

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

**Frühzeitige Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
vom 02.01.2019 bis 30.01.2019**

sowie

**Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
vom 02.02.2021 bis 05.03.2021**

**zur 194. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Entwurf)**

- Königsberger Straße / Tulpenweg -

I. Liste der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung Nr. Nr. 194 - Königsberger Straße / Tulpenweg - vorgebracht haben

1. Amprion GmbH – Betrieb/Projektierung
2. Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 35, Dez. 51, Dez. 52, Dez. 53.4, 54
3. DSF Deutsche Flugsicherung
4. Geologischer Dienst NRW
5. Handwerkskammer Düsseldorf
6. IHK Düsseldorf
7. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
8. Rheinbahn AG
9. Vodafone GmbH, Nord-West

II. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 194 - Königsberger Straße / Tulpenweg - (Beantwortungsstand 4(1): April 2020 / 4(2): März 2022)

1. Bezirksregierung Düsseldorf

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

- 1.1.1 *Es wird darauf hingewiesen, dass die zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche im FNP größer sei als im Bebauungsplan. Es sei nicht eindeutig dargestellt worden, ob die benachbarten Nutzungen (Gewerbe und Sportplätze) langfristig in der Planung zu berücksichtigen sind und es fehle eine Konkretisierung zur Berücksichtigung der Lärmeinwirkung. Die aufgeführten Nachtwerte werden mit den Grenzwerten der TA Lärm abgeglichen und würden einem Industriegebiet entsprechen.*

Antwort:

Die östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden gewerblich genutzten Flächen werden in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen, um mit der Darstellung als Wohnbauflächen zukunftsgerichtet eine wohnbauliche Nutzung und damit Abrundung der südlich der Königsberger Straße vorhandenen und entstehenden Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorzubereiten. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes gehen keine Beeinträchtigungen der im Bestand vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe einher. Diese haben auf Grundlage einer formellen Baugenehmigung Bestandsschutz. Der Flächennutzungsplan entfaltet gegenüber Dritten bzw. Privaten hier keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, gemäß § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. So wird mit der Flächennutzungsplanänderung zukunftsgerichtet eine Anpassung der Art der Bodennutzung vorbereitet.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Darin werden neben Verkehrs- und Gewerbelärm auch die Einwirkungen durch Sport- und Freizeitlärm auf das Plangebiet berücksichtigt. Auf Grundlage der Ergebnisse und der daraus abgeleiteten, erforderlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann eine sachgerechte Konfliktbewältigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

1.1.2 *In der Planbegründung bleibe unklar, ob die geplante Gebietsausweisung (MI oder WA) mit den zugehörigen Werten gemäß TA Lärm als „Zielwerte“ zu verstehen seien. Diese ließen sich in beiden Fällen nicht einhalten. Der dargestellte Umgang mit der Lärmsituation durch Festsetzungen zu nicht offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Nutzungen und auf Grundrissebene der Bebauung wirke nicht zeitgemäß. Die Planung erscheine hinsichtlich der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als bedenklich. Es sei zu untersuchen, ob der Gebäuderiegel an der Königsberger Straße / Ecke An der Schützenwiese von der Straße abgerückt werden könne, um an der Fassade die Grenzwerte gemäß TA Lärm einzuhalten. Die geplante Bebauung entspreche dem unter Nr. 6.7 TA Lärm beschriebenen Sachverhalt, eine andere Beurteilung sei nicht möglich.*

Antwort:

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sieht die Darstellung von Wohnbauflächen vor. Die weiteren Hinweise entziehen sich dem Regelungsinhalt dieser. Im weiteren Verfahren wird auf Ebene des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Auf Grundlage der Ergebnisse und der daraus abgeleiteten, erforderlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann eine sachgerechte Konfliktbewältigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

1.1.3 *Hinsichtlich Lärm und Gerüche lägen seit über 10 Jahren keine dokumentierten Nachbarschaftsbeschwerden zum Betriebsbereich eines Vertriebspartners der Chemie- und Nahrungsmittelindustrie vor. Es würden dennoch Bedenken erhoben, ob in Anbetracht der aktuellen Lärmkarten und nach Einsicht in das Lärmgutachten die Zielwerte eingehalten werden könnten und ein gesundes Wohn- und Arbeitsklima möglich gemacht werden könne.*

Antwort:

In der Bauleitplanung dienen Orientierungswerte der DIN-18005 als Orientierungshilfe. Grenz- und Richtwerte in Verwaltungsvorschriften wie den auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes erlassenen technischen

Anleitungen sind in der Bauleitplanung verbindlich einzuhalten. Sie bieten Anhaltspunkte dafür, wann Immissionsbeeinträchtigungen aus Sicht des Bau- und Fachplanungsrechts oder Immissionsschutzrechts als unzumutbar einzustufen sind. Für das Plangebiet sind zukünftig die Orientierungswerte sowie Grenz- und Richtwerte für allgemeine Wohngebiete auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen. Im weiteren Verfahren wird auf Ebene des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Auf Grundlage der Ergebnisse und der daraus abgeleiteten, erforderlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann eine sachgerechte Konfliktbewältigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

1.1.4 Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in den Risikogebieten des Düssel-Systems befinde, die ab einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden können. Risikogebiete i.S. des § 78b Abs. 1 WHG seien gemäß § 5 Abs. 4a BauGB im Flächennutzungsplan und gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Antwort:

Ein entsprechender Hinweis bezüglich HQextrem wird in die Legende der Planzeichnung übernommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

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

1.2.1 Das Lärmgutachten des Büros Peutz vom 18.8.2020 befasse sich mit allen Lärmaspekten in der Umgebung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets (WA), das Gegenstand der 194. FNP-Änderung sei. Zu den untersuchten Lärmquellen werden weitere Informationen und Hinweise zur Flächeneinteilung der Betriebe und den genehmigten Nutzungen mitgeteilt, die im Gutachten zu berücksichtigen seien. Zudem werden Anpassungen an den Formulierungen zum Effekt der geplanten Riegelbebauung gefordert (Kap. 5.3).

Nach wie vor deute vieles darauf hin, dass für das geplante Wohnbauvorhaben der Verkehrslärm den größeren Ausschlag gegenüber

dem Gewerbelärm gebe. Dies werde durch die Zusammenfassung (ab S. 70) im Gutachten Peutz bestätigt, da der Lärm aus Verkehr zu einer höheren Überschreitung der ohnehin für Verkehrslärm höher zulässigen Lärmwerte führe als der Lärm aufgrund Gewerbe gem. TA Lärm für WA. Insgesamt stoße die Ausweisung als WA für das Gesamtareal „Königsberger Str./Ecke Tulpenweg“ auf Bedenken.

Antwort:

Die Informationen und Hinweise zur Flächeneinteilung der Betriebe werden im Schallgutachten berücksichtigt, die bisher zum Ansatz gebrachten Nutzungen und Emissionsansätze wurden geprüft und können beibehalten werden. Die Formulierungen zum Effekt der geplanten Riegelbebauung wurden im Gutachten angepasst.

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wird für die zukünftige Wohnbebauung ein vergleichsweise hohes Schutzniveau planungsrechtlich berücksichtigt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ergeben sich im Bereich der zukünftigen Wohnbauflächen erhöhte Beurteilungspegel für Gewerbe- und Verkehrslärm. Orientierungswerte der DIN-18005 dienen in der Bauleitplanung als Orientierungshilfe. Grenz- und Richtwerte in Verwaltungsvorschriften wie den auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes erlassenen technischen Anleitungen sind in der Bauleitplanung verbindlich einzuhalten. Sie bieten Anhaltspunkte dafür, wann Immissionsbeeinträchtigungen aus Sicht des Bau- und Fachplanungsrechts oder Immissionsschutzrechts als unzumutbar einzustufen sind.

Die verwaltungsrechtlichen Schwellenwerte zu einer Gesundheitsgefährdung liegen bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Diese Werte werden gemäß schalltechnischer Untersuchung an keinem Immissionsort im Plangebiet überschritten. Sowohl die für Gewerbelärm maßgeblichen Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm als auch die für Verkehrslärm relevanten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan im nördlichen und westlichen Bereich der geplanten Wohnbaufläche überschritten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wird zugleich nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mögliche Konflikte

zwischen der gewerblichen Nutzung im Umfeld und der schutzbedürftigen Wohnnutzung im Plangebiet vermieden werden können.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

2. DFS Deutsche Flugsicherung

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

2.1.1 *Das Plangebiet liege in der Nähe des Flughafens Düsseldorf. Durch die geringe Entfernung zu den Flugsicherungseinrichtungen wird auf die Belange der DFS bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) verwiesen. Bauvorhaben, die die Höhe eines nach der Hochhausrichtlinie definierten Hochhauses überschreiten, seien zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis auf die Belange der Flugsicherung bezüglich Paragraph 18 a Luftverkehrsgesetz aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

3. Geologischer Dienst NRW

3.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2)

3.1.1 *Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen sei. Das hier relevante Planungsgebiet sei der Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse Stadt Düsseldorf, Gemarkung Lierenfeld: 0 / T zuzuordnen.*

Antwort:

Die Anregungen entziehen sich dem Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung. Die technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen sind einzuhalten und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4. Handwerkskammer Düsseldorf

4.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2)

4.1.1 *Die Überplanung einer gewerblichen Fläche hin zu einer „reinen“ Wohnbaufläche führe, sofern das Gewerbegebiet nicht an anderer Stelle ausgeglichen werden würde, zu einer weiteren Verknappung des Gewerbeflächenmarktes.*

Antwort:

Das Plangebiet liegt nicht in einer der Gewerbe- und Industriekernzonen von Düsseldorf. Die Umwandlung der im Plangebiet bestehenden Gewerbeflächen in Wohnbauflächen widerspricht daher nicht der Flächenstrategie für produktions- und handwerksgeprägte Branchen. Das vorliegende Verfahren wurde zudem vor dem Beschluss des Entwicklungskonzepts gestartet. Seit dem Ratsbeschluss des städtebaulichen Entwicklungskonzepts kam es bisher noch zu keiner weiteren großflächigen Umwandlung von Gewerbe – bzw. Industriegebieten und auch in Zukunft sollen die definierten Flächen weiterhin gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu wurde am 03.02.2022 eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 BauGB für die Gewerbe- und Industriekernzonen vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen, um die bestehenden Gewerbe- und Industriekernzonen weiter sichern zu können.

Um eine verträgliche Ergänzung von Wohnnutzungen zu ermöglichen und um die Daseinsfür- und vorsorge der Wohnbevölkerung zu unterstützen, können auf Ebene des Bebauungsplanes neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke innerhalb der Wohnbauflächen zugelassen werden. Diese Nutzungen sowie beispielsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Anlagen der Verwaltung können sich als ergänzende Nutzungen innerhalb des urbanen Kontextes einfügen und die Wohnnutzung im Plangebiet ergänzen. Eine Diskriminierung von Handwerksbetrieben oder Dienstleistungserbringenden wird durch die Darstellung einer Wohnbaufläche nicht vorbereitet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zudem durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen sichergestellt, dass durch die Immissionsvorbelastung des Plangebiets keine negativen oder schädlichen Umwelteinwirkungen auf die beabsichtigte Wohnnutzung einwirken. Mögliche Konflikte zwischen gewerblicher und der geplanten schutzbedürftigen Nutzung können dadurch gelöst werden, sodass die

bestehenden Gewerbebetriebe in der Umgebung ebenfalls nicht in ihrer Nutzung eingeschränkt werden.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.1.2 *Die Planbegründung greife die Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ der Stadt Düsseldorf auf, das als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen sei. Das nördlich des Plangebiets bestehende Gewerbegebiet würde entsprechend der Flächenstrategie als Gebiet der Kategorie A „Großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen“ klassifiziert. Zudem würde auch das westlich angrenzende Gewerbegebiet als Kategorie B „ASB-GE-Bereich gemäß Regionalplan“ eingestuft. Da das Plangebiet selbst aber nicht in einer der Gewerbe- und Industriekernzonen der Stadt Düsseldorf läge, stünde der Umwandlung der im Plangebiet bestehenden Gewerbe- in Wohnbauflächen die Flächenstrategie nicht entgegen (vgl. Stadt Düsseldorf, Begründung zur 194. FNP-Ä.: 6 f.). Allerdings bleibe die folgende Zielvorgabe der Kategorie A unberücksichtigt*

„Die Flächeninanspruchnahme durch schutzwürdige Nutzungen, die den Bestand und das Entwicklungspotenzial beeinträchtigen können sowie Misch- und Kerngebietsnutzungen ist zu verhindern. Auch das Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen an diese Gebiete ist zu vermeiden.“ (Landeshauptstadt Düsseldorf o.J.: 17).

Letzteres sei mit der vorliegenden Planung aber der Fall, so dass die Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sowie Allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan Nr. 08/006 der Zielvorgabe von Kategorie A widerspreche. Daher würde mit der Überplanung des Gewerbegebiets mit einem Wohngebiet nicht nur der Zielvorgabe zur Kategorie A, sondern auch der bestehenden gewerblichen Nutzung widersprochen. Daher werde gefordert, die Darstellung eines Gewerbegebiets im Flächennutzungsplan zu erhalten, um die Belange der Handwerksbetriebe, die Zielvorgabe der Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ sowie dem Gewerbeflächenmarkt nachzukommen und zu berücksichtigen.

Antwort:

Bei der Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, das in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist und gemäß § 1 Absatz 7 BauGB einen Teil der planerischen Abwägung darstellt. Hierbei gilt es als weiteren Belang zu beachten, dass aufgrund der in der Landeshauptstadt Düsseldorf großen Nachfrage nach Wohnraum und den begrenzten Flächenressourcen das Ziel der Stadt ist, Baulandpotenziale zu identifizieren und Flächen für Wohnnutzungen zu mobilisieren. Das erklärte Ziel der Stadtentwicklung ist es, die Freiflächen im Außenbereich zu schützen und die Nutzung der Flächenpotenziale im Innenbereich zu optimieren (Innen- vor Außenentwicklung). Das Plangebiet soll dementsprechend im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß Paragraf 1a Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in einer der innerstädtischen Lage als Wohnbaufläche dargestellt werden. Dabei werden gleichzeitig die Belange der bestehenden gewerblichen Nutzung berücksichtigt, indem mögliche Konflikte zwischen der gewerblichen und der geplanten schutzbedürftigen Nutzung durch entsprechende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene gelöst werden, sodass die bestehenden Gewerbebetriebe in der Umgebung nicht in ihrer Nutzung eingeschränkt werden.

Zusätzlich wurde die Planung des Wohngebietes bereits - deutlich vor dem Beschluss des Entwicklungskonzeptes - am 21.06.2017 mit dem zustimmenden Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung zum Auslobungstext für den Städtebaulichen Wettbewerb mit Öffentlichkeitsbeteiligung begonnen.

Die voranstehenden Ausführungen machen deutlich, dass die vorliegende Flächennutzungsplanänderung keinen Widerspruch zu den Zielvorgaben der Kategorie A der Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ darstellt.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.1.3 Die Flächennutzungsplanänderung bereite einen klassischen Fall von heranrückender Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe vor, wodurch sich Nachbarschaftskonflikte oder neue Standortanforderungen und Ansprüche zum Immissionsschutz ergeben könnten, an die sich die Betriebe anzupassen hätten. Dass zudem auch noch die Standorte bestehender Handwerksbetriebe im Sinne einer Wohnbaufläche überplant werden, könne weder nachvollzogen noch mitgetragen werden. Das vorliegende schalltechnische Gutachten weise nach, dass es im

gesamten Plangebiet z.T. zu deutlichen Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm und der DIN 18005 käme, v.a. nachts, und daher schallschützende Maßnahmen in Form von Riegelbebauung, der Anordnung schutzbedürftiger Räume bzw. der Verhinderung der Entstehung von Immissionsorten für die Realisierung eines WA notwendig sein würden (vgl. Peutz Consult 2020: Anlage 5-7; 12).

Erschwerend käme hinzu, dass Zweifel daran bestehe (auch nach Durchsicht des zugehörigen BPlan-Entwurfes 08/006), dass sich im Plangebiet künftig der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes wahren ließe, oder ob es – sofern reine Wohnnutzungen entstehen sollten – sogar auf den Schutzcharakter eines reinen Wohngebietes abzustellen sei. Dann seien im Plangebiet Immissionsrichtwerte von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) einzuhalten. Dies würde noch stärker die Standorte der umliegenden Betriebe gefährden und den Widerspruch zu den Gewerbe- und Industriekernzonen noch verschärfen und ist unbedingt zu verhindern.

Antwort:

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ergeben sich im Bereich der zukünftigen Wohnbauflächen erhöhte Beurteilungspegel für Gewerbe- und Verkehrslärm. Orientierungswerte der DIN-18005 dienen in der Bauleitplanung als Orientierungshilfe. Grenz- und Richtwerte in Verwaltungsvorschriften wie den auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes erlassenen technischen Anleitungen sind in der Bauleitplanung verbindlich einzuhalten. Sie bieten Anhaltspunkte dafür, wann Immissionsbeeinträchtigungen aus Sicht des Bau- und Fachplanungsrechts oder Immissionsschutzrechts als unzumutbar einzustufen sind.

Die verwaltungsrechtlichen Schwellenwerte zu einer Gesundheitsgefährdung liegen bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Diese Werte werden gemäß schalltechnischer Untersuchung an keinem Immissionsort im Plangebiet überschritten. Sowohl die für Gewerbelärm maßgeblichen Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm als auch die für Verkehrslärm relevanten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan im nördlichen und westlichen Bereich der geplanten Wohnbaufläche überschritten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wird zugleich nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mögliche Konflikte

zwischen der gewerblichen Nutzung im Umfeld und der schutzbedürftigen Wohnnutzung im Plangebiet vermieden werden können. Die vorhandenen Gewerbebetriebe werden in ihren Lärmemissionen nicht eingeschränkt.

Die östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden gewerblich genutzten Flächen werden in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen, um mit der Darstellung als Wohnbauflächen zukunftsgerichtet eine wohnbauliche Nutzung und damit Abrundung der südlich der Königsberger Straße vorhandenen und entstehenden Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorzubereiten. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes gehen keine Beeinträchtigungen der im Bestand vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe einher. Diese haben auf Grundlage einer formellen Baugenehmigung Bestandsschutz. Der Flächennutzungsplan entfaltet gegenüber Dritten bzw. Privaten hier keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Ziel der Flächennutzungsplanung ist es gemäß § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. So wird mit der Flächennutzungsplanänderung zukunftsgerichtet eine Anpassung der Art der Bodennutzung vorbereitet.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sieht die Darstellung von Wohnbauflächen vor, die die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf der Bebauungsplanebene ermöglicht. Die weiteren Hinweise zur Gebietsausweisung entziehen sich dem Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.1.4 *In Rücksprache mit den Betrieben wird außerdem kritisch betrachtet, dass den Handwerksbetrieben entsprechend den „Ziele der Flächennutzungsplanänderung“ in der Planbegründung keine städtebauliche Entwicklungsperspektive zugesprochen würde. So hieße es in der Planbegründung: „Die im Osten des Plangebietes im Bestand gewerblich genutzten Bauflächen werden in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen, da sie keine städtebauliche Entwicklungsperspektive besitzen.“ (Stadt Düsseldorf, Begründung zur 194. FNP-Ä.: 8). Außerdem geben wir kritisch zu Bedenken, dass den bestehenden Gewerbebetrieben keine Entwicklungsmöglichkeiten am Standort eingeräumt würden. Da neben dem Wohnungsmarkt auch der Gewerbeflächenmarkt sehr angespannt sei, könne die Überplanung des*

Gewerbegebietes künftig zu einer Verdrängung der Gewerbebetriebe durch wohnbauliche Entwicklung südlich der Königsberger Straße führen. Daher geben wir zu Bedenken, dass die städtebauliche Entwicklungsperspektive der bestehenden gewerblichen Nutzungen – anders als in der Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung formuliert – auch weiterhin mitgedacht werden müsse. Eine Verlagerung bzw. Verdrängung bestehender gewerblicher Nutzungen könne auch nicht indirekt das Ziel der Flächennutzungsplanänderung sein.

Abschließend umfassen die Bedenken zur 194.

Flächennutzungsplanänderung, dass die Handwerksbetriebe negativ durch die Planung beeinträchtigt würden, die Zielvorgabe der Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ der Stadt Düsseldorf verfehlt werden würden und die Stadtentwicklung an der Königsberger Straße / Tulpenweg zum Nachteil gewerblicher Nutzungen im weiteren Umfeld verlief.

Antwort:

Die östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden gewerblich genutzten Flächen werden in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen, um mit der Darstellung als Wohnbauflächen zukunftsgerichtet eine wohnbauliche Nutzung und damit Abrundung der südlich der Königsberger Straße vorhandenen und entstehenden Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorzubereiten. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes gehen keine Beeinträchtigungen der im Bestand vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe einher. Diese haben auf Grundlage einer formellen Baugenehmigung Bestandsschutz. Der Flächennutzungsplan entfaltet gegenüber Dritten bzw. Privaten hier keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, gemäß § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. So wird mit der Flächennutzungsplanänderung zukunftsgerichtet eine Anpassung der Art der Bodennutzung vorbereitet.

Um eine verträgliche Ergänzung von Wohnnutzungen zu ermöglichen und um die Daseinsfür- und vorsorge der Wohnbevölkerung zu unterstützen, können auf Ebene des Bebauungsplanes neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke innerhalb der Wohnbauflächen zugelassen werden. Diese

Nutzungen sowie beispielsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Anlagen der Verwaltung können sich als ergänzende Nutzungen innerhalb des urbanen Kontextes einfügen und die Wohnnutzung im Plangebiet ergänzen. Eine Diskriminierung von Handwerksbetrieben oder Dienstleistungserbringenden wird durch die Darstellung einer Wohnbaufläche nicht vorbereitet.

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Hierbei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die Gewerbelärmimmissionen nach den rechtlichen Vorgaben ermittelt und bewertet. Die Beurteilung der Lärmeinwirkungen erfolgt für Gewerbelärm gemäß TA-Lärm, für Verkehrslärm anhand der DIN 18005-1 und der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wird zugleich nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mögliche Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung im Umfeld und der schutzbedürftigen Wohnnutzung im Plangebiet vermieden werden können. Die vorhandenen Gewerbebetriebe werden in ihren Lärmemissionen nicht eingeschränkt.

Die einzelnen Antworten zur Stellungnahme machen letztendlich deutlich, dass die Handwerksbetriebe sowie die gewerblichen Nutzungen im Umfeld durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht beeinträchtigt werden und diese keinen Widerspruch zu den Zielvorgaben der Kategorie A der Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ darstellt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

5. IHK Düsseldorf

5.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) und § 4(2)

5.1.1 *Wie der Begründung zur FNP-Änderung entnommen werden könne, liege der Änderungsbereich in einem regionalplanerisch gesicherten ASB. Im Westen des Plangebiets seien in dem laut Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich mit der Zweckbestimmung „Gewerbe“ auch Betriebe ansässig, die zum Teil erhebliche Emissionen erzeugen könnten. Die Neuausweisung geplanter Wohnbauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Gewerbe-/Industriestandort könne wegen des Heranrückens der neuen schutzbedürftigen Nutzungen an emittierende Betriebe zu Konflikten führen, die die Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf bestätige.*

Insbesondere die geplante Wohnbebauung entlang der Königsberger Straße werde durch Gewerbelärm angrenzender Gewerbebetriebe belastet. Die nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte (55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts) für ein allgemeines Wohngebiet könnten mit den Messwerten von 60 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nicht eingehalten werden.

Vor diesem Hintergrund sei die schalltechnische Untersuchung, auf die in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen werde, bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung den Unterlagen zum FNP-Änderungsverfahren beizufügen. Anderenfalls sei eine sachgerechte Stellungnahme nicht möglich, da nicht beurteilt werden könne, ob die Konflikte, die gutachterlich nachgewiesen worden seien, auf Ebene des Bebauungsplans gelöst werden könnten oder nicht. Sofern sie nicht abschließend zu lösen seien, könne dies die Entwicklungsfähigkeit ansässiger Betriebe einschränken, was zu Standortaufgaben führen könne.

Antwort:

Die schalltechnische Untersuchung wurde bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung den Unterlagen des FNP-Änderungsverfahrens beigefügt.

Hierbei wurden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die Gewerbelärmimmissionen nach den rechtlichen Vorgaben ermittelt und bewertet. Die Beurteilung der Lärmeinwirkungen erfolgt für Gewerbelärm gemäß TA-Lärm, für Verkehrslärm anhand der DIN 18005-1 und der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV).

Die verwaltungsrechtlichen Schwellenwerte zu einer Gesundheitsgefährdung liegen bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Diese Werte werden gemäß schalltechnischer Untersuchung an keinem Immissionsort im Plangebiet überschritten. Sowohl die für Gewerbelärm maßgeblichen Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm als auch die für Verkehrslärm relevanten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan im nördlichen und westlichen Bereich der geplanten Wohnbaufläche überschritten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wird zugleich nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mögliche Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung im Umfeld und der schutzbedürftigen Wohnnutzung im Plangebiet vermieden werden können. Die vorhandenen Gewerbebetriebe werden in ihren Lärmemissionen nicht eingeschränkt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

5.1.2 Die Begründung sei im Kapitel „Regionalplanung“ um Aussagen zur Konfliktbewältigung zwischen im GIB ansässigen, emittierenden Betrieben und einer neu geplanten Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft zu ergänzen. Auf den Grundsatz 1 des rechtskräftigen Regionalplans Düsseldorf (Kapitel 3.3.1) „Bereiche für Gewerbe und Industrie (GIB und ASB-GE)“ wird verwiesen. Demnach sollten Abstände zwischen GIB und ASB oder ASB-GE vorrangig in ASB oder ASB-GE gesichert werden, dieser Grundsatz sei im Planverfahren abwägend zu berücksichtigen, eine Darlegung zum Umgang mit der Abstandsthematik werde eingefordert.

Antwort:

Aussagen zur Konfliktbewältigung auf Ebene der Regionalplanung zwischen emittierenden Betrieben im GIB und der neu geplanten Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft werden in Kapitel 3.1 „Regionalplanung“ der Planunterlagen aufgenommen.

Bei der genannten Vorgabe des Regionalplans Düsseldorf handelt es sich um einen Grundsatz. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu beachten. Hierbei gilt es als Belang abzuwägen, dass aufgrund der in der Landeshauptstadt Düsseldorf großen Nachfrage nach Wohnraum und den begrenzten

Flächenressourcen das Ziel der Stadt es ist, Baulandpotenziale zu identifizieren und Flächen für Wohnnutzungen zu mobilisieren. Das erklärte Ziel der Stadtentwicklung ist es, die Freiflächen im Außenbereich zu schützen und die Nutzung der Flächenpotenziale im Innenbereich zu optimieren (Innen- vor Außenentwicklung). Das Plangebiet soll dementsprechend im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß Paragraf 1a Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in einer der innerstädtischen Lage als Wohnbaufläche dargestellt werden. Dabei werden gleichzeitig die Belange der bestehenden gewerblichen Nutzung berücksichtigt, indem mögliche Konflikte zwischen der gewerblichen und der geplanten schutzbedürftigen Nutzung durch entsprechende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene gelöst werden, sodass die bestehenden Gewerbebetriebe in der Umgebung nicht in ihrer Nutzung eingeschränkt werden.

Darüber hinaus wird im gleichen Kapitel des Regionalplans Düsseldorf unter Ziel 1 genannt, dass in GIB ausnahmsweise auch Gewerbegebiete im Sinne von § 8 BauNVO, die der Unterbringung von nicht störenden oder nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, festgesetzt werden können, wenn sie der Gliederung der Baugebiete zueinander oder dem Erfüllen von Abstandserfordernissen zu schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Gebieten dienen. Im GIB ansässige emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Eine entsprechende Gliederung besteht bereits nördlich der Königsberger Straße.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

5.1.3 In einer Entfernung von 450 m Luftlinie zum Plangebiet sei ein Störfallbetrieb ansässig. Es sei unter Berücksichtigung von § 50, Satz 1 BImSchG i.V.m. den Vorgaben nach der Seveso-III-Richtlinie zu untersuchen, ob das Plangebiet innerhalb eines oder mehrerer Achtungsabstände liege. Eine gutachterliche Prüfung werde angeregt. Ergebnisse seien in der Begründung und der transparent darzulegen und Voraussetzung für eine sachgerechte Abwägung. Es wird in Frage gestellt, ob die geplanten Wohnungen zum Teil oder in Gänze nicht genehmigungsfähig wären und die geplante FNP-Änderung in diesem Fall hinfällig sei.

Antwort:

Der Flächennutzungsplan liegt in Teilen (und zwar mit dem Kreuzungsbereich An der Schützenwiese / Tulpenweg) im „Achtungsabstand“ eines Betriebes mit Störfallbetriebsbereich im Sinne der Seveso-II-Richtlinie bzw. der 12. Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung, 12. BImSchV). Der „angemessene Abstand“ der mit Detailkenntnissen ermittelt wurde, wird jedoch eingehalten. Die Plangebietsgrenze liegt ca. 200 m vom „angemessenen Abstand“ entfernt.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat für die Störfallbetriebe die „angemessenen Abstände“ mit Detailkenntnissen im Sinne der Seveso-II-Richtlinie und der Störfallverordnung ermittelt. Die Begutachtung durch die TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG wurde im Jahr 2013 fertiggestellt. Das wesentliche Ergebnis ist in der „Managementfassung“ des Gutachtens zur Verträglichkeit von Störfallbetriebsbereichen im Stadtgebiet Düsseldorf (Landeshauptstadt Düsseldorf, August 2014) zusammengefasst. Seit der Begutachtung im Jahr 2013 ist die Seveso-III-Richtlinie als europäische Rahmengesetzgebung in Kraft getreten. Eine Umsetzung in nationales Recht ist im März 2017 erfolgt. Im Jahr 2022 hat die Stadt Düsseldorf die Zahl der ansässigen Betriebe mit Störfallbetriebsbereichen anhand des „Kartographischen Abbildungssystem für Betriebsbereiche und Anlagen nach der Störfallverordnung“ (KABAS), in dem die angemessenen Abstände gemäß Seveso-III-Richtlinie berücksichtigt werden und das durch das Landesamt für Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz (LANUV) gepflegt wird, aktuell überprüft. Gemäß KABAS sind alle bekannten, außerhalb des Plangebiets gelegenen Störfallbetriebsbereiche für die Planung nicht relevant. Die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten.

Eine Betroffenheit durch Störfallbetriebsbereiche liegt somit nicht vor.

Der Stellungnahme wurde gefolgt

6. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

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

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen seien keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Folgender 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:

Aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine unmittelbaren Baumaßnahmen, die Bodenbewegungen zur Folge haben und Bodendenkmäler beeinträchtigen könnten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

7. Rheinbahn AG

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

7.1.1 *Für eine bessere Anbindung des Wohngebietes sei über die Verlegung der Bushaltestelle „An der Schützenwiese“ oder über eine zusätzliche Haltestelle im Bereich des mittleren Durchgangs zur Königsberger nachzudenken.*

Antwort:

Die Anregungen entziehen sich dem Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung. Die Anbindung des Plangebiets an das Nahverkehrsnetz ist mit der bestehenden Bushaltestelle „An der Schützenwiese“ im direkten Umfeld sowie die teilweise Lage im Einzugsbereich der Stadtbahnhaltestelle „Lierenfeld-Betriebshof“ gegeben.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

**III. Liste der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf, die
Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung Nr. Nr. 194 -
Königsberger Straße / Tulpenweg - vorgebracht haben**

1. Bezirksverwaltungsstelle 8
2. Amt 19, Umweltamt
3. Amt 37, Feuerwehr und Rettungsdienst, Vorbeugender Brand- und
Gefahrenschutz
4. Amt 50, Amt für Soziales
5. Amt 51, Jugendamt
6. Amt 52, Sportamt
7. Amt 63, Bauaufsichtsamt
8. Amt 66, Amt für Verkehrsmanagement
9. Amt 67, Stadtentwässerungsbetrieb
10. Amt 68, Garten-, Friedhofs- und Forstamt
11. Amt 80, Wirtschaftsförderungsamt

IV. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Flächennutzungsplanänderung Nr. Nr. 194 - Königsberger Straße / Tulpenweg - (Beantwortungsstand 4(1): April 2020 / 4(2): März 2022)

1. Bezirksverwaltungsstelle 8

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

1.1.1 *Seitens der Bezirksverwaltungsstelle 8 werde auf die Beratungen und Beschlusslage der Bezirksvertretung 8 sowie auf die Diskussionen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen.*

Antwort:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

2. Amt 19, Umweltamt

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

2.1.1 *Es werden verschiedene Textbeiträge zu den Umweltthemen der Flächennutzungsplanänderung vorgebracht und deren Übernahme in dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung angeregt. Die Themen umfassen Aspekte zu Lärm, Boden, Wasser, Luft und Klima.*

Antwort:

Die entsprechenden Inhalte werden in den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet. Erforderliche konkrete Schutzmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 2.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
- 2.2.1 *Es werden verschiedene Textbeiträge, Textänderungen oder -streichungen zu den Umweltthemen der Flächennutzungsplanänderung vorgebracht und deren Übernahme/Streichung in dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung angeregt. Die Themen umfassen Aspekte zu Lärm, Wasser und Luft.*

Antwort:

Die entsprechenden Inhalte werden in den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet. Erforderliche konkrete Schutzmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 3. Amt 37, Feuerwehr und Rettungsdienst, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
- 3.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
- 3.1.1 *Von öffentlichen Verkehrsflächen zu Gebäuden mit höchstens drei Vollgeschossen (römisch III, Brüstungshöhe < 8 m), bei denen der 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sei ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu schaffen. Seien Teile eines Gebäudes hierbei mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, könnten ergänzend Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr erforderlich werden. Ab dem vierten Vollgeschoss (römisch IV, Brüstungshöhe > 8 m) seien für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges weitere Maßnahmen erforderlich. Sollte der 2. Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden (kein Sicherheitstrepfenraum 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 4,50 m in verkehrsberuhigten Bereichen, sonst 5,50 m betragen. Sie darf nicht durch Einbauten, Parkplätze o.ä. eingeengt werden. Es sei zu beachten, dass sich zwischen anzuleitenden Außenwänden und den Aufstellflächen keine für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befänden. 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 würde. 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 W405 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 Hydrantenabstände dürften 150 m nicht überschreiten. Eine entsprechende Bescheinigung über die vorgenannten Punkte sei vom Versorgungsträger einzuholen.

Antwort:

Die mitgeteilten Hinweise und Anforderungen an den Brandschutz und die Angriffs- und Rettungswege der Feuerwehr sind im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Nachweise objektbezogen zu erfüllen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht kein Regelungsbedarf.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4. Amt 50, Amt für Soziales

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

4.1.1 *Aus Sicht des Amtes solle barrierefreies, bzw. seniorengerechtes Wohnen sowie auch betreute Wohngemeinschaften im Verfahren berücksichtigt werden. Auf den Leitfaden für die Planung von ambulant betreuten Wohngemeinschaften wird verwiesen.*

Antwort:

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Darstellung einer Wohnbaufläche vor, die barrierefreie bzw. seniorengerechte Wohneinheiten sowie betreute Wohngemeinschaften planungsrechtlich grundsätzlich ermöglicht.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.1.2 *Es wird darum gebeten, die Bedarfe der Personengruppen der Menschen mit Behinderung einzubeziehen. Auf die Dienstanweisung zur Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (DA BGG NRW) sowie auf die DIN-Vorschriften 18040 Teil 1 bis 3, die DIN 32984, die DIN 32975 sowie die DIN 18041 wird verwiesen.*

Antwort:

Die Anregungen zur Barrierefreiheit entziehen sich dem Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

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

4.2.1 *Im räumlichen Umfeld des benannten Areals würden mehrere zuvor in Planung befindliche Einrichtungen des Ambulant Betreuten Wohnens nun doch nicht realisiert. Die dadurch zuvor erwartete kurzfristige Entlastung für den nach wie vor hohen Bedarf an stationären Pflegeplätzen werde daher nicht eintreten. Die Dringlichkeit zur zeitnahen Errichtung weiterer stationärer Pflegeplätze sei damit gestiegen.*

Daher habe sich die, bereits zuvor bestehende Notwendigkeit von Baumaßnahmen in der Langzeitpflege in ihrer Dringlichkeit noch einmal deutlich erhöht. Zurzeit stünden außerdem im Stadtbezirk nur 15 Plätze für die eingestreute Kurzzeitpflegeversorgung -verteilt auf drei Einrichtungen- zur Verfügung. Es werde daher um die Berücksichtigung von Flächen für

den Bau einer Einrichtung mit umfassendem Leistungsangebot (EuLa), einschließlich weiter Kapazitäten eingestreuter Kurzzeitpflegeplätze am Standort Königsberger Straße/Tulpenweg gebeten.

Antwort:

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Darstellung einer Wohnbaufläche vor, die Pflegeeinrichtungen planungsrechtlich grundsätzlich ermöglicht.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

5. Amt 51, Jugendamt

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

5.1.1 *Es wird darum gebeten, das Symbol „Kindertagesstätte, Kindergarten – Fläche für den Gemeinbedarf“ im Planungsgebiet zu berücksichtigen. Bedarfsgerecht werde das Angebot einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung notwendig.*

Antwort:

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die genannte Darstellung in die Planzeichnung übernommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

6. Amt 52, Sportamt

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

6.1.1 *Es wird gebeten zu beachten, dass der Sportbetrieb auf der benachbarten Bezirkssportanlage Wilhelm-Heinrich-Weg 2 nicht beeinträchtigt werden dürfe.*

Antwort:

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wird der auf das Plangebiet einwirkende Sport- und Freizeitlärm behandelt. Die Inhalte des Flächennutzungsplans haben keine direkte Rechtswirkung auf die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben gemäß §§ 30, 31 und 34 BauGB.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 6.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
- 6.2.1 *Seitens des Sportamtes bestünden grundsätzlich keine Einwände zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Es sei jedoch zu beachten, dass die Belange der Bezirkssportanlage Lierenfeld am Wilhelm-Heinrich-Weg nicht beeinträchtigt würden und der Sportbetrieb weiterhin uneingeschränkt möglich sein müsse.*

Antwort:

In unmittelbarer Nähe der benachbarten Sportanlage im Osten bestehen bereits Wohnbauflächen, die vergleichsweise näher an der Sportanlage als die geplante Wohnbaufläche des Plangebietes liegen. Laut der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan muss davon ausgegangen werden, dass der Sportplatz die zumindest schalltechnischen Anforderungen der 18. BImSchV an allgemeine Wohngebiete an der bestehenden Wohnbebauung einhält oder nicht relevant überschreitet, da ansonsten nicht genehmigungsfähige Veranstaltungen und Tätigkeiten dort durchgeführt werden würden. Es müssten bereits an der bestehenden Wohnbebauung am Sportplatz die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für ein Gewerbegebiet überschritten werden, damit ein verwaltungsrechtlich relevanter Einfluss durch den Sportlärm an der neu geplanten Wohnbebauung entstehen würde. Gemäß gutachterlicher Untersuchung ist dementsprechend kein relevanter Einfluss aus Sport- und Freizeitlärm im Plangebiet zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Bezirkssportanlage ist somit nicht zu befürchten.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

7. Amt 63, Bauaufsichtsamt
- 7.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
- 7.1.1 *Der Umgebungsschutz für das Baudenkmal Königsberger Str. 100 sei zu beachten. Zudem befänden sich im direkten Umfeld des Plangebiets im Tulpenweg Gaslaternen zur Beleuchtung des öffentlichen Raumes. Die Gasleuchten wurden am 26. September 2020 gemäß § 3 DSchG in die Denkmalliste der Landeshauptstadt Düsseldorf eingetragen. Sie unterlägen damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Die Leuchten (Nr. 2971-001, -005, -007, -009, -011) 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 und das Ergebnis dieser Abstimmung ist der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen.

Antwort:

Aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine unmittelbaren Baumaßnahmen, die die Gaslaternen beeinträchtigen können.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

8. Amt 66, Amt für Verkehrsmanagement

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

8.1.1 *Es wird darauf hingewiesen, dass innovative Mobilitätskonzepte zur Reduzierung vom privaten Pkw möglichst frühzeitig mit dem Investor zu klären seien.*

Antwort:

Die Anregungen entziehen sich dem Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

9. Amt 67, Stadtentwässerungsbetrieb

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

9.1.1 *Seitens des Stadtentwässerungsbetriebes bestünden zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken. Zusätzlich werden Hinweise zur abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes gegeben*

Antwort:

Die Angaben bilden eine wichtige fachliche Grundlage zur Erarbeitung des Umweltberichtes und wurden bei dessen Erstellung umfassend berücksichtigt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

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

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

10.1.1 *Es werden umweltrelevante Informationen zur Verfügung gestellt. Diese beziehen sich in erster Linie auf die fachspezifische rechtliche Situation, die Bestandsaufnahme und Bewertung, den Forderungen aus umweltverbessernden Planungen und die Prognose der Umweltwirkungen einschließlich der Nullvariante.*

Antwort:

Die Angaben bilden eine wichtige fachliche Grundlage zur Erarbeitung des Umweltberichtes und wurden bei dessen Erstellung umfassend berücksichtigt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

11. Amt 80, Wirtschaftsförderungsamt

11.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) und § 4(2) BauGB

11.1.1 *Es wird darauf hingewiesen, dass das bestehende Gewerbe westlich, nördlich und östlich des neuen Wohngebietes in seinem Bestand und bezüglich seines betriebsnotwendigen Erweiterungserfordernisses nicht eingeschränkt werden dürfe. Es sei davon auszugehen, dass die betrieblichen Belange im Laufe des Verfahrens weiter untersucht und berücksichtigt werden bzw. bereits berücksichtigt worden sind. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes zu keiner Einschränkung der bestehenden gewerblichen Nutzung in diesem Bereich führen dürfe.*

Antwort:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wird nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mögliche Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung im Umfeld und der schutzbedürftigen Wohnnutzung im Plangebiet vermieden werden können. Die vorhandenen Gewerbebetriebe werden in ihren Lärmemissionen nicht eingeschränkt.

Mit der Darstellung der Plangebietsflächen als Wohnbauflächen wird zukunftsgerichtet eine wohnbauliche Nutzung und damit Abrundung der südlich der Königsberger Straße vorhandenen Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorbereitet.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen der innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung im Bestand vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe. Diese haben auf Grundlage einer formellen Baugenehmigung Bestandsschutz. Der Flächennutzungsplan entfaltet gegenüber Dritten bzw. Privaten hier keine unmittelbare rechtliche Wirkung.

Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, gemäß § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. So wird mit der Flächennutzungsplanänderung zukunftsgerichtet eine Anpassung der Art der Bodennutzung vorbereitet.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.