

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

**Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
vom 15.10.2021 bis 15.11.2021**

**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/026
– Wettinerstraße / Lütticher Straße –**

I. Liste der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/026 – Wettinerstraße / Lütticher Straße - vorgebracht haben

1. Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf
2. Deutsche Telekom Technik GmbH West PTI 13, Saarstraße 12-16, 47058 Duisburg
3. Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb, De-Greiff-Straße 195, 47803 Krefeld
4. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: Nabu, Ripshorster Str. 306, 46117 Oberhausen
5. LVR: Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn
6. Polizeipräsidium Düsseldorf, Projektgruppe „Städtebauliche Kriminalprävention, Jürgensplatz 5-7, 40219 Düsseldorf
7. Stadtwerke Düsseldorf AG – OE 351 – Liegenschaften, Höherweg 100, 40233 Düsseldorf

II. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/026 – Wettinerstraße / Lütticher Straße – (Beantwortungsstand 4(2): Dezember 2021)

1. Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53

1.1 *Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)*

Gegen die Änderung bestünden aus Sicht des Dezernats 35.4 keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden würden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stünden.

Da nur die Zuständigkeiten für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind, werde empfohlen - falls nicht bereits geschehen - den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- in Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- in Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.

Antwort:

Das Amt für Bodendenkmalpflege, das Amt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalbehörde wurden im Rahmen dieser Behördenbeteiligung beteiligt. Das Amt für Bodendenkmalpflege und die Untere Denkmalbehörde haben Stellungnahmen abgegeben. Das Amt für Denkmalpflege hat keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

1.2 *Gewässerschutz (Dez. 54)*

Das Plangebiet befinde sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden könnten. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten würden die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes gelten.

Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), seien gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge sei in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78b WHG seien die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Antwort:

Ein Großteil von Oberkassel und Niederkassel liegt im Bereich des ausgewiesenen Risikogebietes. Für das Plangebiet wird für einen Teilbereich entlang der nördlichen und östlichen Ränder bei einem Überschwemmungsszenario HQ100 eine Betroffenheit ausgewiesen. Das Plangebiet liegt in einem bereits dicht bebauten Bereich innerhalb des Siedlungsgebietes von Düsseldorf und war in der Vergangenheit bereits überwiegend bebaut. Die Ausweisung steht einer erneuten Bebauung der Flächen nicht grundsätzlich entgegen. Notwendige Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden im Bebauungsplanverfahren beachtet. Der Hochwasserschutz wurde damit im Rahmen der Abwägung ausreichend berücksichtigt.

Ein entsprechender Hinweis zur Lage in einem Hochwasserrisikogebiet wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.3 *Hinweis*

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

Es werde um Beachtung der Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung gebeten:

*http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04_TOEB.html
und
https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2021-09/04_toeb_zustaendigkeiten.pdf*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH West PTI 13

2.1 *Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - habe die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle*

Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung werde wie folgt Stellung genommen:

Im Planbereich befänden sich Rohr-/Kabelkanalformsteintrassen und Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich seien. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssten weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei Planungen, die die Anlagen der Telekom betreffe, werde um erneute Beteiligung gebeten.

Bei der Bauausführung sei darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden würden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich sei. Insbesondere müssten Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden könnten. Es sei deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom sei zu beachten.

Antwort:

Die Lage der vorhandenen Leitungen wird zur Kenntnis genommen. Die im beiliegenden Plan dargestellten Leitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Lütticher Straße und Wettinerstraße und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine Berücksichtigung hat bei ggfs. notwendigen Eingriffen in die öffentlichen Verkehrsflächen auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

3. Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb

3.1 *Erdbebengefährdung*

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

Die Erdbebengefährdung werde in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt würden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen werde auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

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

- Stadt Düsseldorf, Gemarkung Heerdt: 1 / T

Bemerkung: DIN 4149:2005 sei durch den Regelsetzer zurückgezogen worden und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt worden. Dieses Regelwerk sei jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt würden, seien als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betreffe hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte werde ausdrücklich hingewiesen. Dies gelte insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Antwort:

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Erdbebenzone 1 besteht kein Handlungsbedarf. Da innerhalb der Erdbebenzone 1 keine besonderen Maßnahmen zu ergreifen sind sowie zudem der Erdbebenschutz bauordnungsrechtlich geregelt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der geltenden Rechtsnormen zu beachten ist, wird von einer Aufnahme in den Bebauungsplan abgesehen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

3.2 Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 sei bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er sei vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Antwort:

Der Umgang mit Mutterboden ist bereits gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 verbindlich geregelt. Zusätzliche Hinweise über die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf geltende Gesetze und Normen sind grundsätzlich nur sinnvoll, wenn dafür konkrete Gründe oder Notwendigkeiten vorliegen, da diese den am Bau beteiligten grundsätzlich bekannt sind. Ein solcher Grund wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da die Plangebietsflächen in der Vergangenheit bereits bebaut und überwiegend versiegelt waren, der ehemalige Gebäudebestand wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Im Plangebiet ist daher kein natürlicher Oberboden mehr vorhanden, ein entsprechender Hinweis wird daher nicht aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: Nabu

- 4.1 *Gegen den Vorentwurf würden grundsätzlich keine Bedenken bestehen, sofern die Vorgaben der Ziffern 9.1 bis 9.5 in den textlichen Festsetzungen zum Plan, die da sind:*
1. Anpflanzung von Bäumen,
 2. Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen,
 3. Begrünung der privaten Grünflächen,
 4. Überdeckung von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen,
 5. Artenschutz

beachtet und auch zu späteren Zeiten auf ihre Umsetzung und ihren Erhalt überprüft würden. Sinnvoll wäre es auch, bei der Abnahme der Grünflächen in Stichproben die sach- und fachgerechte Ausführung der Untergrundaufbau zu überprüfen.

Antwort:

Die benannten Begrünungsmaßnahmen werden über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert, die Umsetzung ist auf Ebene des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens zu gewährleisten und nach Fertigstellung zu überprüfen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 4.2 *In Hinblick auf den Klimawandel werde ferner um Prüfung gebeten, inwieweit bei der Dachbegrünung und bei den Grünflächen Retentionsflächen und Möglichkeiten für Zisternen geschaffen werden könnten (s. auch Ziffer 3 des Grünordnungskonzepts, in dem sich für ein Retentionsdach mit einfacher extensiver Begrünung von Hausdächern ausgesprochen werde).*

Antwort:

Über die Festsetzung einer mindestens 0,50 m starken Substratschicht, zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auf allen Dachflächen, wird ein ausreichend hohes Retentionsvolumen geschaffen. Für die Dachbegrünung auf Gebäuden mit einer Höhe von über 60 m ü. NHN wird alternativ auch eine Reduzierung der Substratschichthöhe ermöglicht. In diesem Fall muss ein ausreichendes Retentionsvolumen für Niederschlagswasser unterhalb dieser Substratschicht von mindestens 70 l / m² ausgebildet werden. Diese Abweichung wird zugelassen, da aufgrund größerer Windlasten auf dem Gebäude ggfs. nur ein geringerer Begrünungsaufbau technisch umsetzbar ist. Auf allen Dachflächen ist damit ein ausreichend großes Retentionsvolumen bzw. ein ausreichend hoher Abflussbeiwert gesichert, weitere Festsetzungen sind nicht notwendig.

Aufgrund der noch unklaren Platzbedarfe im Plangebiet, insbesondere für die notwendige Tiefgarage, soll die Nutzung von Zisternen nicht vorgeschrieben werden. Die Festsetzungen stehen der Nutzung jedoch nicht entgegen, die Klärung kann im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

5. LVR: Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

- 5.1 *Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen seien keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten sei dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher sei diesbezüglich nur eine Prognose möglich.*

Es werde daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen und darum gebeten, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen:

„Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

Antwort:

Ein Hinweis auf die §§ 15 und 16 DSchG NRW ist bereits in den textlichen Hinweisen vorhanden. Die Formulierung wird entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

6. Polizeipräsidium Düsseldorf, Projektgruppe „Städtebauliche Kriminalprävention“

- 6.1 *Grundsätzlich würden aus Sicht der Fachgruppe gegen die vorliegenden Planungen keine Bedenken bestehen. Es seien jedoch bei der Ausführung einige Punkte der städtebaulichen Kriminalprävention zu beachten.*

Auf die öffentlichen bzw. halböffentlichen Grünflächen sollte - so weit wie möglich - zu Gunsten privater Gärten (den Erdgeschosswohnungen zugeordnet) verzichtet werden. Bei den verbleibenden (halb) öffentlichen Grünflächen sei zu beachten, dass diese übersichtlich bleiben würden. Das heiße, hier dürften nur niedrige Büsche und hochstämmige Bäume gepflanzt werden, um die Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan sieht auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseiten private Gärten vor. Im Innenhof liegen private Grundstücksflächen, auf denen ein Gehrecht für die Allgemeinheit ausgewiesen ist. Diese dienen im Wesentlichen

- der Durchwegung des Plangebietes vom Kreuzungsbereich Lütticher Straße / Wettinerstraße in die öffentliche Grünfläche sowie zur Erschließung der innenliegenden Baukörper,
- der Unterbringung von Spielflächen in dem für das geplante Wohngebiet notwendigen Umfang,
- der Freihaltung von Aufstellflächen für die Feuerwehr.

Ein Verzicht bzw. eine Reduzierung dieser Flächen zugunsten weiterer privater Grünflächen ist nicht möglich. Die Höhe von Hecken und anderen Einfriedungen wird auf 1,40 m begrenzt. Die Einsehbarkeit der Flächen wird damit als ausreichend angesehen.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

6.2 *Die Flächen und/oder Wege seien in der Dunkelheit gut auszuleuchten. Der überbaute Durchgang müsse breit und hoch sein (nach Möglichkeit Verzicht auf erstes OG) und ebenfalls in der Dunkelheit durchgängig beleuchtet werden.*

Um das Lagern unerwünschten Personengruppen (z.B. angetrunkene Obdachlose oder Drogenabhängige) unattraktiv zu machen, sollten Sitzgelegenheiten (z. B. durch Armlehnen im Abstand von 60cm) so ausgeführt werden, dass sie zum Liegen ungeeignet seien. Darüber hinaus würden die Armlehnen älteren Mitbürgern das Hinsetzen und Aufstehen deutlich erleichtern.

Antwort:

Die Beleuchtung der halböffentlichen Flächen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans und auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen. Für den Durchgang wird eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m festgesetzt, entsprechend der Vorgaben der Feuerwehr. Dies wird als ausreichend hoch angesehen, dem Bauherren steht es frei, den Durchgang höher zu gestalten.

Die Gestaltung der halböffentlichen Flächen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 6.3 *Die Müllsammelstellen sollten abschließbar eingefriedet werden (z.B. begrünter Käfig), damit dort keine wilden Müllhalden von quartiersfremden Personen entstünden.*

Antwort:

Über die textliche Festsetzung Nr. 11.3 wird geregelt, dass bewegliche Abstellbehälter und Großmüllbehälter in die Tiefgarage oder in Gebäude zu integrieren oder durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen abzuschirmen sind. Dies wird als ausreichend für die Vermeidung von wilden Müllhalden angesehen.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

- 6.4 *Um zu vermeiden, dass die Tiefgaragen unübersichtlich werden, seien sie unbedingt mit einem hellen Anstrich und einer guten Ausleuchtung zu versehen.*

Um den einfachen Kellereinbruchsdiebstahl zu erschweren, dürften die Fluchtwege aus der Tiefgarage in die Treppenhäuser nicht unmittelbar an den Kellerboxen / Fahrradabstellräumen vorbei führen.

Grundsätzlich seien Einbruch hemmende Elemente bei erreichbaren Fensteranlagen sowie den Wohnungsabschlusstüren dringend zu empfehlen und in dieser Phase erheblich günstiger, als später in der Nachrüstung zu realisieren.

Dem Investor werde diesbezüglich eine umfangreiche kostenlose Beratung angeboten.

Antwort:

Die Gestaltung der Tiefgarage, die Verortung der Fluchtwege und die Gestaltung der Fensteranlagen sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

7. Stadtwerke Düsseldorf AG – OE 351 - Liegenschaften

- 7.1 *Die Stadtwerke Düsseldorf AG (SWD AG) nehmen zum o. g. Verfahren als Eigentümerin des Elektrizitäts-, Gas-, Wasser- und Fernwärmenetzes, welches zum 01.07.2007 an die 100%Tochter Netzgesellschaft Düsseldorf mbH (NGD) verpachtet worden sei und seither von dieser betrieben werde, Stellung.*

Die aktuellen Leitungsbestandspläne könnten über das Portal „Onlineplanauskunft“ auf der Homepage www.netz-duesseldorf.de abgerufen werden. Gegebenenfalls sei die Lage der Versorgungsleitungen und -anlagen mit Querschnitten festzustellen. Es sei darauf zu achten, dass sich außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden könnten. In diesem Fall werde um Abstimmung der weiteren Vorgehensweise mit der NGD Betrieb Netze und Anlagen gebeten.

Rohr-und Stromnetz:

Im Umfeld des Plangebietes befänden sich Versorgungs- und Anschlussleitungen Strom / Gas / Wasser / Fernwärme der Stadtwerke Düsseldorf AG.

Zur Versorgung des Plangebietes würden voraussichtlich zahlreiche Versorgungsleitungen und -anlagen neu verlegt werden müssen. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen könnten erst benannt werden, wenn eine konkrete Bauanfrage vorliege, die benötigte Leistung bekannt sei und die endgültigen Straßenausbau-und Deckenhöhenpläne im Maßstab 1:250 vorliegen würden. Die Erschließungskosten gingen zu Lasten des Investors bzw. des Bauherrn. Voraussetzung für den Beginn der Ausführungsarbeiten sei eine verbindliche Beauftragung des Angebotes für die anfallenden Erschließungs- bzw. Hausanschlusskosten. Bis zum Beginn der Baumaßnahmen zur Erstellung der Versorgungsnetze werde eine Vorbereitungszeit von ca. 9 Monaten benötigt. Entstehende Kosten für Provisorien, die während der Bauphase kurzfristig erstellt werden müssten, würden zu 100% mit dem Verursacher abgerechnet.

Bei der weiteren Planung seien die Leitungsverläufe zu beachten. Baumstandorte sollten in ausreichendem Abstand (außerhalb der Baumkrone) zu den Leitungstrassen geplant werden. Eine Verortung von Bäumen auf den Versorgungstrassen sei nicht zulässig.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht abwägungsrelevant und müssen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Bauausführung berücksichtigt werden.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 7.2 *Die Beachtung der Leitungsverläufe und die Einhaltung von ausreichenden Abständen zwischen Bäumen und Leitungstrassen gelte auch für die im nordwestlichen Plangebiet in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Park befindliche Wasserleitung 300Ge. Zudem sei diese Leitungstrasse mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG auszuweisen.*

Antwort:

Die Wasserleitung liegt innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Diese Nutzung wird über den Bebauungsplan gesichert, die Fläche wird auch zukünftig als öffentliche Grünfläche im Eigentum der Stadt Düsseldorf bleiben. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist daher nicht notwendig.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

- 7.3 *Eine Überbauung der Versorgungsleitungen und -anlagen sei nicht statthaft. Da bei dem künftigen Bauvorhaben Unterbauungen mit*

Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken geplant seien, sei zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen eine Mindestüberdeckung von 1,20 Meter vorhanden sein müsse. Dies gelte für Unterbauungen von öffentlichen und von privaten Flächen, die zudem noch mindestens mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ausgewiesen werden müssten.

Zur Erschließung der hinteren Gebäude im Bereich des Dr. Hans-Moser-Weges müsse das geplante Geh- und Fahrrecht um ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ergänzt werden, damit die Versorgungsleitungen abgesichert seien. Dies müsse beinhalten, dass Leitungstrassen für Reparaturen und / oder Erneuerungen auch mit Baugeräten wie Bagger, LKW und Bodenverdichtungsgeräten zugänglich sein müssten. Zur Aufnahme von Versorgungsleitungen und -anlagen sei eine Trassenbreite von 2,00 m zu gewährleisten. Je nach Leistungsbedarf des Bauherrn könne sich die Breite verändern. Diese Mindestbreite sei wegen der Notwendigkeit der uneingeschränkten Zugänglichkeit und der möglichen Beschädigungsgefahr von jeglicher Bebauung - auch z. B. mit Garagen, Mülltonnenunterstellplätze und Gartenlauben, Einfriedungen, Windfängen, Überdachungen - und von Baumbepflanzungen freizuhalten. Eine Bepflanzung mit flachwurzelndem Bewuchs, wie z.B. Sträucher, sei jedoch grundsätzlich möglich. Der Parallelabstand von Fremdanlagen zu den Versorgungsleitungen und -anlagen der Stadtwerke Düsseldorf AG dürfe ein Mindestmaß (lichter Abstand) von 0,40 m - bei Kreuzungsabständen 0,30 m - nicht unterschreiten. Der erforderliche Mindestabstand gegenüber Dritten zu den Versorgungsleitungen und -anlagen der Stadtwerke Düsseldorf AG könne höher sein. So müsse zum Beispiel ein Mindestabstand zu den Kanälen des Stadtentwässerungsbetriebes von 1,50 m eingehalten werden. Grundsätzlich seien die jeweiligen Schutzanweisungen der Leitungsträger zu beachten.

Der Hinweis in der Begründung Kapitel 6.10 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“, dass die Festlegung eines Leitungsrechtes zur versorgungstechnischen Anbindung bei den innenliegenden Baufeldern nicht erfolge, da durch die Ermöglichung einer Tiefgarage noch nicht festgelegt worden sei, über welche Flächen die Anbindung der innenliegenden Baufelder erfolge, sei nicht ausreichend. Die versorgungstechnische Anbindung müsse spätestens vor der öffentlichen Auslegung feststehen, damit eine öffentlich-rechtliche Absicherung der Versorgungsleitungen und -anlagen im Bebauungsplan erfolgen könne. Parallel zur öffentlich-rechtlichen Ausweisung der Leitungsrechte im Bebauungsplan sei die Eintragung einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit erforderlich und nicht die Sicherung über eine Baulast. Sollten diese Maßgaben nicht eingehalten werden, so werde ein Übergabepunkt erforderlich. Die zukünftige Erschließung und deren Unterhaltung lägen dann ausschließlich im Verantwortungsbereich des Investors.

Antwort:

Die gesamte WA-Fläche umfasst ein Grundstück (Flurstück 379, Flur 14), das an zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzt. Die Erschließung sowohl der vorderen als auch der hinteren Gebäude auf dem Grundstück ist damit ausreichend

gesichert. Ob später ggfs. eine Teilung des Grundstücks stattfindet, ist aktuell weder bekannt noch Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Die konkrete Lage der Versorgungsleitungen für die innenliegenden Gebäude kann erst im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens bestimmt werden.

Im Falle einer Teilung ist die Sicherstellung der abwassertechnischen Erschließung der hinteren Gebäude durch die Eigentümer sicherzustellen, z.B. durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten. Dafür ist keine Eintragung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan notwendig.

Die Hinweise zur Überbauung von Versorgungsleitungen und -anlagen sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

- 7.4 *Für die Neubauten und die dazu notwendigen Verbauten könne es erforderlich sein, Leitungstrassen umzulegen. Dies sei kostenpflichtig für den Verursacher. Dies gelte auch, falls sich im Plangebiet bestehende Straßenbegrenzungslinien ändern würden. Hierdurch erforderliche Regulierungsarbeiten seien für den Investor bzw. Bauherrn ebenfalls kostenpflichtig.*

Bezüglich Bauwasser und Baustrom werde gebeten, sich mit der Abteilung OE 034/1 –Netzanschlussmanagement in Verbindung zu setzen, um eine frühzeitige Bearbeitung der Netzanschlüsse zu gewährleisten.

Falls durch das geplante Bauvorhaben Versorgungsleitungen und -anlagen umgelegt oder erneuert werden müssten, so gingen die Kosten zu Lasten des Investors bzw. des Bauherrn. Dies gelte ebenfalls für die entstehenden Kosten für Provisorien.

Ein Angebot für Netzanschlüsse könne erst erstellt werden, wenn eine konkrete Bauanfrage vorliege. Die anfallenden Kosten gingen zu Lasten des Investors bzw. der Bauherren und würden auf Anfrage mitgeteilt.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und müssen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 7.5 *Zur Stromversorgung des Bebauungsgebietes könne es erforderlich werden, Netzumspannstellen zu errichten. Diese Netzumspannstellen könnten sowohl innerhalb eines straßenseitigen Kellerraumes errichtet als auch im Freien aufgestellt werden. Die Anzahl und Lage der Netzumspannstellen könne nur in Abhängigkeit der geplanten Bauabschnitte, deren Leistungsbedarf und unter Abstimmung mit dem jeweiligen Bauträger ermittelt werden.*

Für Netzumspannstellen innerhalb eines Gebäudes seien nachfolgende Mindestanforderungen zur berücksichtigen:

- *Straßenseitig gelegener Kellerraum*
- *Trafoeinlassschacht mit der Größe von mindestens 1,80 x 1,20 m*
- *Raumgröße zwischen ca. 20 bis 40 qm*
- *Kellerboden nicht mehr als 4,00 m unter dem Außenniveau*
- *Raum sei bauseits nach den Angaben der Stadtwerke Düsseldorf AG zu errichten*

Falls der Investor Netzumspannstellen außerhalb eines Gebäudes (sog. Kompaktstationen) wünschen würde, so seien straßenseitig gelegene Flächen von 6,00 x 2,50 m zur Verfügung zu stellen. Die Kompaktstation habe die Abmessungen von ca. 3,50 x 1,60 x 1,50 m (LxBxH).

Antwort:

Über den Bebauungsplan werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, abgesehen von Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, allgemein zugelassen. Eine Netzumspannstelle wäre demnach sowohl innerhalb eines Gebäudes als auch außerhalb planungsrechtlich zulässig. Die Umsetzung ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 7.6 *Zwischen dem Eigentümer des Kellerraumes bzw. dem Eigentümer der Aufstellfläche und den Stadtwerken Düsseldorf AG müsse ein Vertrag und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit über die Errichtung einer Netzumspannstelle abgeschlossen werden. Je nach Leistungsbedarf könne es erforderlich werden, dass auch kundeneigene 10-kV-Mittelspannungsanlagen errichtet werden müssten.*

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

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und müssen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 7.7 *Umwelterheblichkeit:
Durch das Bebauungsplanverfahren seien aus Sicht des Umweltschutzes keine Belange der Stadtwerke Düsseldorf AG betroffen.*

Die Stadtwerke Düsseldorf AG erweitere das linksrheinische Fernwärmenetz. Für weitere Auskünfte stehe bei den Stadtwerken Düsseldorf AG die Abteilung OE 252/2 -Vertrieb Fernwärme gerne zur Verfügung.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

7.8 *Elektromobilität*

Um auch zukünftigen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden, empfehle die Stadtwerke Düsseldorf AG die Implementierung von Elektroladestationen bzw. Stromtankstellen im Plangebiet.

Sollten im Plangebiet Ladesäulen für die E-Mobilität vorgesehen werden, so müsse dies den Stadtwerken Düsseldorf AG frühzeitig mitgeteilt werden, da dies unmittelbare Auswirkungen auf die Leistungsanforderungen an die Versorgungsleitungen und -anlagen der Stadtwerke Düsseldorf AG habe und sich somit auch ein erweiterter Flächenbedarf für die Netzinfrastuktur ergeben könne.

Antwort:

Die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen mit Elektroladestationen ist im Plangebiet nicht vorgesehen, da die Planung ausschließlich Stellplätze in einer Tiefgarage vorsieht, die voraussichtlich nicht für die Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Ob für die zukünftigen Mieter an den privaten Stellplätzen Elektroladestationen angeboten werden sollen, ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und muss im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

7.9 *Allgemeine Hinweise:*

Es werde darauf hingewiesen, dass die Stromleitungstrassen wegen der Notwendigkeit der uneingeschränkten Zugänglichkeit und der möglichen Beschädigungsgefahr von jeglicher Überbauung und Bepflanzung freizuhalten seien. Außerdem sei eine Überbauung der Versorgungsleitungen Gas und Wasser nicht zulässig.

Weiterhin sei darauf zu achten, dass die geplanten Zuwegungen bzw. Zufahrten zum Innenbereich des Bebauungsgebietes nicht über- bzw. unterbaut würden, damit eine sach- und fachgerechte Verlegung der Versorgungsanlagen in das geplante Bebauungsgebiet gewährleistet werden könne.

Bei Rohrleitungsbestandsplänen müsse mit Abweichungen der angegebenen Maße gerechnet werden. Gegebenenfalls sei die Lage der

Versorgungsleitungen und -anlagen vor Ort durch Querschläge festzustellen.

Entstehende Kosten für Provisorien, die während der Bauphase kurzfristig erstellt werden müssten, würden zu 100% mit dem Verursacher abgerechnet.

Für Materialbestellungen und Planung würden die Stadtwerke Düsseldorf AG nach Vorliegen der endgültigen Ausbaupläne ca. 6 Monate Vorlaufzeit benötigen. Im Anschluss erfolge die Durchführung der Regulierungsarbeiten.

Falls aus versorgungstechnischen Gründen Versorgungsleitungen und Anlagen in private Flächen gelegt werden müssten, so seien die entsprechenden Trassen bzw. Anlagen durch Dienstbarkeiten zu sichern. Falls sich im Plangebiet bestehende Straßengrenzen durch Straßenumbauarbeiten ändern würden, könnten für den Investor bzw. Bauherrn kostenpflichtige Regulierungsarbeiten an Versorgungseinrichtungen der Stadtwerke Düsseldorf AG notwendig werden.

Die Stadtwerke Düsseldorf AG bitte, die ausführenden Firmen auf die Beachtung der Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsanlagen hinzuweisen.

Das Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches insbesondere die DVGW GW 125 für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen und -anlagen sowie die Vereinbarungen des Vertrages „Baumanpflanzungen über Versorgungsleitungen“ vom 08.10.1989 zwischen Stadt und den Stadtwerken Düsseldorf seien zu beachten. Vorhandene Hydranten, Schieber, Rohrköpfe, Kabelmuffen sowie Anschlussleitungen und deren Absperrarmaturen seien von jeglicher Überpflanzung freizuhalten. Die Pflanzgruben seien deshalb so anzulegen, dass sich die vorgenannten Anlagenteile außerhalb der Ausschachtungsbereiche befinden würden.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und müssen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

III. Liste der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf, die abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/026 – Wettinerstraße / Lütticher Straße - vorgebracht haben

1. Amt 19 – Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz, Abt. 19/23
2. Amt 37/5.1 – Brandschutz
3. Amt 37/5.3 – Kampfmittel
4. Amt 40 – Amt für Schule und Bildung
5. Amt 52 – Sportamt
6. Amt 63/0 – Bauaufsichtsamt
7. Amt 64 – Amt für Wohnungswesen
8. Amt 67 – Stadtentwässerungsbetrieb
9. Amt 66 – Amt für Verkehrsmanagement
10. Amt 68 – Garten-, Friedhofs- und Forstamt

IV. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/026 – Wettinerstraße / Lütticher Straße – (Beantwortungsstand 4(2): Dezember 2021)

1. Amt 19 – Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz

1.1 Bedarf an Depotcontainer-Stationen im öffentlichen Straßenraum und sonstige Tonnen

*Im B-Plan-Gebiet würden 100-110 neue Wohneinheiten entstehen. Zur Sicherstellung der haushaltsnahen Entsorgung bestehe der Bedarf an einer oberirdischen Containerstation mit je drei Altglascontainern (Weiß-, Grün-, Braun-Glas) sowie einem Altkleidercontainer, um sowohl den erhöhten Bedarf, der durch die neuen Bewohner*innen, als auch den Bedarf, der durch den Wegfall der Station Lütticher Straße 1 / Wettiner Straße ausgelöst werde, zu decken. Dabei müsse der nötige Mindestabstand der Altglasstation zur Wohnbebauung von 12 m eingehalten werden.*

Dem Vorschlag, die Station in dem Bereich der nördlich liegenden Grünfläche unterzubringen, könne nur dann zugestimmt werden, wenn hierfür sowohl die straßenrechtliche Genehmigung vorliege, als auch die Bedingung erfüllt werde, dass diese Station mit Pollern abgesichert werde, um ein Zuparken zu verhindern. In der Regel sei die Verlagerung einer Depotcontainerstation nur innerhalb des Plangebietes zulässig. Wenn das, wie hier, nicht möglich sei, habe der Investor dennoch dafür Sorge zu tragen, dass ein alternativer Stellplatz geschaffen wird. Daher könne diesem Standplatz nur unter den vorgenannten Bedingungen zugestimmt werden.

*Die Mülltonnen (verpflichtend für: Restmüll, Altpapier, Leichtverpackungen; empfohlen für: Bioabfall) seien grundsätzlich ebenerdig unterzubringen (s. §21 Abs. 1 Satzung über die Abfallentsorgung in der Landeshauptstadt Düsseldorf (Abfallentsorgungssatzung AES)). Die jeweiligen Standplätze für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter würden von der Stadt (Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz) und nach Anhörung der Grundstückseigentümer*innen festgelegt werden (§ 20 Abs. 1 Satz 2 AES).*

Die Bereitstellung der Mülltonnen müsse in jedem Fall so erfolgen, dass der Abstand des Stellplatzes jeder einzelnen Mülltonne zu der Stelle, wo die Entsorgungsfahrzeuge zur Abholung stehen würden, nicht mehr als 20 m betrage. Sollte das bei den geplanten Gebäuden nicht möglich sein, seien bei der Planung auch Flächen für die Bereitstellung der Tonnen zur Abholung mit einzukalkulieren, die diesen Abstand einhalten.

Da die Abholung der verschiedenen Abfallfraktionen z.T. am gleichen Werktag erfolge, sei dies bei der Berechnung der Bereitstellungsfläche mit einzukalkulieren. Sollte die Abfallentsorgung über die privaten Wege erfolgen, seien entsprechende Überfahrrechte für den Entsorger der Stadt Düsseldorf mit einzuplanen. Hierbei seien die entsprechenden Durchfahrbreiten und Wenderadien zu beachten.

Antwort:

Die Verlagerung der Containerstation wird nicht über die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Die Festlegung des zukünftigen Standortes erfolgt über Regelungen im städtebaulichen Vertrag. Die benannten Vorgaben werden dabei berücksichtigt.

Über die textliche Festsetzung Nr. 6.3 werden Räume für Müllsammelbehälter auch innerhalb der überbaubaren Flächen und in der mit „TGa“ gekennzeichneten Fläche zugelassen. Zusätzlich ist die Anlage eines ebenerdigen Standplatzes gemäß den Satzungsvorgaben vorgesehen, wo die Tonnen am Tag der Abholung bereitgestellt werden können. Das Grünordnungskonzept sieht diesen ebenerdigen Standplatz in der nordwestlichen Ecke des allgemeinen Wohngebietes vor, angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche der Lütticher Straße. Überfahrrechte für den Entsorger sind daher nach aktuellem Planungsstand nicht notwendig. Eine Kennzeichnung der Fläche im Rechtsplan erfolgt nicht.

Die vorgegebene Mindestfläche sowie der maximale Abstand von 20 m können bei einer Anordnung der Fläche an dieser Stelle grundsätzlich eingehalten werden, die genauen Standorte der Mülltonnen sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.2 Es werden Informationen zu den folgenden Themen und Kapiteln in der Begründung zum Bebauungsplan gegeben:

- 4.6 Klimaschutzkonzept
- 9.4 Wasser
- 9.5 Luft
- 9.6 Klima

Antwort:

Die Texte werden inhaltlich entsprechend in die Kapitel „4.6 Klimaschutzkonzept“, „13.4 Wasser“, „13.5 Luft“ und „13.6 Klima“ der Begründung aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.3 Die Auswirkung der geplanten Tiefgaragen-Zufahrt wurde gutachterlich untersucht.

Eine Wohn-Tiefgarage ist zwar nicht als gewerbliche Anlage im Sinne der TA Lärm zu betrachten, die TA Lärm wird jedoch hilfsweise zur Betrachtung herangezogen. Grundsätzlich ist eine Beschränkung unvermeidbarer schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß nach dem Stand der Technik anzustreben.

Die geplante Tiefgarage ist mit weitestgehend geschlossener Rampe geplant. Vor der Tiefgaragenausfahrt liegt ein kurzes Teilstück von etwa 2 m mit einem Gefälle von 7,5% vor. In der Berechnung wird bereits eine absorbierende Auskleidung der Wände und Decken der Tiefgaragen-Zu- und Ausfahrt mitberücksichtigt.

An der bestehenden Bebauung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten. Am Plangebäude selber werden die Immissionsrichtwerte tagsüber eingehalten; nachts liegen Überschreitungen der hilfsweise zur Betrachtung herangezogenen TA Lärm bei bis zu 6,1 dB(A) im 1. Obergeschoss unmittelbar oberhalb der Tiefgaragenzufahrt und bei bis zu 2,4 dB(A) im 2. Obergeschoss vor. Sollte es sich um eine Tiefgarage für eine reine Wohnnutzung handeln, sollte für diese Fassadenbereiche in der Grundrissplanung auf Schlaf- und Kinderzimmer von Wohnungen verzichtet werden.

Würde die Tiefgarage zukünftig auch nachts gewerblich genutzt, müssten Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen der DIN 4109) in weiten Bereichen des Plangebäudes um die Tiefgarage ausgeschlossen werden.

Die in der Berechnung der Tiefgaragen-Zufahrt bereits angenommenen Schallschutzmaßnahmen (geschlossene Rampe, Schallabsorption für die Innenwände und die Decke der Rampeneinhausung, das Tor zur Tiefgarage sowie die Abdeckung der Regenrinne) müssten dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik entsprechen und seien in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

Antwort:

Über den Bebauungsplan werden gewerbliche Nutzungen im Plangebiet in untergeordnetem Umfang zugelassen. Es ist daher nicht grundsätzlich von einer reinen Wohnnutzung im Plangebiet auszugehen.

Das Schallschutzgutachten (Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, Stand 07.10.2020, Druckdatum 21.06.2021) hat eine mögliche gewerbliche Nutzung der Tiefgarage geprüft. Es kommt zu dem Ergebnis, dass in diesem Fall die Vorgaben der TA Lärm im Nachtzeitraum an den Immissionsorten 10 und 11 überschritten werden. Am Immissionsort 12 kommt es auch nachts zu einer Einhaltung. Die Ergebnisse sowie die Lage der Immissionsorte können den Anlagen 7 und 10 des Gutachtens entnommen werden.

Der Immissionsort 12, an dem die Vorgaben auch im Nachtzeitraum eingehalten werden, liegt ca. 20 m vom Mittelpunkt des festgesetzten Einfahrtsbereichs entfernt

(siehe Anlage 11). Auf dieser Grundlage wird unter Nr. 9.2.2 eine Festsetzung zum Ausschluss von öffenbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen in einem Abstand von 20 m von der Mitte der Tiefgaragenein- und -ausfahrt aufgenommen.

Eine Anpassung des Gutachtens wird nicht als notwendig angesehen, da unter Punkt 6.7 des Gutachtens bereits auf die Notwendigkeit des Ausschlusses von öffenbaren Fenstern in einem Bereich rund um die Ein- und Ausfahrt im Falle einer gewerblichen Nutzung hingewiesen wird.

Die Planung von sinnvollen Grundrisszuschnitten oberhalb der Tiefgaragenein- und -ausfahrt, bei der alle Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich zum Innenhof hin orientiert sind, ist nur sehr eingeschränkt umsetzbar. Gleichzeitig würden die Räume damit alle ausschließlich zur wenig besonnten Nord-Ost-Fassade hin ausgerichtet sein. Über die Festsetzung Nr. 9.2.3, nach der Ausnahmen vom Ausschluss öffenbarer Fenster in diesem Bereich möglich sind, wenn ein gutachterlicher Nachweis erbracht wird, dass eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm auch über andere Maßnahmen sichergestellt werden kann, besteht die Möglichkeit, in der weiteren Planung ggfs. auch andere Maßnahmen umzusetzen. Dies können beispielsweise öffenbare Fenster zu angrenzenden schallgeschützten Loggien sein. Im Rahmen der Abwägung wurde daher aus den genannten Gründen entschieden, auf eine Festsetzung zum Ausschluss von Kinder- und Schlafzimmern in diesem Bereich zu verzichten, Grundrissoptimierungen sollten jedoch unabhängig davon im weiteren Verfahren geprüft und soweit wie möglich umgesetzt werden.

Die im Gutachten berücksichtigten Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt werden als textliche Festsetzung Nr. 9.2.1 aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

- 1.4 *Es werden Informationen zu den Themen „Lärmschutzmaßnahmen“ und „Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schallsituation im Umfeld“ gegeben.*

Antwort:

Die Texte werden entsprechend in das Kapitel 13.1.1 der Begründung übernommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.5 *9.1.5 Besonnung
Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der DIN EN 17037 sei Verschattung innerhalb des*

Baugebietes sowie der angrenzenden Bestandsbebauung zu vermeiden. Die DIN EN 17037 definiert für einen zwischen dem 1. Februar und dem 21. März liegenden frei wählbaren Stichtag drei Empfehlungsstufen für die Besonnung:

Gering: mindestens 1,5 Stunden Besonnung

Mittel: mindestens 3 Stunden Besonnung

Hoch: mindestens 4 Stunden Besonnung, jeweils auf der Fensterebene.

In mindestens einem Wohnraum jeder Wohnung solle eine dieser Stufen erreicht werden. Dazu seien grundsätzlich ausreichende Abstände zwischen den einzelnen geplanten Baukörpern einerseits sowie zwischen den geplanten Baukörpern und der Bestandsbebauung andererseits einzuhalten.

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Bauordnung NRW zur Bestandsbebauung würden eingehalten. Aufgrund der Ausrichtung und der Lage der Altbebauung in Relation zur Planung müsse von keiner negativen Beeinträchtigung des Bestandes ausgegangen werden. Die Peutz Consult GmbH habe daher eine Verschattungsuntersuchung ausschließlich für die Planung durch mit dem hieraus resultierenden Bericht VA 7963-2.1 vom 16.06.2021 durchgeführt. Als Stichtag sei der 21. März gewählt worden.

Erfreulich sei, dass 76 % aller geplanten Wohneinheiten ein hohes Besonnungsniveau erreichen würden. Lediglich 5 % aller Wohnungen würden ein mittleres und 12 % ein geringes Niveau erreichen.

Allerdings gebe es 5 Wohnungen in Haus 6, die bis zum 21. März überhaupt kein Sonnenlicht erhalten würden, dies entspreche 5 % aller Wohnungen. Drei ausschließlich nach Nordosten ausgerichtete Kleinwohnungen in Haus 2 würden nur für etwa 1 Stunde besonnt. An diesen Stellen solle bis zum Bauantragsverfahren eine Grundrissoptimierung geprüft werden.

Antwort:

In der Hochbauplanung, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, werden einzelne Wohneinheiten vorgesehen, die ausschließlich zum Innenhof hin ausgerichtet sind. Hier kann für die Wohnungen unterhalb des 3. Obergeschosses keine ausreichende Mindestbesonnungsdauer von 1,5 Stunden erreicht werden. Die Grundrissaufteilung ergibt sich aus der bereits im Rahmen der durchgeführten Bieterausschreibung für das Grundstück formulierten städtebaulichen Zielsetzung, nach der im Plangebiet Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen hergestellt werden sollen, so auch u.a. mindestens 30 % der öffentlich geförderten Wohnungen zur Unterbringung von Einpersonenhaushalten als Zweiraumwohnungen mit ca. 50 m² Größe.

Eine Optimierung der Grundrisse wurde zwischenzeitlich geprüft. Im Ergebnis ist ein Durchstecken der geforderten kleineren Grundrisse zwischen der Süd- und der Nord-Ostfassade entlang der Lütticher Straße nicht möglich, da so keine sinnvollen

Wohnungszuschnitte mehr erzielt werden könnten. In der Folge wären statt 7 öffentlich geförderten Wohnungen bis 50 m² und 8 öffentlich geförderten Wohnungen bis 62 m² nur noch 13 Wohnungen mit ca. 62 m² möglich, die kleineren Wohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche würden vollständig entfallen.

Auf diese Wohnungen soll jedoch nicht verzichtet werden, da das Nutzungskonzept zentraler Bestandteil des zugrundeliegenden Wettbewerbsergebnisses war und grundlegendes Planungsziel der Stadt Düsseldorf ist. Da die Süd- und Südwestfassaden durch die angrenzenden Verkehrsflächen lärmtechnisch stark belastet sind, wurde im Rahmen der planerischen Abwägung beschlossen, dass die Wohnungen nicht ausschließlich zur lärmbelasteten Seite hin orientiert werden sollen und die Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer für diese Wohneinheiten vertretbar ist. Die Besonnungssituation dieses Vorhabens ist im Mittel nicht ungünstiger, als dies für gegebene urbane städtische und verdichtete Lage üblich ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dort gewährleistet.

Der Text wird in der Begründung unter Punkt 13.1.5 inhaltlich entsprechend um die Ergebnisse der Grundrissprüfung ergänzt aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.6 9.3 Boden

9.3.2 Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinde sich die Altablagerung mit der Kataster-Nr.: 43. Im Rahmen des Bodenluftmessprogrammes aus dem Jahr 1991 seien mehrere Rammkernsondierungen abgeteuft worden. Teilweise seien die Rammkernsondierungen zu temporären Bodenluftmessstellen ausgebaut worden.

Im Plangebiet sei zur Untersuchung der Altablagerung 43 die Rammkernsondierung (RKS) 1 abgeteuft worden. Unterhalb des 0,20 m mächtigen Mutterbodens sei eine 2,30 m mächtige Schicht aus umgelagerten, stark schluffigen Sanden mit anthropogenen Beimengungen von Ziegeln, Aschen und Betonresten erbohrt worden. Unterhalb der Auffüllungen sei bis zur Endteufe von 4,00 m unter Geländeoberkante (GOK) der gewachsene Boden aus feinsandigen Schluffen angesprochen worden. Chemische Analysen des Bodenmaterials seien nicht durchgeführt worden.

Die RKS 1 sei zur temporären Bodenluftmessstelle ausgebaut worden. In der Bodenluft sei ein Tetrachlorethen-Gehalt von 0,18 mg/m³ analysiert worden. Es würden keine Hinweise auf B-Plan relevante Bodenbelastungen vorliegen. Daher seien keine weiteren Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Entsprechende Untersuchungen könnten im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Darüber hinaus werden Informationen zu den folgenden Themen gegeben:

- *9.3.1 Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes*
- *9.3.3 Altstandorte im Plangebiet*
- *9.3.4 Vorsorgender Bodenschutz*
- *9.3.5 Abfallrecht*

Antwort:

Der Hinweis auf die Altablagerung Nr. 43 im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Eine Kennzeichnung der Fläche wird in den Rechtsplan übernommen. Die Texte werden in die Kapitel 13.3.1 bis 13.3.5 der Begründung aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2. Amt 37/5.1 - Brandschutz

2.1 *Die eingereichten Planunterlagen seien der Brandschutzdienststelle zur brandschutztechnischen Beurteilung vorgelegt worden. Es seien insbesondere die Belange des abwehrenden Brandschutzes hinsichtlich folgender Punkte und mit nachstehendem Ergebnis geprüft worden:*

1. *Löschwasserversorgung und die Einrichtung zur Löschwasserversorgung*
2. *Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlage für die Feuerwehr*
3. *Lage und Anordnung der zum Anleitern bestimmten Stellen*
4. *Lage und Anordnung von Löschwasser-Rückhalteanlagen*
5. *Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung und für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden*
6. *Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung und für die Alarmierung im Brandfall*
7. *Betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung und Brandbekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren*
8. *Beantragte Abweichungen und Erleichterungen*

Es werde darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung von weiteren Vorgaben des baurechtlichen Brandschutzes aufgrund des Bauordnungsrechtes über die o. a. Punkte durch die Feuerwehr nicht stattgefunden habe.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 2.2 *Von öffentlichen Verkehrsflächen zu Gebäuden mit höchstens drei Vollgeschossen (römisch III, Brüstungshöhe kleiner 8 m), bei denen der 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führe, sei ein geradliniger Zu- oder Durchgang gemäß § 5 BauO NRW 2018 zu schaffen. Wenn Teile eines Gebäudes hierbei mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt seien, könnten ergänzend Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr erforderlich werden.*

Ab dem vierten Vollgeschoss (römisch IV, Brüstungshöhe größer 8 m) seien für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges weitere Maßnahmen erforderlich. Falls der 2. Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden solle (kein Sicherheitstreppe Raum oder zweiter baulicher Rettungsweg über einen weiteren Treppenraum), so müssten die Vorgaben der VV TB NRW (A 2.2.1.1/1) beachtet werden, um erforderliche Zu- oder Durchfahrten sowie Aufstellflächen ausreichend zu bemessen und anzuordnen. Einer Vergrößerung des angegebenen Abstandes zwischen Aufstellfläche und Gebäude könne nicht zugestimmt werden.

Die auf der Straße für die Aufstellung von Hubrettungsfahrzeuge notwendige freie Breite müsse mindestens 5,50 m betragen. In verkehrsberuhigten Bereichen könne die Breite auf 4,50 m verringert werden. Die Feuerwehraufstellfläche dürfe nicht durch Einbauten, Parkplätze o.ä. eingeengt werden.

Ob weitere Flächen für die Feuerwehr erforderlich sind, könne nur anhand einer konkreten Bauplanung beurteilt werden.

Antwort:

Für die beiden im Innenhof liegenden Baufenster wird über ein Geh- und Fahrrecht die Erschließung und die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr sichergestellt. Die GF-Fläche orientiert sich an den Schleppkurven der Feuerwehrfahrzeuge, für die Durchfahrt wird eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m entsprechend der brandschutztechnischen Vorschriften festgesetzt.

Die angrenzenden bestehenden Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 2.3 *Es sei zu beachten, dass sich zwischen anzuleitenden Außenwänden und den Aufstellflächen keine für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden dürften*

Antwort:

Das Grünordnungskonzept sieht Straßenbäume außerhalb des Plangebietes an den angrenzenden Verkehrsflächen vor, die vorgeschlagenen Standorte wurden im

Rahmen der Bearbeitung auch mit der Feuerwehr abgestimmt, Konflikte sind nicht zu erwarten. Da die Bäume außerhalb des Geltungsbereiches liegen, erfolgt keine Festsetzung im Bebauungsplan.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 2.4 *Es werde davon ausgegangen, dass für das Plangebiet die Erschließung hinsichtlich einer angemessenen Löschwasserversorgung gem. § 3 (2) BHKG durch die Stadtwerke Düsseldorf AG aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt werde. Bezüglich der planerisch vorzuhaltenden Volumenströme in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung könne dabei Tabelle 1 des Arbeitsblatts W 405 des DVGW als Orientierung dienen. Dabei sei jedoch zu beachten, dass die zur späteren Erfüllung der Vorgabe des § 3 Abs. 2 BHKG vorzuhaltende Löschwassermenge jeweils im Hinblick auf eine konkrete Bebauung zu bestimmen sei und dabei auch von den Richtwerten der genannten Tabelle 1 und der Unterscheidung des Arbeitsblattes W-405 in Grund- und Objektschutz abweichen könne. Die notwendige Löschwassermenge müsse aus Hydranten zu entnehmen sein, von denen sich mindestens einer in max. 75 m Entfernung zum Eingangsbereich des Gebäudes befände. Die Hydranten-Abstände dürften 150 m nicht überschreiten. Eine entsprechende Bescheinigung über die vorgenannten Punkte sei vom Versorgungsträger einzuholen.*

Antwort:

Das Plangebiet ist durch das umliegende Straßennetz gut erschlossen, die Flächen waren in der Vergangenheit bereits bebaut. Die Löschwasserversorgung ist auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, es gibt auf Ebene des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte dafür, dass die Löschwasserversorgung nicht sichergestellt werden könnte.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

3. Amt 37/5.3 - Kampfmittel

- 3.1 *Die Auswertung der Luftbildaufnahmen des Zweiten Weltkrieges des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) habe keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich ergeben.*

Eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel sei nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit könne gleichwohl nicht gewährt werden.

Würden Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen, sei eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. In diesem Fall sei das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

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

Antwort:

Ein entsprechender Hinweis zum Thema Kampfmittel wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

4. Amt 40 – Amt für Schule und Bildung

- 4.1 *Im Stadtbezirk 4 herrsche eine knappe Situation, Erweiterungsmaßnahmen seien in Planung. Der Investor könne ggf. im Rahmen der von ihm hervorgerufenen Bedarfe an den notwendigen Maßnahmen beteiligt werden.*

Antwort:

Eine entsprechende Regelung zu Ausgleichszahlungen wird in den zwischen Investor und Stadt Düsseldorf zu schließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

5. Amt 52 – Sportamt

- 5.1 *Seitens des Amtes 52 gebe es hier keine Bedenken, da sportlich genutzte Flächen nicht direkt betroffen seien.*

Es werde jedoch um Beachtung gebeten, dass die Belange der nächstgelegenen Sportanlage, BSA Schorlemer Straße 61-63 nicht beeinträchtigt würden.

Antwort:

Durch die Planung entstehen keine Auswirkungen auf die Sportanlage.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

6. Amt 63/0 – Bauaufsichtsamt

- 6.1 *Zum Planverfahren weise das Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf auf das Folgende hin:*

Vor dem Hintergrund der Barrierefreiheit sollten zu diesem Zweck oberirdische Stellplätze zulässig sein.

Antwort:

Die barrierefreie Erreichbarkeit von Stellplätzen kann auch über eine direkte Anbindung der Tiefgarage mit Aufzügen in die einzelnen Wohngebäude sichergestellt

werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der städtebaulichen Zielsetzung, ein attraktives und grünes Wohnquartier zu entwickeln, werden oberirdisch keine Stellplätze zugelassen.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

- 6.2 *Im direkten Umfeld der geplanten Baumaßnahme befänden sich in der Wettiner Straße Gaslaternen zur Beleuchtung des öffentlichen Raumes. Die Gaslaternen seien am 26. September 2020 gemäß § 3 DSchG in die Denkmalliste der Landeshauptstadt Düsseldorf eingetragen worden. Sie würden damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Die Aufsatzleuchten Nr. 3077-001, 3077-003 und 3077-005 dürften bei der Einrichtung der Baustelle und der Durchführung der Maßnahme keinen Schaden nehmen; falls erforderlich seien Schutzmaßnahmen zu veranlassen. Die Notwendigkeit von Schutzvorkehrungen und die Art der Ausführung seien vorab mit dem Amt für Verkehrsmanagement als Straßenbaulastträgerin abzustimmen.*

Sollte das Vorhaben die Notwendigkeit auslösen, die Gasleuchten temporär zu demontieren oder zu versetzen, sei eine Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Denkmalschutzgesetz NRW zu beantragen (Antragstellerin Amt für Verkehrsmanagement, Abt. 66/6.2, verkehrstechnik@duesseldorf.de). Mit dem Bauvorhaben dürfe erst begonnen werden, wenn eine Denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde vorliege.

Antwort:

Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Ob im Rahmen der Bauausführung Schutzmaßnahmen notwendig sind, ist auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

7. Amt 64 – Amt für Wohnungswesen

- 7.1 *Sofern das zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Düsseldorf vereinbarte Wohnungsgemenge des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zur Ausführung kommen könne, würden keine Bedenken bestehen.*

Insbesondere sei hierbei der prozentuale Anteil (30%) der Zweiraumwohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche zur Unterbringung von Einpersonenhaushalten einzuhalten.

Darüber hinaus könnten gem. der städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen der Wohnraumförderungsbestimmungen Mietwohnungen nur dann gefördert werden, wenn ihre Standortqualität (u.a. Lärmbelästigung, Grünflächenanteil) die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bieten würden. Hinweis: Ggf. nicht offenbare Fenster in Aufenthaltsräumen und Küchen würden einen Qualitätsmangel darstellen.

Antwort:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Der Anteil des bereitzustellenden geförderten Wohnungsbaus wurde vertraglich zwischen dem Eigentümer und der Stadt Düsseldorf geregelt und damit ausreichend gesichert.

Die Festlegung konkreter Wohnungsgrößen ist nicht Inhalt des Bebauungsplans. Der Anteil an Zweiraumwohnungen von ca. 30 % wurde vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Düsseldorf geregelt und damit ausreichend gesichert.

Die Voraussetzungen zur Wohnraumförderung sind im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen. Auch wenn durch die Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen in einem Teilbereich und die Lärmbelastung entlang der Lütticher Straße einzelne Wohnungen ggfs. nicht den Richtlinien entsprechen, ist nicht davon auszugehen, dass durch die Beeinträchtigungen die vertraglich vereinbarten Quoten nicht einzuhalten wären.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

8. Amt 67 – Stadtentwässerungsbetrieb

8.1 *Gegen das Bauvorhaben bestünden aus Sicht des SEBD grundsätzlich keine Bedenken.*

Das Plangebiet sei bereits vor dem 01.01.1996 vollständig abwassertechnisch erschlossen worden. Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG-NW) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestehe daher nicht. Die Entwässerung erfolge an das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem). Das aus dem Plangebiet anfallende Abwasser werde im weiteren Verlauf zum Klärwerk Düsseldorf-Nord geleitet und dort gereinigt. Dies solle auch zukünftig beibehalten werden. Die abwassertechnische Erschließung sei somit grundsätzlich gesichert. Der Anschluss abflusswirksamer Flächen an die öffentliche Kanalisation solle möglichst minimiert werden.

Da nicht ausgeschlossen werden könne, dass das Grundstück zukünftig geteilt werde, seien zur Sicherstellung der abwassertechnischen Erschließung der hinteren Gebäudekomplexe (s.g. Hinterlieger) entsprechende Leitungsrechte für die Hinterlieger in den GFL - Flächen mit aufzunehmen.

Antwort:

Der Hinweis zur Entwässerung des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen.

Die gesamte WA-Fläche umfasst ein Grundstück (Flurstück 379, Flur 14), das an zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzt. Die Erschließung des Grundstücks ist damit ausreichend gesichert.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Hochbauplanung beinhaltet noch keine Planung der Entwässerungsleitungen und ist auch aufgrund der Zulässigkeit einer Tiefgarage in großen Teilen des Plangebietes maßgeblich von der weiteren Gebäudeplanung abhängig. Die Verortung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan ist daher nicht sinnvoll möglich.

Ob später ggfs. eine Teilung des Grundstücks stattfindet, ist aktuell weder bekannt noch Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Jedoch ist aufgrund der geplanten Konzeption des gesamten Wohnungsbaukomplexes als eine Wohnungseigentümergeinschaft eine spätere Grundstücksteilung unrealistisch, auch im Hinblick auf die notwendige Tiefgarage, die der gesamten Wohnanlage dienen soll.

Die konkrete Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen für die innenliegenden Gebäude kann erst im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens bestimmt werden.

Im Falle einer Teilung wäre die Sicherstellung der abwassertechnischen Erschließung der hinteren Gebäude durch die Eigentümer sicherzustellen, z.B. durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten. Dafür ist keine Eintragung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan notwendig.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

- 8.2 *Für das private Grundstück 800 m² sei ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986 - 100 zu erbringen und mit dem SEBD abzustimmen. Dieser sei im Rahmen des Entwässerungsantrags vorzulegen.*

Antwort:

Der Überflutungsnachweis und der Entwässerungsantrag sind auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 8.3 *In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan solle unter Punkt 9.5 Dachbegrünung im 2. Absatz folgender Satz angefügt werden:*

„Retentionsdächer sind mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen.“

In der Begründung zum Bebauungsplan seien folgende Änderungen und Ergänzungen einzufügen:

Teil A - Städtebauliche Aspekte

Unter Punkt 6.9 der Begründung sei im 2. Absatz hinter

„Überflutungsnachweis“ der Text „gem. DIN 1986-100“ zu ergänzen.

Bei Punkt 6.14 Grünplanerische Inhalte sei bei dem Unterpunkt Dachbegrünungen im 2. Absatz nach Zeile 13 folgender Satz hinzuzufügen: „Retentionsdächer sind mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen.“

Der Teil B (Kapitel Umweltbelange) der Begründung fehle vollständig. Hier sollten die nachfolgenden Textblöcke eingearbeitet werden.

*Teil B - Kapitel 9.4.2 Niederschlagswasser und Schmutzwasserbeseitigung
„Das Plangebiet war bereits vor dem 01.01.1996 vollständig abwassertechnisch erschlossen. Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG-NW) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht daher nicht. Die Entwässerung erfolgte an das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem). Das aus dem Plangebiet anfallende Abwasser wird im weiteren Verlauf zum Klärwerk Düsseldorf-Nord geleitet und dort gereinigt. Dies soll auch zukünftig beibehalten werden. Die abwassertechnische Erschließung ist somit grundsätzlich gesichert. Der Anschluss abflusswirksamer Flächen an die öffentliche Kanalisation soll möglichst minimiert werden.“*

*Teil B - Kapitel 9.4.5 Hochwasserbelange
„Hochwasserschutz
Das o.g. Bauvorhaben liegt in keinem nach WHG §76 festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der räumliche Geltungsbereich des o.g. Bauvorhabens ist gegen ein hundertjährliches Hochwasserereignis (HQ100) geschützt.“*

Bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen werde das Plangebiet im nördlichen und östlichen Bereich überschwemmt. Die Wasserstände könnten bis zu 0,5 m betragen. Bei einem extremen Hochwasserereignis (statistische Wiederkehrwahrscheinlichkeit einmal in tausend Jahren), werde das Plangebiet überschwemmt. Es sei mit Wasserständen von 1 bis 2 m zu rechnen. Dies würden die Hochwassergefahrenkarten des Landes NRW zeigen. Für das o.g. Plangebiet seien entsprechende Auszüge in der Anlage beigelegt und könnten detailliert beim SEBD angefragt werden.

Empfohlen werde daher eine hochwasserangepasste Bauweise (weiße Wanne, etc.). Empfindliche bauliche Nutzungen und Anlagen, Gefahrgüter, etc. seien so anzuordnen, dass sie gegen Hochwasser geschützt sind.

*Teil B - Kapitel 9.6.3 Klimaanpassung
Bei Neubau- und Erschließungsmaßnahmen im gesamten Stadtgebiet spiele der Überflutungsschutz vor urbanen Sturzfluten eine immer größere Rolle. Das Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf (KAKDUS) sei im Dezember 2017 durch den Rat der Stadt beschlossen und veröffentlicht worden. Zum KAKDUS würden umfangreiche Kartenwerke gehören. Hinweise zu Gefährdungen durch Sturzfluten seien der Starkregengefahrenkarte (SRGK) zu entnehmen. Für das vorliegende Plangebiet treffe eine solche Gefährdung zu. Es sei hier nicht auszuschließen, dass bei Extremregenereignissen punktuell hohe Wasserstände (0,5 m) erreicht werden könnten, welche ein Gefährdungspotenzial darstellen könnten. Die Ergebnisse aus der SRGK würden sich auf den Zustand mit dem bisherigen Gebäudebestand beziehen. Dies sei bei den konzeptionellen Planungsüberlegungen (Objekt- und Freiraumplanung) zu berücksichtigen.*

Um die Entstehung und die negativen Auswirkungen von Sturzfluten minimieren zu können, seien grundsätzlich folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- *Begrenzung der Versiegelung (z. B. Platzgestaltung durch Grünflächen, Ausbildung von Grün- bzw. Retentionsdächern)*
- *Gestaltung von abflusssensiblen Gelände (z. B. Geländeneigung vom Gebäude weg, Ausbildung von Notwasserwegen, Bereitstellung von Retentionsräumen)*
- *Anpassung der Gebäudearchitektur (z. B. Gebäudeöffnungen, wie Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen, überbaute Durchfahrten, Eingänge, Bodenfenster, außerhalb von Geländesenken und von Geländeneigung abgewandt)*

Bei der Planung seien insbesondere zu berücksichtigen:

- *die topografischen Gegebenheiten und Abflüsse außerhalb des Plangebietes*
- *mögliche Zuflüsse von angrenzenden Gebieten*
- *Fließwege innerhalb des Plangebietes*
- *natürliche Überflutungsgebiete*
- *Festsetzungen der Gelände- und Straßenausbauhöhen: Hierbei sei zu beachten, dass das Gelände im Plangebiet mindestens auf das Niveau der umliegenden Straßen angehoben werden solle.*
- *Im Einzelfall solle geprüft werden, inwieweit überflutungsgefährdete Bereiche von Bebauungen freigehalten werden könnten.*
- *Die Gestaltung des Geländes solle sich an den überflutungsgefährdeten Bereichen orientieren (z. B. Modellierung Spielplatzfläche im Geländetiefpunkt als Multifunktionale Fläche).*

Für besonders gefährdete Bereiche sollten frühzeitig entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden. Hierzu würden insbesondere zählen: Türöffnungen und bodentiefe Fenster, Treppenabgänge in den Untergeschossen, Kellerfenster, Lichtschächte, Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, ggfls. müsse das Gelände insgesamt oder in Teilen angehoben werden.

Hinweise:

Im Kapitel 13 Weitere Angaben sollte bei den verwendeten Quellen hinter Spiegelstrich 5 (KAKDUS) die Starkregengefahrenkarte aufgenommen werden.

Die Anmerkungen der Stellungnahme des SEBD zum Bebauungsplanverfahrens nach §13a BauGB (Scoping) würden weiterhin Bestand haben und seien zu beachten.

Antwort:

Die benannten Texte werden in den textlichen Festsetzungen und den entsprechenden Kapiteln der Begründung ergänzt. Die geforderte Ergänzung der Festsetzung Nr. 9.5 zur Abstimmung von Retentionsdächern mit den Fachämtern wird in den Hinweis Nr. 6 „Dach- und Tiefgaragenbegrünung“ aufgenommen.

Es wird ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Bebauungsplan begrenzt die überbaubaren Flächen inklusive der Gebäude, Nebenanlagen und Wegeflächen etc. im Plangebiet auf insgesamt ca. 80 %. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für die Bepflanzung der Grünflächen und gibt die Anlage von intensiven Dachbegrünungen vor. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist von der Lütticher Straße aus geplant und liegt damit in einem Bereich, der bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen im Falle eines mittleren Hochwassers (HQ100) nicht überschwemmt wird. Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem) wäre das gesamte Plangebiet genau wie die umliegenden Straßenflächen und Bebauungen durch Überschwemmungen in einer Tiefe von 1 m bis 2 m betroffen. Eine Anhebung des gesamten Geländes ist aufgrund der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen und Grundstücke nicht möglich. Die benannten baulichen Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Sicherung des Hochwasserschutzes ist damit auf Ebene des Bebauungsplanes ausreichend gesichert.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

9. Amt 66 – Amt für Verkehrsmanagement

- 9.1 *Gegen die beabsichtigten planungsrechtlichen Nutzungen bestünden aus Sicht des Amtes für Verkehrsmanagement grundsätzlich keine Bedenken. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche zum Baugrundstück könne entsprechend der vorhandenen Straßenbegrenzungslinie erfolgen. Das Plangebiet sei durch die umliegenden öffentlichen Straßen erschlossen. Wesentliche Änderungen der öffentlichen Verkehrsflächen seien nicht erforderlich.*

Es werde um die Beachtung der folgenden Hinweise und Anregungen gebeten.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 9.2 *Hinweise der Abteilung Straßenbau (66/3):
In der textlichen Festsetzung sei folgendes hinzuzufügen:
„Unterbauungen von öffentlichen beziehungsweise zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.“*

Antwort:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 9.3 *Hinweise der Abteilung Straßenbau (66/3):
Die im Plan mit GF ausgewiesene Fläche solle durch eine TG unterbaut werden und werde daher nicht in die Unterhaltung des Amtes 66 übernommen. Die Schaffung von GF-Flächen solle vermieden werden, sofern sie aus verkehrstechnischen und planerischen Gründen nicht zwingend erforderlich seien. Die mit GF gekennzeichnete Fläche unterliege keinem öffentlichen Nutzen als zwingend erforderliche Verkehrsfläche und sei daher als private Gemeinschaftsfläche der Anlieger auszuweisen.*

Antwort:

Die Öffnung des Plangebietes für die Öffentlichkeit und die Möglichkeit einer Durchwegung vom Kreuzungsbereich Lütticher Straße / Wettinerstraße in die öffentliche Grünfläche war ein entscheidender Punkt des ausgewählten Wettbewerbsergebnisses und ist politisch und planerisch gewünscht. Die Durchwegung soll daher über den Bebauungsplan gesichert werden. Die Fläche wird keine öffentliche Verkehrsfläche und verbleibt als private Fläche im Besitz der Grundstückseigentümer.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 9.4 *Hinweise der Abteilung Straßenbau (66/3):
Die Tiefgaragenzufahrt sei nicht definiert.*

Antwort:

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an die Lütticher Straße, ist ein Einfahrtbereich festgesetzt. Die Tiefgaragenzufahrt ist damit ausreichend definiert.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 9.5 *Hinweise der Abteilung Verkehrstechnik (66/6):
Folgender Punkt solle in der Untersuchung berücksichtigt werden:
In den Prognosefällen werde von einer Verschiebung des Modal-Splits ausgegangen, so dass der MIV-Anteil zukünftig sinke, während der Anteil des Umweltverbundes steige. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, müsse bei der Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes auch*

der Fuß- und Radverkehr betrachtet werden. Die Qualitätsstufe des gesamten Knotenpunktes entspreche somit der QSV C. Das Ergebnis, dass der Kfz-Verkehr ausgehend von der prognostizierten Entwicklung leistungsfähig abgewickelt werden könne, ändere sich hierdurch nicht.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend ergänzt. Da dies keine Auswirkungen auf die Aussagen zur Abwicklung des Kfz-Verkehrs hat, wird eine Anpassung des Gutachtens nicht als notwendig angesehen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 9.6 *Hinweise der Abteilung Strategische Verkehrsplanung (66/7):
Das Verkehrsgutachten sei in der beigefügten Form bereits im November 2020 auf die Belange der Abteilung 66/7 geprüft und freigegeben worden.
Die Begründung zum B-Plan-Vorentwurf sei wie folgt zu ergänzen:*

*Pos. 6.6 Stellplätze und Garagen
„[...] ausschließlich in einer Tiefgarage ermöglicht. Dies betrifft sowohl die Herstellung der notwendigen Kfz-Stellplätze als auch die notwendigen Radabstellplätze. Hierbei ist insbesondere die Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder nach § 48 Bauordnung NRW (Stellplatzsatzung) zu berücksichtigen. Die Unterbringung von Radabstellplätzen in Tiefgaragen erfordert darüber hinaus eine erhöhte Deckenhöhe, die zu berücksichtigen ist.“*

Antwort:

Die Ergänzung wird in die Begründung aufgenommen. Da jedoch auch Radabstellplätze im Innenhof vorgesehen und zugelassen werden sollen, wird die Begründung entsprechend klarstellend ergänzt und ein Hinweis auf die Stellplatzsatzung in die Begründung aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 9.7 *Hinweise der Abteilung Strategische Verkehrsplanung (66/7):
Die Begründung zum B-Plan-Vorentwurf sei wie folgt zu ergänzen:
Pos. 9.5.2. Umweltfreundliche Mobilität
„Mit dem Zielkonzept zum Mobilitätsplan D hat die Landeshauptstadt Düsseldorf sich unter anderem das mobilitätspolitische Ziel gesetzt, den Umweltverbund (ÖPNV, Radverkehr und Fußverkehr) zu stärken.
Dementsprechend ist eine Stärkung des Umweltverbundes zu verfolgen, indem Geh- und Radwege attraktiv sowie insbesondere die Zuwegungen zum ÖPNV attraktiv und barrierefrei gestaltet werden. Hierzu zählt auch die Integration sicherer Fahrradabstellanlagen in ausreichender Menge sowohl für Besucherverkehre als auch für Bewohner- und Beschäftigtenverkehre.*

Zur Reduzierung von Belastungen durch den Wirtschaftsverkehr sind Maßnahmen zur Bündelung des Wirtschaftsverkehrs zu ergreifen.“

Antwort:

Die Begründung wird unter Punkt 13.5.2 entsprechend ergänzt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

10. Amt 68 – Garten-, Friedhofs- und Forstamt

10.1 *Rücknahme der Baugrenze*

Im Nordwesten solle die Ecke der Baugrenze und damit auch die Tiefgaragenaußenkante mit einem sehr geringen Abstand zur Nutzungsgrenze der öffentlichen Grünfläche festgesetzt werden. Das Gebäude im WA mit 5 Vollgeschossen habe bei einer GHVG von 53,0 m NN eine Höhe von über 18 m.

Im Grünordnungskonzept werde das Gebäude mit einem größeren Abstand dargestellt, da auf der Stirnseite Aufstellflächen für Müllcontainer und Fahrradstellplätze mit Anschluss zur Lütticher Straße angeordnet würden. In der öffentlichen Grünfläche sei der Standort für die Pflanzung eines Laubbaumes mit Wuchshöhe bis 20 m dargestellt.

Um negative Auswirkungen auf die öffentliche Grünfläche durch die unmittelbare Nähe der baulichen Anlage zu vermeiden, die Kronenentwicklung des Laubbaumes nicht erheblich zu beeinträchtigen und da ein Zugang zur Müll- und Fahrradstellfläche benötigt werde, sei der Abstand zwischen Baugrenze und Nutzungsgrenze auf mind. 2,5 m zu vergrößern. Dies entspreche auch der Abstandsregelung in § 30 (2) BauO NRW.

Antwort:

Das Grünordnungskonzept berücksichtigt die aktuelle Hochbauplanung. In dieser ist ein Abstand von 2,19 m zwischen Gebäude und öffentlicher Grünfläche an der engsten Stelle (gerade Verlängerung der vorderen Gebäudeflucht) dargestellt. Im Bebauungsplan wird ein geringerer Abstand dargestellt, da die Baufenster mit einem Puffer von ca. 0,90 m bis 1,00 m um die aktuelle Hochbauplanung gelegt wurden, um zu verhindern, dass durch Anpassungen in der weiteren Hochbauplanung, z.B. durch die Verwendung von anderen Materialstärken an der Fassade, eine Überschreitung der Baugrenzen erzeugt wird.

Die zur öffentlichen Grünfläche hin orientierte Baugrenze wird um ca. 0,80 m verschoben, so dass der hier bestehende Puffer auf 0,10 m reduziert wird. Der Abstand zwischen Grünfläche und Baugrenze wird damit an der engsten Stelle von 0,78 m auf 1,58 m erhöht. Zusätzlich wird der vorgeschlagene Baumstandort im Grünordnungskonzept so verschoben, dass der Abstand zwischen geplantem Gebäude und Baumkrone erhöht wird.

Die Abstandsregelung in § 30 BauO NRW hat für die vorliegende Situation keine Bedeutung, da die Fassade keine Brandwand ist. Bauordnungsrechtlich muss der

Abstand von 2,50 m nicht eingehalten werden, da die Abstandsflächen von Gebäuden gemäß § 6 Absatz 2 BauO NRW unter anderem auch bis zu deren Mitte auf öffentlichen Grünflächen liegen dürfen.

Die Notwendigkeit von Müll- und Fahrradstellplätzen wird über die Satzungen der Stadt Düsseldorf geregelt und gilt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese Notwendigkeiten sind auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen, ggfs. ist dann ein weiteres Zurückspringen des Baukörpers von der Baugrenze, wie im Grünordnungskonzept dargestellt, notwendig. Die Änderungen der Baugrenze auf einen Abstand von 1,58 m zwischen Nutzungsgrenze und Baugrenze wurde mit dem stellungnehmenden Amt 68 abgestimmt und damit konnten die geäußerten Bedenken ausgeräumt werden.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

10.2 zu TF 5.2, Terrassen

Um den Versiegelungsgrad zu verringern sei die Breite von Terrassen auf maximal 5 m zu begrenzen. Ansonsten wäre eine Versiegelung von $8 \times 3,5 \text{ m} = 28 \text{ m}^2$ zulässig. Alternativ sei die Flächengröße für Terrassen auf 18 m^2 zu beschränken.

Antwort:

Die im Grünordnungskonzept dargestellten Terrassen im Erdgeschoss haben überwiegend eine Größe von unter 18 m^2 , einzelne Gärten haben jedoch eine Breite von 5,00 bis 5,50 m. Durch die Reduzierung der Terrassenbreite auf 5,00 m wären hier keine Terrassen über die gesamte Breite des Gartens mehr möglich, was sowohl die Nutzung als auch die Gestaltung dieser Flächen beeinträchtigen würde. Abweichend von den vorgeschlagenen Maßen wird daher eine Reduzierung der Breite von 8,00 m auf 6,00 m sowie eine Überschreitung der Baugrenzen von vorher 3,50 m auf jetzt maximal 2,50 m Tiefe umgesetzt. In der Folge wird außerhalb der Baugrenzen nur noch eine Versiegelung von 15 m^2 statt vorher 28 m^2 ermöglicht, womit die grundsätzliche Forderung, die Flächenversiegelung auf maximal 18 m^2 zu reduzieren, erfüllt ist.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

10.3 zu TF 9.1, Anpflanzung von Bäumen

Für die textliche Festsetzung werde folgender Alternativvorschlag gemacht:

„Zur räumlichen Gliederung und als Ersatzpflanzung sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Bäume wie folgt zu pflanzen:

2 Laubbäume II. Ordnung mit Endwuchshöhe > 15 m als Quartiers- und Platzbäume im Innenhof und an der Ecke Wettinerstraße / Lütticher Straße;
3 Laubbäume II. Ordnung mit Endwuchshöhe > 10 m bis 15 m an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche;
15 Laubbäume III. Ordnung mit Endwuchshöhen > 6 m bis 10 m.

Je Baum ist eine offene Baumscheibe von 6 m² und eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit mind. 12 m³ herzustellen, bei Bäumen auf unterbauten Flächen muss das durchwurzelbare Substratvolumen mindestens 50 m³ betragen. Die Standorte der Bäume sind nach der FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen (FLL= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) anzulegen und die Bäume fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Standortvorschläge werden im Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan gemacht.

Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm. oder Stammbusch, 4-mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm in 1 m Höhe"

Begründung:

Im Grünordnungskonzept werde die Baumauswahl differenziert nach den Endwuchshöhen beschrieben: 2 markante Quartiers- und Platzbäume sollten den zentralen Innenhof und die platzartige Aufweitung an der Ecke Wettinerstraße / Lütticher Straße prägen. Weitere 3 Bäume würden an der Nordgrenze verortet und sollten die bestehende Baumkulisse der öffentlichen Grünfläche ergänzen. 15 schmal- oder kleinkronige Bäume müssten wegen der beengten Verhältnisse und den geringen Abständen zu Gebäuden überwiegend an den Plangebietsgrenzen angeordnet werden. Der Textvorschlag beschreibe die raumwirksame Gliederung der Baumauswahl und nehme den fachlich gebräuchlichen Begriff der Baumordnung I. bis III. Wuchsklasse sowie innerhalb dieser Ordnungen die Endwuchshöhen auf. Der Verweis auf das Grünordnungskonzept konkretisiere die Baumstandorte.

zu TF 9.2, Bepflanzung öffentliche Grünfläche

Grundsätzlich brauche für die öffentliche Grünfläche im Plangebiet keine textliche Festsetzung getroffen werden. Zumindest der erste Absatz könne entfallen, da die Gestaltung und Bepflanzung und die Wegeanbindung im Bestand vorhanden seien.

Um die Baumpflanzung als Teil der Raumgliederung und als Ersatzpflanzung zu sichern, werde folgender Festsetzungsvorschlag gemacht:

„In der öffentlichen Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung mit Endwuchshöhe > 15 m zu pflanzen. Für den Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube von mind. 12 m³ herzustellen. Der Baumstandort ist nach der FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen (FLL= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) anzulegen, fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Der Standortvorschlag wird im Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan gemacht.

Mindestpflanzqualität Baum: Hochstamm oder Stammbusch, 4-mal

verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm in 1 m Höhe"

Antwort:

Die Festsetzungsvorschläge werden entsprechend in die textlichen Festsetzungen Nr. 10.1 und 10.2 übernommen und das Grünordnungskonzept wird angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 10.4 *zu TF 9.3, Begrünung der privaten Grünflächen*
In der Flächenbilanz zum Grünordnungskonzept werde ein Grünflächenanteil von 20 % für das WA-Gebiet ermittelt. Diese Flächenquote sei zur Sicherung der Grünqualität als Mindeststandard in die Festsetzung aufzunehmen.

Antwort:

Über die textliche Festsetzung Nr. 4.1 werden die zulässigen Versiegelungen im Plangebiet in Form von maximalen Größen in m² begrenzt. In Summe ergeben die festgesetzten Flächen eine maximal mögliche Versiegelung von knapp 80 %, eine konkrete Berechnung ist der Begründung unter Punkt 6.2 zu entnehmen. Da sich die maximal 80 % Versiegelung bzw. die mindestens 20 % Begrünung zwar rechnerisch aus den festgesetzten Werten ergeben, jedoch auf den ersten Blick nicht erkennbar sind, wird wie vorgeschlagen in die Festsetzung Nr. 10.3 zur Begrünung der privaten Grünflächen der mindestens zu begrünende Flächenanteil von 20 % aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 10.5 *zu TF 9.5, Dachbegrünung*
Bei der Dachbegrünung auf den Dächern über 60,00 m ü. NN handele es sich auch um eine einfach intensive Dachbegrünung. Der Begriff „einfach extensiv“ sei zu ändern.

Antwort:

Die Formulierung wird in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 10.5 und im Grünordnungskonzept entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 10.6 *zu TF 10.3, Bewegliche Abstellbehälter und Großmüllbehälter*
Es werde empfohlen, auch die temporären oberirdischen Aufstellflächen in die Begrünungsfestsetzung zu integrieren.

Antwort:

Eine Begrünung der temporären Aufstellflächen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin aufgrund der vorgegebenen maximalen Abstände für die Abholung der Tonnen

und der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen voraussichtlich nicht umsetzbar. Aus diesem Grund erfolgt keine diesbezügliche Festsetzung. Da die Müllbehälter nur an den jeweiligen Abholtagen auf der temporären Fläche stehen, wird der Verzicht auf die Eingrünung als vertretbar angesehen.

Die Freianlagenplanung und der Verzicht auf eine verpflichtende Eingrünung wurden im Rahmen der Abwägung mit dem Amt 68 abgestimmt. Da der Zugang von der Lütticher Straße durch die schräg zur Straße liegende öffentliche Grünfläche nur sehr schmal ist, kann eine Einsehbarkeit des Müllsammelplatzes auch durch Begrünungen in der öffentlichen Grünfläche reduziert werden. Eine Festsetzung ist dafür nicht notwendig. Aufgrund der geführten Abstimmung mit Amt 68 wurde die in der Stellungnahme geäußerte Empfehlung zurückgezogen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

10.7 *zu TF 10.4, Einfriedung*
Im Festsetzungstext sei der Begriff „Laubbaumhecke“ durch Laubholzhecke zu ersetzen.

Antwort:

Die Festsetzung Nr. 11.4 wird entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

10.8 *TF neu, Private Spielflächen (§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 8 Absatz 4 BauO NRW und § 3 Absatz 2 der Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf)*
„Ist eine private Spielfläche für mehr als zehn Wohnungen bestimmt, so muss sie von Wohn- und Schlafzimmerfenstern mindestens X Meter entfernt sein.“

Begründung
Die Spielplatzsatzung fordere in § 3 Absatz 2 einen Mindestabstand der privaten Spielflächen von Wohn- und Schlafzimmerfenstern von 10 m. Dies sei im Plangebiet nicht möglich. Der noch festzulegende Abstand sei deshalb in der Festsetzung neu zu regeln.

Antwort:

Im Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan werden drei Spielbereiche im Innenhof dargestellt. Im Nordwesten des Plangebietes grenzt einer dieser Bereiche unmittelbar an das Gebäude an. Der Plan stellt in diesem Bereich die Tiefgaragenzufahrt dar, die im Bebauungsplan über einen Einfahrtsbereich festgesetzt ist. Im Erdgeschoss grenzen daher voraussichtlich keine Fenster von Wohn- und Schlafzimmern an die Spielfläche. Es ist jedoch davon auszugehen, dass

in diesem Bereich ab dem 1. Obergeschoss auch Fenster von Wohn- und Schlafzimmern liegen werden. Es wird daher eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach auf den laut Spielplatzsatzung notwendigen Mindestabstand vollständig verzichtet werden kann. Der Verzicht wird als vertretbar angesehen, da das Grünordnungskonzept im Bereich der Außenwand eine Wegeverbindung sowie Grünflächen darstellt, die zwar als Teil der Spielbereiche gelten, jedoch nicht dem klassischen Kinderspiel dienen. Der tatsächliche Abstand ist damit größer. Darüber hinaus wird der Spielbereich in der Regel Tags genutzt, so dass nicht mit Störungen während der Nachtzeit zu rechnen ist. An allen anderen Stellen stellt das Grünordnungskonzept die Spielflächen mit einem Abstand von ca. 2,50 m und mehr zu den Fassaden dar.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

10.9 zu II, Hinweise

Neu: Grünordnungskonzept und Begrünungsmaßnahmen

„Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungskonzept vor, dass die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung, zur Begrünung der baulichen Anlagen, zur Gestaltung der Einfriedungen und den Spielflächennachweis konkretisiert. Bei der Baumauswahl sind die Baumliste im Grünordnungskonzept und die Zukunftsbaumliste der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.“

Antwort:

Ein entsprechender Hinweis zum Grünordnungskonzept und den Begrünungsmaßnahmen wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

10.10 zu 6.2.1, Grundfläche (GR)

Im vorletzten Absatz auf Seite 16 werde beschrieben, dass oberirdisch mindestens 20 % der Gesamtfläche unversiegelt zu belassen bzw. zu begrünen sei. Dies sei in die textliche Festsetzung 9.3 aufzunehmen.

Antwort:

Über die textliche Festsetzung Nr. 4.1 werden die zulässigen Versiegelungen im Plangebiet in Form von maximalen Größen in m² begrenzt. In Summe ergeben die festgesetzten Flächen eine maximal mögliche Versiegelung von knapp 80 %, eine konkrete Berechnung ist der Begründung unter Punkt 6.2 zu entnehmen. Da sich die maximal 80 % Versiegelung bzw. die mindestens 20 % Begrünung zwar rechnerisch aus den festgesetzten Werten ergeben, jedoch auf den ersten Blick nicht erkennbar sind, wird wie vorgeschlagen in die Festsetzung Nr. 10.3 zur Begrünung der privaten Grünflächen der mindestens zu begrünende Flächenanteil von 20 % aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 10.11 *Im letzten Absatz auf Seite 16, 2. Satz solle es heißen:
Dazu zählen einfach intensive Dachbegrünungen sowie die intensive
Begrünung der Tiefgaragenflächen,*

Antwort:

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 10.12 *zu 6.3.2, Überschreitung der Baugrenzen
Die zulässige Breite der Terrassen sei zu begrenzen, z.B. auf 5 m oder
alternativ auf eine Terrassenfläche von 18 m², um den Versiegelungsanteil
so gering wie möglich zu halten. Der Innenhof und die Spielbereiche
würden zusätzliche Aufenthaltsfunktionen bieten.*

Antwort:

Die im Grünordnungskonzept dargestellten Terrassen im Erdgeschoss haben überwiegend eine Größe von unter 18 m², einzelne Gärten haben jedoch eine Breite von 5,00 bis 5,50 m. Durch die Reduzierung der Terrassenbreite auf 5,00 m wären hier keine Terrassen über die gesamte Breite des Gartens mehr möglich, was sowohl die Nutzung als auch die Gestaltung dieser Flächen beeinträchtigen würde. Abweichend von den vorgeschlagenen Maßen wird daher eine Reduzierung der Breite von 8,00 m auf 6,00 m sowie eine Überschreitung der Baugrenzen von vorher 3,50 m auf jetzt maximal 2,50 m Tiefe umgesetzt. In der Folge wird außerhalb der Baugrenzen nur noch eine Versiegelung von 15 m² statt vorher 28 m² ermöglicht, womit die grundsätzliche Forderung, die Flächenversiegelung auf maximal 18 m² zu reduzieren, erfüllt ist.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 10.13 *zu 6.4, Abstandsflächen
Um Einschränkungen für die Gestaltung und die Baumpflanzung in der
öffentlichen Grünfläche zu vermeiden, solle der Abstand zwischen
Nutzungsgrenze und Baugrenze des WA-Gebietes mindestens 2,5 m
betragen. Dieser Abstand werde auch in § 30 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW
als Abstand zu Nachbargrenzen gefordert.*

Antwort:

Das Grünordnungskonzept berücksichtigt die aktuelle Hochbauplanung. In dieser ist ein Abstand von 2,19 m zwischen Gebäude und öffentlicher Grünfläche an der engsten Stelle (gerade Verlängerung der vorderen Gebäudeflucht) dargestellt. Im Bebauungsplan wird ein geringerer Abstand dargestellt, da die Baufenster mit einem

Puffer von ca. 0,90 m bis 1,00 m um die aktuelle Hochbauplanung gelegt wurden, um zu verhindern, dass durch Anpassungen in der weiteren Hochbauplanung, z.B. durch die Verwendung von anderen Materialstärken an der Fassade, eine Überschreitung der Baugrenzen erzeugt wird.

Die zur öffentlichen Grünfläche hin orientierte Baugrenze wird um ca. 0,80 m verschoben, so dass der hier bestehende Puffer auf 0,10 m reduziert wird. Der Abstand zwischen Grünfläche und Baugrenze wird damit an der engsten Stelle von 0,78 m auf 1,58 m erhöht. Zusätzlich wird der vorgeschlagene Baumstandort im Grünordnungskonzept so verschoben, dass der Abstand zwischen geplantem Gebäude und Baumkrone erhöht wird.

Die Abstandsregelung in § 30 BauO NRW hat für die vorliegende Situation keine Bedeutung, da die Fassade keine Brandwand ist. Bauordnungsrechtlich muss der Abstand von 2,50 m nicht eingehalten werden, da die Abstandsflächen von Gebäuden gemäß § 6 Absatz 2 BauO NRW unter anderem auch bis zu deren Mitte auf öffentlichen Grünflächen liegen dürfen.

Die Änderungen der Baugrenze auf einen Abstand von 1,58 m zwischen Nutzungsgrenze und Baugrenze wurde mit dem stellungnehmenden Amt 68 abgestimmt und damit konnten die geäußerten Bedenken ausgeräumt werden.

Die Notwendigkeit von Müll- und Fahrradstellplätzen wird über die Satzungen der Stadt Düsseldorf geregelt und gilt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese Notwendigkeiten sind auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen, ggfs. ist dann ein weiteres Zurückspringen des Baukörpers von der Baugrenze, wie im Grünordnungskonzept dargestellt, notwendig.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

*10.14 zu 6.11, Private und öffentliche Spielflächen
In der Begründung würden die Aussagen zur Versorgung mit privaten Spielflächen (§ 8 Abs. 4 BauO NRW und Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf) und zur Versorgung mit öffentlichen Spielflächen fehlen. Es werde auf die Stellungnahme des Gartenamtes zum Scopingtermin und auf Punkt 3.5 im Grünordnungskonzept verwiesen.*

Für die quantitative Versorgung mit öffentlichen Spielflächen würden die Richtwerte aus dem Runderlass des Innenministers NRW (1978) und der Entwurf des Mustererlasses der ARGE BAU (1987) gelten. Eine ausführliche Erläuterung sei dem gesamtstädtischen GOP I - 2025, Kapitel 3.4 zu entnehmen.

Für die Erreichbarkeit von Spielflächen sei ein Radius von 400 m relevant. Innerhalb dieses Radius liege der im B-Plan Nr. 5278/045 ausgewiesene Spielplatz am Dr.-Hans-Mosler-Weg und in Verlängerung westlich auf der anderen Straßenseite der Lütticher Straße. Im Plangebiet seien keine öffentlichen Spielplätze geplant. Der zusätzlich ausgelöste Bedarf sei durch Maßnahmen in der näheren Umgebung auszugleichen.

Der Bedarf werde gemäß Runderlass des Innenministers NRW (1978) wie folgt ermittelt: 102 Wohneinheiten x 2,2 Einwohner /WE x 2,4 m² Spielfläche je Einwohner = 539 m². Bei Nachweis der privaten Kinderspielflächen auf dem Grundstück werde ein Nachlass von 20 % (108 m²) angerechnet. Somit ergebe sich für die 102 geplanten Wohneinheiten ein Bedarf von 431 m² öffentlicher Spielfläche. Der Ausgleich erfolge als Ausgleichszahlung nach dem von der Stadt Düsseldorf standardisierten Satz: 431 m² x 130 €/m² (Bau- und Nebenkosten) = 56.030,00 €. Mit diesem Betrag könne die Stadt die Spielplätze im benachbarten Grünzug aufwerten. Die Zahl der Wohneinheiten müsse evtl. noch angepasst werden.

Antwort:

Die Begründung wird um einen entsprechenden Absatz zu den Spielflächen ergänzt. Die Ausgleichszahlung ist abhängig von der geplanten Anzahl der Wohneinheiten vertraglich zwischen dem Eigentümer und der Stadt Düsseldorf zu regeln.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

10.15 zu 6.14, Grünplanerische Inhalte
Beim Unterpunkt „Anpflanzung von Bäumen...“ sei im letzten Satz nicht auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen, sondern auf die Konkretisierung im Grünordnungskonzept.

Beim Unterpunkt „Dachbegrünung“ müsse es im 2. Absatz heißen, es werde eine einfach intensive Dachbegrünung festgesetzt.

*zu 7, Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise
Bei den Hinweisen sei das Grünordnungskonzept aufzunehmen, wie unter Punkt 1.2 der Stellungnahme formuliert.*

Antwort:

Die Begründung wird unter Punkt 6.14 entsprechend angepasst.

Ein Hinweis auf das Grünordnungskonzept wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

10.16 zu 9.2, Natur und Freiraum

9.2.2, Tiere, Pflanzen, Landschaft

Baumschutzsatzung

Unter die Bestimmungen der Düsseldorfer Baumschutzsatzung würden alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm bzw. 50 cm bei mehrstämmigen Bäumen, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, fallen. Ausgenommen seien nur Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss- und Esskastanienbäumen.

Auf Grundlage der Ausweisungen im Bebauungsplan müssten von den 10 kartierten Bestandsbäumen 9 satzungsgeschützte und 1 nicht geschützter Baum gefällt werden. Die kartierten Bäume am nördlichen und östlichen Rand außerhalb des Plangebietes würden erhalten. Zum Schutz der Bäume in der öffentlichen Grünfläche halte die Tiefgaragenkante einen Mindestabstand von 5 m von der Grundstücksgrenze ein. Für die großkronige Stieleiche auf Flurstück 122 sei eine Suchschachtung durchgeführt worden, bei der keine Haltewurzeln im Arbeitsraum für die Tiefgarage gefunden worden seien. Konkrete Schutzmaßnahmen auf Grund von § 3 der Baumschutzsatzung seien im späteren Baugenehmigungsverfahren zu formulieren.

Ersatzpflanzungen für die 9 zu fällenden satzungsgeschützten Bäume könnten im Plangebiet durch 21 Neupflanzungen nachgewiesen werden. Davon stünden 20 Bäume außerhalb von unterbauten Grundstücksflächen. Außerhalb des Plangebietes würden 3 Straßenbäume auf der Lütticher Straße gepflanzt.

Antwort:

Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und unter Nr. 13.2 in die Begründung aufgenommen. Entgegen der Darstellung stellt das Grünordnungskonzept 18 Bäume außerhalb von unterbauten Grundstücksflächen dar, 3 Baumstandorte werden im Bereich des Innenhofs vorgeschlagen, der vollständig von einer Tiefgarage unterbaut werden kann.

Ein Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze wird so weit wie möglich eingehalten. An einzelnen Stellen muss der Abstand jedoch auf bis zu 3,75 m reduziert werden. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Reduzierung des Abstandes nur dort erfolgt, wo kein Eingriff in die Kronentraufbereiche der angrenzenden Bäume erfolgen würde. Aufgrund der hier im Bestand vorhandenen Grenzmauer ist nicht zu erwarten, dass die Baumwurzeln bis in das Grundstück hineinlaufen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wurden im Beisein eines Vertreters vom Amt 68 Suchschachtungen durchgeführt, auch hier wurden keine Wurzeln vorgefunden. Dies ist im Kapitel 2.3 des Grünordnungskonzeptes beschrieben. Der Erhalt der Bäume in der öffentlichen Grünfläche und auf dem Nachbargrundstück wird damit auf Bebauungsplanebene ausreichend gesichert. Sollten im Rahmen der

weiteren Planung Schutzmaßnahmen notwendig werden, werden diese wie vorgeschlagen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

10.17 zu 9.2.3, Artenschutzrechtliche Prüfung
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 Bundesnaturschutzgesetz nicht vorliege. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne der ASP Stufe II sei nicht notwendig.

Vorausgesetzt werde die Berücksichtigung der im Gutachten formulierten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen:

- *Rodungen und die Baufeldfreimachung seien außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.*
- *Bei unumgänglichen Rodungen innerhalb der Schutzfrist sei eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Insbesondere seien Bäume mit Baumhöhlen vor der Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.*
- *An das Plangebiet angrenzende Habitatstrukturen seien zu schützen.*
- *Zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasfassaden seien entsprechende Schutzmaßnahmen bei der Glasauswahl zu treffen.*
- *Zum Insektenschutz seien insektenfreundliche Leuchtkörper und Leuchtmittel zu verwenden.*
- *Kellerschächte und Straßenabläufe seien amphibien- und kleinsäugerfreundlich zu gestalten.*

Die Untere Naturschutzbehörde stimme dem Ergebnis der ASP zu. Die Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen aus der ASP 1 seien im Bebauungsplan unter Hinweise im Punkt Artenschutz aufgenommen worden.

Antwort:

In den textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis Nr. 7 auf die gemäß Artenschutzprüfung notwendigen artenschutzrechtlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen gegeben. Die Umsetzung der Maßnahmen ist auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.