sup> groß. Die Stadt Düsseldorf als Waldbesitzer sei für die Antragstellung zuständig. Der Nachweis einer Ersatzfläche sei noch zu führen, ein Ausgleich solle möglichst im Stadtbezirk 4 erfolgen. Vor Offenlage sei deshalb eine Aufforstungsfläche festzulegen und zu sichern. Die Kosten für die Anlage der Ersatzaufforstung seien vom Investor zu übernehmen und im städtebaulichen Vertrag zu regeln.*

Antwort:

Eine Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 39 Landesforstgesetz ist beim Landesbetrieb Wald und Holz einzuholen. Um den Eingriff zu minimieren wurde die festgesetzte Fläche für Wald im Bebauungsplan-Entwurf nochmals erweitert und reicht nun bis an die in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung des Heerdterhof-Gartens heran. Einzig die ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Fläche für den geplanten Jugendspielbereich verbleibt als Teil der festgesetzten Grünfläche. Für die Inanspruchnahme dieser Fläche wird als Ersatzmaßnahme eine zusätzliche Fläche für Wald im Bereich des angrenzenden Friedhofs Heerdts festgesetzt. Hier sollen zwei Teilflächen dem Ausgleich für die Waldumwandlung zugeordnet werden. Das Vorgehen ist mit dem Regionalforstamt Niederrhein abgestimmt, die Waldumwandlungsgenehmigung ist noch zu stellen. Die Übernahme der Kosten für die Anlage der Ersatzaufforstung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*14.2.11. Nach Auswertung der ASP Stufe 1 und den Vorschlägen zur Schaffung von Gebäudequartieren für Fledermäuse im GOP schlägt die Untere Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen konkret vor: Zusammen 40 Gebäudequartiere für Fledermäuse an den Punkt- und Riegelgebäuden und 40 Nisthilfen für Mauersegler, je Bauabschnitt 2 x 10. Da es sich um eine vorsorgende Maßnahme im Sinne des Artenschutzes handele, müsse die Verpflichtung zur Umsetzung im städtebaulichen Vertrag erfolgen.*

Antwort:

Es wurde sich mit der Unteren Naturschutzbehörde nachträglich auf die Anbringung von insgesamt 10 Doppelnistkästen geeinigt. Die Anzahl der Ersatzquartiere sowie deren Material- und Anbringungskosten werden im städtebaulichen Vertrag verpflichtend geregelt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*14.2.12. Die Höhe des Geländeversprungs an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche werde nicht angegeben. Für die Höhe der Zaunanlage gelte maximal 1,20 m. Um die gestalterisch unerwünschte, abschottende Raumwirkung zu vermeiden, sollte evtl. eine maximale Gesamthöhe (Versprung plus Zaun) festgesetzt werden. Die Bezugshöhe wäre die Geländehöhe der öffentlichen Grünfläche.*

Antwort:

Die Festsetzung einer maximalen Gesamthöhe für Einfriedungen, die auch den Geländeversprung berücksichtigt, der sich aus Höhenentwicklung der geplanten Tiefgarage ergibt, erscheint aus drei Punkten nicht erforderlich bzw. nicht umsetzbar. Erstens bestehen mit der Kanal- und Straßenplanung bereits Fixpunkte für die Höhenentwicklung der Tiefgarage, da Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Tiefgarage verlaufen, die an die Anschlusspunkte der öffentlichen Kanalisation zu führen sind. Zweitens bietet die Geländehöhe der festgesetzten Grünfläche keinen adäquaten unteren Bezugspunkt, da keine Festsetzung der Geländehöhe erfolgt und somit durch Eingriffe in den Boden sich der untere Bezugspunkt verändern könnte. Auch ist das Gelände im Bereich der öffentlichen Grünfläche nicht eben, sodass der untere Bezugspunkt nicht hinreichend definiert werden kann. Drittens erlaubt der Bebauungsplan - je nach Entwässerungskonzeption - zwei unterschiedliche Mindesthöhen für die Bodensubstratschicht oberhalb der Tiefgaragen, die sich in Ihrer Stärke um ca. 20 cm unterscheiden können. Eben diese Varianz stärkt die bestehende Festsetzung, da diese unabhängig von dem durch die Bauherren gewählte Stärke der Bodensubstratschicht ist. Aktuell ist die Oberkante der Mauer in einer Höhe von 34,25 m ü NHN (bzw. im westlichsten Bereich 34,75 m ü NHN) geplant. Der Geländeversprung

beträgt (je nach Geländeentwicklung im Bereich der öffentlichen Grünfläche) voraussichtlich zwischen ca. 70 cm bis 90 cm. Die Gefahr einer abschottenden Raumwirkung wird bei der in der Festsetzung definierten Höhe von Einfriedungen nicht erkannt.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

*14.2.13. Im GOP sei festgestellt worden, dass die Ausweisungen im Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 14 – 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereiten. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem vereinfachten Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ stelle im Ergebnis ein Biotopwertdefizit von 5.776 Wertpunkten fest. Im GOP erfolge der Vorschlag, die Sicherung und naturnahe Entwicklung der Waldfläche als Ausgleich heranzuziehen. Dies stelle keine Ausgleichsmaßnahmen dar, die von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt werde. Für den Wertausgleich seien konkrete flächenbezogene Maßnahmen zu benennen, wie z.B. die Entsiegelung des Wirtschaftsweges im Waldbereich. Der notwendige Ausgleich sei im weiteren Verfahren festzulegen und die Kosten zu ermitteln. Die Maßnahmen wären vom Investor zu finanzieren und im städtebaulichen Vertrag zu regeln.*

Antwort:

Es wird ein Ausgleich auf externer Fläche zur Deckung des Biotopwertdefizits vorgesehen. Dieser wird auf einer Teilfläche im Norden des Friedhofs Heerdt erfolgen. Der Bereich wurde ehemals als Lagerfläche genutzt und kann um eine Teilfläche ergänzt werden, die bereits frei von Grabnutzungsrechten ist. Zu berücksichtigen ist, dass im Bereich der ehemaligen Lagerfläche auch Planungen für die Errichtung einer Gasübernahmestation der Stadtwerke bestehen. Die Maßnahme wird entsprechend im Grünordnungsplan beschrieben, eine Bestandsaufnahme mit Maßnahmenkonzept einschl. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen und Kostenberechnung ist dem städtebaulichen Entwurf als Anlage beizufügen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

14.2.14. Der Baumbestand im Plangebiet sei kartiert und im Grünordnungsplan sind die Standorte dargestellt worden. Die Baumliste führe insgesamt 295 Bäume auf, davon seien 140 Bäume satzungsgeschützte. 22 satzungsgeschützte Bäume sollen erhalten werden, 118 satzungsgeschützte Bäume sollen gefällt werden. Der Eingriff in den Baumbestand könnte um ca. 20 satzungsgeschützte und ca. 50 nicht geschützte Bäume reduziert werden, wenn die Baum- und Gehölzreihe an der Nordgrenze des Plangebietes innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche als Verkehrsbegleitgrün und nicht als Gehwegfläche ausgebaut würde. Die Baumreihe begleite die vorhandene private Erschließungsstraße „Am Albertussee“ und den Rand der Stellplatzanlage und besitze gestalterisch eine wichtige gliedernde und abschirmende Funktion zum nördlichen Gewerbegebiet.

Im Grünordnungsplan seien 133 Standorte für Ersatzpflanzungen dargestellt. Bäume auf Tiefgaragendecken können nur als vollwertige Ersatzpflanzungen anerkannt werden, wenn je Baumstandort ein Substratvolumen von 50 m<sup>3</sup> und eine Überdeckung von 130 bzw. 100 cm nachgewiesen werde.

Die Berechnung des notwendigen Wertersatzes nach § 4 Abs. 5 der Baumschutzsatzung müsse noch erfolgen. Sollte sich eine Differenz zur ermittelten Wertersatzsumme ergeben, dann wäre vom Investor eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die Regelung erfolge im städtebaulichen Vertrag.

Antwort:

Entsprechend der Begrünungskonzeption für die Tiefgaragendecken erfüllen die dort vorgesehenen Baumpflanzungen die beschriebenen Anforderungen, und wären somit als Ersatzpflanzungen zulässig. Die Wertersatzsumme ist durch das Amt 68 zu berechnen und wird dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beigelegt. Der Erhalt der Gehölzreihe am nördlichen Plangebietsrand im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist aktuell nicht vorgesehen. Von Seiten des Amtes 66 besteht die Forderung nach einem zweiten Gehweg vor dem Hintergrund einer perspektivischen Entwicklung des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes. Denkbar wäre jedoch eine Entwicklung in

unterschiedlichen Ausbaustufen, sodass die Grünstrukturen zumindest temporär erhalten bleiben könnten. Dies kann jedoch nicht im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden, weshalb ggf. entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu treffen sind.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*14.2.15. Die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 1) komme zu dem Ergebnis, dass durch die spätere Umsetzung der Bauleitplanung ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden könne. Vorausgesetzt sei die Berücksichtigung der im Gutachten formulierten Vermeidungsmaßnahmen, Empfehlungen und Hinweise. Die Untere Naturschutzbehörde stimme dem Ergebnis der ASP zu. Es wird auf Veröffentlichungen hingewiesen, die für Entwurfsverfassende als Entscheidungshilfe bei der Glasverwendung an Gebäudefassaden oder technischen Anlagen dienen können.*

Antwort:

Die Vermeidungsmaßnahmen, Empfehlungen und Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten oder werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Hinweis auf Veröffentlichungen bei der Glasverwendung an Gebäudefassaden oder technischen Anlagen sind dem Investor weitergeleitet worden.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**