

**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 01.03.2021 bis 16.04.2021**

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/006

– Königsberger Straße / Tulpenweg –

I. Liste der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/006 - Königsberger Straße / Tulpenweg - vorgebracht haben

1. Awista – Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung mbH, Postfach 101136, 40002 Düsseldorf
2. Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 35, Dez. 52, Dez. 53 und Dez. 54 Postfach 300865, 40408 Düsseldorf
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Fontainengraben 200, 53123 Bonn
4. Deutsche Telekom Technik GmbH – Best Mobile – Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit
5. DSF Deutsche Flugsicherung, Am DFS-Campus 10, 63225 Langen
6. Geologischer Dienst NRW, De-Greiff-Straße 195, 47803 Krefeld
7. Handwerkskammer Düsseldorf, Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf
8. Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf, Ernst-Schneider-Platz 1, 40212 Düsseldorf
9. Polizei Nordrhein-Westfalen - Düsseldorf, Städtebauliche Kriminalprävention, Luegallee 65, 40545 Düsseldorf
10. Rheinbahn AG, Postfach 104263, 40231 Düsseldorf
11. Stadtwerke Düsseldorf AG, Liegenschaften OE 310/2, Postfach 101136, 40002 Düsseldorf
12. Unitymedia NRW GmbH / Vodafone NRW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel
13. Vodafone GmbH, Nord-West / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, D2 Park 5, 40878 Ratingen

II. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/006 - Königsberger Straße / Tulpenweg - (Beantwortungsstand 4(1): April 2020 / 4(2): März 2022)

1. Awista GmbH

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

1.1.1 *Die geplante Entsorgung könne an beiden geplanten Standorten erfolgen. Es sei eine Ausstattung der Objekte mit den Abfallbehältern für Restabfall, Bio, Altpapier und Gelbe Tonne zu beachten. Für den Nutzer sei erfahrungsgemäß ein maximaler Transportweg zur Entsorgung von 60 - 80 m zumutbar. Es werde befürchtet, dass seitens der Anlieger ein Ausbau und die Befahrung der Stichstraße zu den Reihenhäusern gefordert werde, dies sei aufgrund der Unfallverhütungsvorschriften ausgeschlossen.*

Antwort:

Das städtebauliche Konzept sieht an der Königsberger Straße, an der Ecke An der Schützenwiese / Königsbergerstraße, an der Ecke An der Schützenwiese / Tulpenweg sowie östlich des geplanten Erschließungstichs (Planstraße) am Tulpenweg (temporäre) Aufstellflächen für Abfallbehälter vor. Diese Standorte wurden im Zuge des Verfahrens mit der Awista abgestimmt. Die Errichtung von Standorten für das temporäre Abstellen von Abfallbehältern und Wertstofftonnen (Mü) ist nur innerhalb der mit Mü gekennzeichneten Flächen zulässig. Mit den hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen soll die Aufstellung der Behältnisse am Abholtag in geordneter und städtebaulich vertretbarer Weise (Festsetzung Eingrünung durch Hecken) sichergestellt werden. Eine weitergehende Feinabstimmung mit der Awista erfolgt im Rahmen der konkretisierenden Planung (Baugenehmigungsverfahren). Sodann werden auch die Stellplätze den jeweiligen Wohneinheiten zugeordnet. Damit kann für die Nutzer der geplanten Wohneinheiten ein zumutbarer Transportweg sichergestellt werden. Eine Befahrung der Erschließungstiche (Planstraße bzw. Zufahrt zum Hof an der Königsberger Straße) durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

2. Bezirksregierung Düsseldorf

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

2.1.1 *Dez. 35, Denkmalangelegenheiten*

Zur Wahrung denkmalschutzrechtlicher Belange werde empfohlen, den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Antwort:

Eine Beteiligung des LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und des LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie der zuständigen kommunalen Unteren Denkmalbehörde ist erfolgt, Äußerungen zum Denkmalrecht durch die Bauaufsicht werden im weiteren Verfahren berücksichtigt, Hinweise seitens des LVR liegen im Rahmen der Beteiligung nicht vor.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2.1.2 *Dez. 52, Abfallwirtschaft*

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.

Antwort:

Die im Osten angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bestand gewerblich genutzten Flächen werden in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen. Mit der Darstellung dieser Flächen als Wohnbauflächen wird zukunftsgerichtet eine wohnbauliche Nutzung und damit Abrundung der südlich der Königsberger Straße vorhandenen und entstehenden Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorbereitet. 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 privaten Dritten keine unmittelbare rechtliche Wirkung und stünde somit auch einer Anpassung und Weiterführung der gewerblichen Nutzung im Rahmen eines neuen Baugenehmigungsverfahrens nicht entgegen. 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.

Durch das Heranrücken der im Bebauungsplan zulässigen Wohnbebauung an die Königsberger Straße sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz zu ermitteln, über entsprechende Festsetzungen ist im weiteren Bauleitplanverfahren sicherzustellen, dass mit der Neubebauung keine Einschränkung der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe einhergehen.

In der schalltechnischen Untersuchung sind sowohl die Auswirkungen aus Gewerbe- und Verkehrslärm, als auch Sport- und Freizeitlärm auf das Plangebiet zu berücksichtigen. Zudem werden im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung auch die planbedingt hinzutretenden Verkehrslärmemissionen konkretisiert.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2.1.3 Betriebserweiterung

Es liege ein Antrag zur Betriebserweiterung eines benachbarten Gewerbebetriebes vor. Es wird festgestellt, dass in der Planbegründung Verkehrslärm untersucht wurde, es wird weiter festgestellt, dass zwischen den Verkehrsgeräuschen und den Gewerbelärmemissionen nicht unterschieden werde. Die aufgeführten Nachtwerte werden mit den Grenzwerten der TA Lärm abgeglichen und würden einem Industriegebiet entsprechen.

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:

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung zu erarbeiten.

Zu den mitgeteilten Erweiterungsabsichten eines benachbarten Betriebes erfolgte im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan eine Einsichtnahme in die zur Genehmigung der erweiterten Nutzung vorgelegte schalltechnische Untersuchung. Aus den in diesem Rahmen ermittelten Beurteilungspegeln lässt sich schließen, dass die gewerblichen Vorgänge des genannten Betriebs keinen schalltechnisch relevanten Einfluss auf das Plangebiet haben.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die Gewerbelärmimmissionen nach den rechtlichen Vorgaben zu ermitteln und zu bewerten. Die Beurteilung der Lärmeinwirkungen erfolgt für Gewerbelärm gemäß TA-Lärm, für Verkehrslärm anhand der DIN 18005-1 und der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV).

Gemäß TA Lärm sind anlagenbedingte Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen dann regelmäßig nicht nach TA Lärm zu untersuchen, wenn eine „Vermischung“ mit dem allgemeinen Verkehr anzunehmen ist. Dies ist vorliegend der Fall, eine Berücksichtigung dieses anlagenbedingten Verkehrslärms erfolgt daher nach DIN 18005.

Im Ergebnis der schalltechnischen Voruntersuchungen hat sich bereits gezeigt, dass im Bereich der Baugebiete erhöhte Beurteilungspegel für Gewerbe- und Verkehrslärm zu erwarten sind.

Die einschlägigen Richtlinien zum Immissionsschutz benennen Orientierungswerte, Grenz- und Richtwerte. 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.

Mit der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Riegelbebauung entlang der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese kann ein wirksamer Schallschutz für die rückwärtigen Flächen erreicht werden. Das bereits zu einem frühen Zeitpunkt des Verfahrens erkannte Erfordernis zum Ausschluss von offenbaren Fenstern und Türen zu schutzbedürftigen Räumen an den straßenzugewandten Fassaden entspricht grundsätzlich den Vorgaben der TA Lärm. Durch diesen Ausschluss von Immissionsorten an der Wohnbebauung können Gewerbelärmkonflikte mit dem angrenzenden Gewerbe vermieden werden.

Nach Abwägung der Belange hat sich die Stadt im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens auch unter Berücksichtigung der auf das Plangebiet einwirkenden hohen Schallimmissionen für eine wohnbauliche Entwicklung der Flächen entschieden. Hintergrund ist der stetige Druck auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt und damit einhergehend die Erforderlichkeit, dringend benötigten Wohnraum zu ermöglichen. Im Rahmen eines dem Bebauungsplanverfahren vorlaufenden städtebaulichen Wettbewerbsverfahren erhielten die Beteiligten daher die Aufgabe eine der städtebaulichen Situation angemessene Lösung zu finden. Mit der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Riegelbebauung entlang der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese kann ein wirksamer Schallschutz für die rückwärtigen Flächen erreicht werden. Von einem weitergehenden Abrücken der Riegelbebauung von der Verkehrsfläche soll abgesehen werden. Hintergrund ist, dass dies einerseits nicht effektiv zu einer deutlichen Lärminderung an den Nord und Westfassaden führen würde. Zum anderen sollen die rückwärtigen lärmabgewandten Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß Baugesetzbuch möglichst umfangreich für eine wohnbauliche Nutzung sowie zugehöriger innerstädtischer Freiflächen genutzt werden. Lärmschutzwände sind als mögliche aktive Schallschutzmaßnahme aus städtebaulichen Gründen abzulehnen, da hierdurch eine Zerschneidung des Ortsbildes und der innerstädtisch integrierten Lage einhergehen würde. Ebenfalls aus Gründen der innerstädtisch integrierten Lage können keine angemessenen Abstände im Sinne von § 50 BImSchG und DIN 18005 eingehalten werden.

Die Voraussetzungen zur Feststellung einer Gemengelage und die Anwendung der Zwischenwertregelung (nach Ziffer 6.7 TA Lärm) werden im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Hierfür ist entscheidend, welche Prägung für das Plangebiet aufgrund des

Umfangs der vorhandenen Nutzungen vorliegt, welche Geräusche als ortsüblich gelten und welche damit unverträgliche Nutzung zuerst verwirklicht wurde. Daher wurde richtigerweise auf die Regelung nach Ziffer 6.6 TA Lärm abgestellt, wonach sich die Zuordnung der Baugebiete aus den Festsetzungen in Bebauungsplänen ergibt.

Durch das Heranrücken der im Bebauungsplan zulässigen Wohnbebauung an die Königsberger Straße sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz zu ermitteln, über entsprechende Festsetzungen ist im weiteren Bauleitplanverfahren sicherzustellen, dass mit der Neubebauung keine Einschränkung der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe einhergehen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

2.1.4 Dez. 53.4, Immissionsschutz (Anlagenüberwachung)

Eine Überprüfung des Plangebietes sei abgeschlossen, 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. Es werde eine Beteiligung im Einzelfall erbeten.

Antwort:

Im Ergebnis der schalltechnischen Voruntersuchungen hat sich bereits gezeigt, dass im Bereich der Baugebiete erhöhte Beurteilungspegel für Gewerbe- und Verkehrslärm zu erwarten sind.

Die einschlägigen Richtlinien zum Immissionsschutz benennen Orientierungswerte, Grenz- und Richtwerte. 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.

Mit der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Riegelbebauung entlang der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese kann ein wirksamer Schallschutz für die rückwärtigen Flächen erreicht werden.

Durch das Heranrücken der im Bebauungsplan zulässigen Wohnbebauung an die Königsberger Straße sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz zu ermitteln, über entsprechende Festsetzungen ist im weiteren Bauleitplanverfahren sicherzustellen, dass mit der Neubebauung keine Einschränkung der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe einhergehen.

Eine Beteiligung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie im Rahmen von nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2.1.5 Dez. 54, Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Düsseldorf-Systems, die ab einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) überschwemmt werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass zum 05.01.2018 geänderte Anforderungen für Risikogebiete im WHG und BauGB in Kraft getreten seien.

Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}), seien gemäß § 5 Abs. 4a BauGB im Flächennutzungsplan und 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:

Die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet (HQ_{extrem}) gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz wird nachrichtlich übernommen.

Ausführungen zu den Hochwasserrisiko-Gebieten des Düsselsystems werden in den Umweltbericht aufgenommen. Im Bereich des Plangebiets können sich – ausgelöst durch das Düsselsystem - für ein extremes Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) mit niedriger Wahrscheinlichkeit zum Teil Wassertiefen von 0,5 m und vereinzelt bis zu 1,0 m ergeben. Im Bebauungsplan ist den erweiterten Anforderungen an den Hochwasserschutz gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden Rechnung zu tragen. Mit Umsetzung der vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung wird der Versiegelungsgrad für das im Bestand fast vollständig versiegelte, einstmals gewerblich genutzte Plangebiet reduziert. Die privaten Freiflächen und Gärten erhöhen zusammen mit der vorgesehenen Dach- und Tiefgaragenbegrünung der Gebäude die im Plangebiet vorhandenen Retentionsflächen, durch die mögliche Regenrückhaltung und zeitverzögerte Einleitung in die Kanalisation kann auch das Risiko für Überflutungen im Plangebiet reduziert werden. Eine weitere Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhen ist im Bereich der Riegelbebauung aufgrund der möglichst barrierefreien Anbindung an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen Königsberger Straße und An der Schützenwiese bei gleichzeitig möglichst geringer Versieglungsanteile in den Vorgartenbereichen nicht realisierbar. Die im Bebauungsplan für das WA 1.1 festgesetzten Höhen liegen mit 40,2 m ü. NHN geringfügig unter dem Niveau des benachbarten, nordwestlichen Grundstücks (mit rund 40,4 m ü. NHN), das auch bei einem extremen Hochwasserereignis gemäß den Hochwasserrisikokarten nicht mehr von einer Überflutung betroffen wäre. Die Belange zum Schutz vor Überflutungen, die nach Umsetzung des Bebauungsplans nur für Teile des Plangebiets und nur im Falle eines seltenen, extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}) zu erwarten sind, werden gegenüber den negativen Auswirkungen auf die Versiegelungsbilanz (Errichtung von Rampen an den Hauseingängen bei einer Erhöhung der Erdgeschossfußbodenhöhen) sowie den deutlich erhöhten technischen und wirtschaftlichen Anforderungen an die Erschließungsplanung der Gebäude und Tiefgaragen insofern zurückgestellt, als dass im Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung können zur Vermeidung erheblicher Sachschäden weitergehende Anforderungen, insbesondere an die

Herstellung und Sicherung der Tiefgaragen vor möglichen Überflutungen berücksichtigt werden. Dies kann beispielsweise durch eine hochwasserangepasste Bauweise (Herstellung einer schützenden Abdichtung, z.B. weiße Wanne), die Anordnung von Keller- und Tiefgaragenöffnungen oberhalb des Höchstwasserstandes oder eine druckwasserdichte Ausführung erfolgen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

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

2.2.1 *Dez. 35.4 – Denkmalangelegenheiten*

Es werden keine Bedenken mitgeteilt. Da die Zuständigkeiten des Dez. 35.4 nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind, wird 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:

Eine Beteiligung des LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und des LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie der zuständigen kommunalen Unteren Denkmalbehörde ist erfolgt. Äußerungen zum Denkmalrecht durch die Bauaufsicht werden in den Planunterlagen berücksichtigt, Hinweise seitens des LVR liegen im Rahmen der Beteiligung nicht vor.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2.2.2 *Dez. 52 – Abfallwirtschaft*

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).

Bzgl. des Grundstücks Königsberger Str. 60 und 60 a, im Peutz-Gutachten benannt mit Lärmquellen C3 und C6, existierten für die Freiflächen andere Annahmen als bekannt: Es befänden sich dort in der Reihenfolge von Süd nach Nord die Flächen von Firma C3 (südlich), Firma C6 und weiter nördlich wiederum Firma C3 nördlich. Auf S. 12 des Lärmgutachtens sei die Rede davon, dass es für den Bereich nordwestlich der Königsberger Str. maximal Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne gebe, dann wiederum es aber einen Bebauungsplan geben solle mit der Nr. 5776/12; hier werde von einer Neuansiedlung eines Baustoffbetriebes von ca. 1000 m² gesprochen, dessen Aktivitäten über Tag gering seien. Ob es sich dabei um die nördliche Fläche C 6 handele, könne hier nur vermutet werden. Was auf diesem Gelände passiere, sei hier nicht bekannt, das südliche Teilgelände Firma C6, in der Mitte und unmittelbar nördlich angrenzend an Firma C3 gelegen (wohl beschrieben in Anlage 4, Zeile 4), sei eine hier im Genehmigungsverfahren befindliche Fläche, auf die die Beschreibung im Text, aber mit Lärmemission wie in der Tabelle der Anlage 4, Zeile 1, Spalte 8 dargestellt zutreffen könne. Im hiesigen Genehmigungsantrag befände sich ein Lärmgutachten des TÜV Nord vom 28.2.2019 für diese Fläche, die Antragsunterlagen seien der Stadt am 3.6.2019 zugeleitet worden, ein Abgleich der dortigen Angaben mit denen aus dem Peutz-Gutachten dürfte möglich sein. Zur angeblichen Verladung von Baumaterialien mittels Radlader auf der Fläche C 7 könne von hier nichts gesagt werden.

Das Kap. 5.3 stoße hier auf Unverständnis, da ab einer Höhe von ca. 5,00 m, demnach ab etwa 2. Obergeschoss, die zulässigen Lärmwerte für ein WA überschritten würden. Auf S. 34 heiße es wörtlich „Bei Berücksichtigung der geplanten Riegelbebauung ergeben sich geringere Beurteilungspegel im Plangebiet.“ Es werde bemängelt, dass dies schon semantisch falsch sei, da die Riegelbebauung doch Teil des Plangebietes sei. Der Lärm aus Gewerbe und Verkehr werde durch den Riegel eben abgefangen, so dass auf der Nordseite der Riegelbebauung unmittelbar mit hohen Lärmwerten zu rechnen sei. Im Weiteren sei dann korrekterweise vom „Inneren des Plangebietes“ die Rede, wo sich nachts die Lärmwerte für WA würden einhalten lassen, nicht jedoch auf der Rückseite des Riegels.

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 werden angepasst.

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 an den nördlichen und westlichen Fassaden der geplanten Riegelbebauung überschritten. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Gewerbelärm (Ausschluss von offenbaren Fenstern und Türen zu schutzbedürftigen Räumen an den entsprechend gekennzeichneten Fassaden sowie Festlegung der Baureihenfolge als Voraussetzung für die Aufnahme einer Wohnnutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen) werden im vorliegenden Fall durch die erforderlichen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm (Schalldämmmaß der Außenbauteile, fensterunabhängige Belüftung und lärmoptimierte Grundrissgestaltung) überlagert. Die jeweils höheren Anforderungen an den Schallschutz sind aus den Gewerbelärmerfordernissen begründet. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist für die jeweils konkrete Planung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird für die zukünftige Bebauung ein vergleichsweise hohes Schutzniveau planungsrechtlich berücksichtigt. Das entspricht dem tatsächlichen Bedarf nach Wohnraum und der Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der getroffenen

Festsetzungen zum Schallschutz kein Konflikt zwischen der gewerblichen Nutzung im Umfeld und der empfindlichen Wohnnutzung im Plangebiet zu besorgen ist.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

2.2.3 Dez. 53 – Immissionsschutz

Die eingereichten Unterlagen seien unter Berücksichtigung der Anforderungen aus der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) in Bezug auf niederfrequente elektrische und magnetische Felder betrachtet worden.

Die zu betrachtende Hochspannungsfreileitung verlaufe im östlichen Bereich des geplanten Gebietes in der Nähe einer geplanten Wohnbebauung.

Der Einwirkungsbereich bzw. Schutzstreifen für die 110 kV-Leitung von 10 m, ausgehend vom äußersten ruhenden Leiter, betrage in diesem Fall nur 9 m.

Die 26. BImSchV gehe ab einem Einwirkungsbereich von oder mehr als 10 m davon aus, dass keine Beeinträchtigungen entstehen.

Es wird empfohlen die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV gutachterlich nachzuweisen.

Antwort:

Die geplante Bebauung unterschreitet mit einem seitlichen Abstand von rund 9 m zur Trassenmittelachse den nach Anhang 4 des Abstandserlass NRW aus immissionsschutzgründen festgelegten Schutzabstand zu Hochspannungsfreileitungen von 10 m bei einer 110 kV / 50 Hz Leitung. Der Abstandserlass NRW enthält bereits einen Hinweis, dass sich unter Berücksichtigung der Topografie und der Mastenkonfiguration abweichende Abstände ergeben können. Im Verfahren wurde geprüft, ob mit einem Abstand von 9 Metern der geplanten Gebäude/ Spielfläche zur Trassenmitte der Hochspannungsfreileitung bzw. 4,5 Metern Abstand zum ruhenden äußeren Leiter der Hochspannungsleitung, die Anforderungen zum Gesundheitsschutz und zur Vorsorge eingehalten werden.

Maßgebliche Immissionsorte einer 110 kV/50 Hz Freileitung liegen in einem 10 Meter breiten jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifen. Die 26. BImSchV nennt für den dauernden Aufenthalt der allgemeinen Bevölkerung in 50-Hz-Feldern Grenzwerte von 5 kV/m für das elektrische und 100 Mikrottesla für das magnetische Feld. Diese Grenzwerte stellen auch nach Meinung der deutschen Strahlenschutzkommission (SSK) den Schutz des Menschen vor elektromagnetischen Feldern sicher. Der Abstandserlass NRW legt für die Bauleitplanung für eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung, Frequenzbereich 50 Hz, einen Schutzabstand von 10 m zur Trassenachse fest. Dabei gelten als Empfehlungs- bzw. Richtwerte für die Bauleitplanung 1,5 kV/m für das elektrische und 10 Mikrottesla für das magnetische Feld.

Das Immissionsschutz-Gutachten von Dipl.-Biologe, Baubiologe IBN & gepr. Messtechniker Frans Heinrich Ohlenforst (Messungen der elektrischen und magnetischen Wechselfelder (50 Hz) im Einwirkungsbereich der 110-kV Hochspannungsfreileitung „Lierenfeld – Rath“ Bl. 0021, Mast 5-8 (Netzbetreiber) auf Bebauungsplangebiet „Königsberger Straße/Tulpenweg“, Düsseldorf-Lierenfeld: Gutachten Teile 1 – 3 und Zusammenfassung der Ergebnisse, 04. Februar 2022) kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV für alle Aufenthaltsbereiche im Plangebiet unterschritten werden. Um aus Vorsorgegründen die deutlich niedrigeren Empfehlungs- bzw. Richtwerte für die Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen werden auf Empfehlung des Gutachters die maximale Höhe des östlichen Baukörpers der Riegelbebauung auf 55,7 m ü NHN festgesetzt und Außenwohnbereiche ab einer Höhe von 47,10 m ü NHN in den gekennzeichneten Bereichen ausgeschlossen. Diese Bereiche werden als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Paragraph 9 Absatz 1 Nummer 24 zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Detaillierte Ergebnisse können der gutachterlichen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)
- 3.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
- 3.1.1 *Durch die in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.*

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Grundsätzlich werde davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Antwort:

Gemäß den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe ist eine absolute bauliche Höhe von über 30 m nicht zulässig, es besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH – Best Mobile – Richtfunk-
Trassenauskunft deutschlandweit

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

4.1.1 *Richtfunkstrecken der Telekom hätten ausreichend Abstand zum Planungsgebiet. Daher bestünden keine Einwände gegen den B Plan 08/006 Königsberger Straße/Tulpenweg.*

Die Telekom habe auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stünden leider nicht zur Verfügung.

Es werde darauf hingewiesen, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gelte. Es wird darum gebeten, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, einzubeziehen, diese Anfrage sei zu richten an:

*Ericsson Services GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf*

oder per Mail an

bauleitplanung@ericsson.com

Antwort:

Die Fa. Ericsson Services GmbH wurde bereits im Verfahren beteiligt, es wurden keine Bedenken mitgeteilt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

5. DFS Deutsche Flugsicherung

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

5.1.1 *Das Plangebiet liege in der Nähe des Flughafens Düsseldorf. Durch die geringe Entfernung zu den Flugsicherungseinrichtungen wird auf die Belange der DSF 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 vorgesehene Bebauung erreicht mit abschnittsweise maximal bis zu sechsgeschossiger Dimensionierung in Verbindung mit den festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen nicht die nach Landesbauordnung NRW definierte Höhe eines Hochhauses von 22 m (vgl. § 50 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW). Vorsorglich ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Abstimmungserfordernis mit der zuständigen Luftfahrtbehörde enthalten, es besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

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

5.2.1 *Die Stellungnahme V201900256 vom 04.03.2019 gelte weiterhin.*

Antwort:

Die mitgeteilten Hinweise bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

6. Geologischer Dienst NRW

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

6.1.1 *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 Lierenfeld: 0 / T*

Antwort:

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

Eine Anpassung der Planunterlagen zum Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich, da sich die Hinweise auf die nachgeordneten Verfahren beziehen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

6.1.2 *Bemerkung*

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 4149:2005 durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt wurde. Dieses Regelwerk sei jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, seien als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betreffe hier

insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssten gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Dies gelte insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Schulen etc.

Antwort:

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

Eine Anpassung der Planunterlagen zum Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich, da sich die Hinweise auf die nachgeordneten Verfahren beziehen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

7. Handwerkskammer Düsseldorf

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

7.1.1 *Die Handwerkskammer Düsseldorf habe zum Bebauungsplan Nr. 08/006 dahingehende Bedenken, dass Handwerksbetriebe negativ durch die Planung beeinträchtigt würden, der Zielvorgabe der Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ der Stadt Düsseldorf widersprochen werde und die Stadtentwicklung an der Königsberger Straße / Tulpenweg zum Nachteil gewerblicher Nutzungen im weiteren Umfeld verlaufe.*

Antwort:

Vorrangiges Ziel des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von dringend benötigtem Wohnraum in der Landeshauptstadt Düsseldorf. Bereits im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs und im Vorgriff auf die Aufstellung des Bebauungsplans wurden für das Plangebiet neben der beabsichtigten Wohnnutzung auch andere, weniger lärmempfindliche Nutzungen geprüft, wie beispielsweise eine gemischte Nutzung oder die Weiterführung der gewerblichen Nutzung. Zugunsten

des Ziels der Schaffung von derzeit in Düsseldorf dringend benötigtem Wohnraum wurde jedoch für die Realisierung eines Wohngebiets entschieden. Das Gebiet ist aufgrund seiner Ausrichtung – Gewerbe- und Verkehrslärmemissionen überwiegend im Norden, bestehende Wohnnutzung im Süden – gut geeignet, um das bestehende Wohngebiet zu erweitern und abzurunden.

Um eine vertragliche Ergänzung von Wohnnutzungen zu ermöglichen und um die Daseinsfür- und vorsorge der Wohnbevölkerung zu unterstützen, sind 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 zulässig.

Das Plangebiet liegt nicht in einer der Gewerbe- und Industriekernzonen von Düsseldorf. Die Umwandlung der im Plangebiet bestehenden Gewerbeflächen in Wohnflächen widerspricht daher nicht der Flächenstrategie. Am 03.02.2022 hat der Rat der Stadt Düsseldorf gemäß § 25 BauGB eine Vorkaufsrechtssatzung für die Gewerbe- und Industriekernzonen beschlossen, um die bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen für die gewerbliche und industrielle Nutzung zu sichern und zu entwickeln.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird durch Baukörperanordnung und Schallschutzfestsetzungen im Bereich der Wohnbebauung sichergestellt, dass die geplante Wohnnutzung trotz der Immissionsvorbelastung des Plangebiets nicht durch negative oder schädliche Umwelteinwirkungen beeinträchtigt wird. Mögliche Lärmkonflikte zwischen gewerblicher und geplanter schutzbedürftiger Wohnnutzung werden dadurch vermieden, die bestehenden Gewerbebetriebe in der Umgebung werden nicht eingeschränkt.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

7.1.2 Weitere Verringerung des Gewerbeflächenangebotes

Zunächst führe die Überplanung zu einer Verringerung des Gewerbeflächenangebots in der Stadt Düsseldorf. Die Überplanung einer gewerblichen Fläche hin zu einer „reinen“ Wohnbaufläche führe daher, sofern das Gewerbegebiet nicht an anderer Stelle ausgeglichen werde, 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 Wohnflächen widerspricht daher nicht der Flächenstrategie. Nach Abbruch der ehemals gewerblich genutzten Bauwerke bietet sich die Chance, die Flächen des Plangebiets einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen. Aufgrund des weiterhin bestehenden Defizits an Wohnraum im Stadtgebiet ist vordringliches Ziel der Planung, den Standort als Wohnstandort zu aktivieren. Das aktuell brachliegende Grundstück befindet sich im Übergangsbereich zwischen Wohnnutzung im Süden und gewerblicher Nutzung im Norden und Westen. Die zukünftige Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht den langfristigen Planungszielen der Stadt Düsseldorf und wird mit der 194. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren auch auf übergeordneter Planungsebene vorbereitet, um die bestehende Wohnnutzung am Tulpenweg gegenüber dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Königsberger Straße und den westlichen Gewerbeflächen zu arrondieren. Die Ziele zur langfristigen Erhaltung und Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen der Stadt Düsseldorf im Umfeld des Plangebiets werden durch die Baukörperausrichtung und die festgesetzten Schutzmaßnahmen vor Gewerbelärm in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

7.1.3 Widerspruch zu Gewerbe- und Industriekernzonen

Die Planbegründung greife die Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ der Stadt Düsseldorf auf, die als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sei. Das nördlich des Plangebiets bestehende Gewerbegebiet werde entsprechend der Flächenstrategie als Gebiet der Kategorie A „Großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen“ klassifiziert. Zudem werde 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 liege, stehe lt. Stadt der Umwandlung der im Plangebiet bestehenden Gewerbe- in Wohnflächen die Flächenstrategie nicht entgegen (vgl. Stadt Düsseldorf, Begründung Bebauungsplan Nr. 08/006: 8). Außerdem komme es laut Planbegründung aufgrund entsprechender Schallschutzmaßnahmen weder

zu schädlichen Umwelteinwirkungen auf das geplante Wohngebiet, noch zu einer Einschränkung der bestehenden Gewerbegebiete in ihren Nutzungen (vgl. Stadt Düsseldorf, Begründung Bebauungsplan Nr. 08/006: 9). Diese Auffassung werde nicht von der Handwerkskammer geteilt, denn die folgende Zielvorgabe der Flächenstrategie zur Kategorie A bleibe 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)

Mit der vorliegenden Planung würden aber genau die genannten schutzwürdigen Nutzungen deutlich an das Gebiet der Kategorie A heranrücken, sodass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan Nr. 08/006 (sowie die Darstellung als künftige Wohnbaufläche entsprechend der 194. Flächennutzungsplanänderung) der Zielvorgabe von Kategorie A widerspreche. Daher werde mit der Überplanung des Gewerbegebiets mit einem Wohngebiet der Einschätzung der Handwerkskammer nach nicht nur der Zielvorgabe zur Kategorie A, sondern auch der bestehenden gewerblichen Nutzung widersprochen. Die Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ der Stadt Düsseldorf wurde im Jahr 2018 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Daher werde zu Bedenken gegeben, dass das Gewicht des Konzeptes als abwägungsbeachtlicher Belang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB umso geringer sei, je häufiger von einem solchen Konzept abgewichen worden ist (vgl. BVerwG 4 C 16 07, Urteil vom 29.01.2009). Die konsequente Anwendung der Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ der Stadt Düsseldorf sei daher nicht nur im Sinne eines Schutzgedankens der an das Plangebiet angrenzenden Betriebe zu verstehen, sondern auch auf die von der Flächenstrategie an anderer Stelle betroffenen Betriebe zu übertragen. Vor dem Hintergrund der vorliegenden Planunterlagen sowie insbesondere angesichts der 194. Flächennutzungsplanänderung werde darum gebeten, eine Nutzung zu finden, die der Zielvorgabe der Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ entspreche, die Belange der Handwerksbetriebe berücksichtige und dem Gewerbeflächenmarkt nachkomme.

Antwort:

Das Plangebiet liegt nicht in einer der Gewerbe- und Industriekernzonen von Düsseldorf. Die Planung des Wohngebietes wurde bereits - deutlich vor dem Beschluss der Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ - am 21.06.2017 mit dem zustimmenden Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung zum Auslobungstext für den Städtebaulichen Wettbewerb mit Öffentlichkeitsbeteiligung begonnen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen tragen den örtlichen Verhältnissen angemessen Rechnung, die vorgesehene Bebauung schafft für alle Gebäudeteile auch lärmabgewandte Fassaden, zu denen sich die Aufenthaltsräume schutzbedürftiger Nutzungen orientieren können. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Plangebiet mit dem Ausschluss von Immissionsorten an den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden und mit der festgesetzten Baureihenfolge gesichert. Die abschirmende Wirkung der Neubebauung wird sich auch auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets positiv auswirken.

Somit bereitet das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept eine in besonderem Maße auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte bauliche Entwicklung vor. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung konnte in gebührendem Umfang nachgewiesen werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz kein Konflikt zwischen der gewerblichen Nutzung im Umfeld und der empfindlichen Wohnnutzung im Plangebiet zu besorgen ist.

Die dezidierte Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten ist auch bei an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgenden Planungen erforderlich, die im vorliegenden Fall ermittelten Erkenntnisse und der darauf abgestimmte Regelungsinhalt im Bebauungsplan sind nicht auf andere Standorte übertragbar.

Im Weiteren wird auf die Inhalte des Kapitels „Gewerbelärm“ in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

7.1.4 Heranrückende (reine) Wohnbebauung

Der Bebauungsplan Nr. 08/006 der Stadt Düsseldorf bereite u.E. 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.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung weise nach, dass es im gesamten Plangebiet z.T. zu deutlichen Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm und der DIN 18005 komme, v.a. nachts. Daher würden schallschützende Maßnahmen in Form von Riegelbebauung, der Anordnung schutzbedürftiger Räume bzw. der Verhinderung der Entstehung von Immissionsorten für die Realisierung eines WA notwendig sein (vgl. Peutz Consult 2020: Anlage 5-7; 71 ff.).

Erschwerend komme hinzu, dass Zweifel daran bestünden, dass sich im Plangebiet künftig der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes wahren lasse. Laut Planunterlagen seien zwar die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zulässig. Allerdings stehe vor dem Hintergrund des dargestellten Planungsanlasses sowie des städtebaulichen Konzepts mit der Schaffung von knapp 200 Wohneinheiten zu befürchten, dass sich die Nutzung des Plangebiets neben der Kindertagesstätte ansonsten ausschließlich auf Wohnnutzung beschränken werde. Diese Nutzung würde daher dem Gebietscharakter eines reinen Wohngebiets entsprechen. Dann wären 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 sei unbedingt zu verhindern. Es werde zur Ansiedelung von bspw. nicht störenden Handwerksbetrieben daher eine horizontale oder vertikale Gliederung der Baukörper oder die Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag angeregt.

Antwort:

Im Rahmen des Planverfahrens 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 Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich im Bereich der Baugebiete erhöhte Beurteilungspegel für Gewerbe- und Verkehrslärm. Mit den rechnerisch ermittelten Untersuchungsergebnissen wird eine maximal mögliche Lärmbelastung abgebildet.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung konnte in gebührendem Umfang nachgewiesen werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz kein Konflikt zwischen der gewerblichen Nutzung im Umfeld und der empfindlichen Wohnnutzung im Plangebiet zu besorgen ist.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird das Ziel verfolgt, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu schaffen und andererseits auch Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, zukunftsgerecht zu ermöglichen. Damit soll der künftigen städtebaulichen Entwicklung mit wohnergänzenden Nutzungen, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen, Rechnung getragen werden. Der festgesetzte Nutzungskatalog der allgemeinen Wohngebiete soll damit eine eigene Versorgungsinfrastruktur ermöglichen, mit der sich die Grundbedürfnisse der Bewohner befriedigen lassen. Dabei kommt es bei der Beurteilung auf den potentiellen Bedarf des Gebiets an, der städtebaulich durchaus erkannt wird.

Zudem schafft die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets einen Übergang zur bestehenden, teils reinen Wohnbebauung südlich des Tulpenwegs gegenüber den nördlich, östlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzungen sowie der Verkehrsachse Königsberger Straße.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird für die zukünftige Bebauung ein vergleichsweise hohes Schutzniveau planungsrechtlich berücksichtigt. Das entspricht dem tatsächlichen Bedarf nach Wohnraum und der Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts.

Die planungsrechtliche Festsetzung von reinen Wohngebieten (WR), in denen die gewünschten, wohnergänzenden Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, ist mit den städtebaulichen Zielen nicht vereinbar. Kleinere (wohnverträgliche) Handwerksbetriebe oder gesundheitliche Einrichtungen, die beispielsweise in den als

Einfamilienhaus geplanten Gebäuden ansiedeln können, wären nur per Befreiung gemäß § 31 BauGB zulässig. Dies stellt eine städtebaulich nicht hinnehmbare Härte einerseits für den Wirtschaftsstandort der Stadt Düsseldorf sowie andererseits für die planerisch gewünschte Gebietsversorgung der künftigen Wohnbevölkerung dar.

Schank- und Speisewirtschaften (beispielsweise eine Eisdiele) sowie auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind in reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO gänzlich unzulässig. Auch sind im WR ausschließlich für die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig; der Bedarf der umliegenden Bevölkerung wird davon nicht abgedeckt und trägt somit auch nicht den städtebaulichen Zielen Rechnung.

Zudem entzieht sich das WR gemäß § 1 Abs. 4 bis Abs. 10 BauNVO einer Gliederung mit dezidierten Festsetzungen. Auch dies widerspricht der planerischen Entscheidung zur Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes.

Die Festsetzung einer Gebietskategorie mit vergleichsweise geringerem Schutzanspruch (Mischgebiet MI, Kerngebiet MK oder Urbanes Gebiet MU) könnte grundsätzlich einen angemessenen Puffer zwischen den störenden und störempfindlichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets darstellen, dürfte aber ihrerseits nicht zu Störungen in den zu schützenden Gebieten führen. Eine Festsetzung dieser Gebiete nur aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist nicht zulässig, da damit auch die Schutzwürdigkeit der im Gebiet zulässigen Wohnnutzung herabgesetzt würde. Erste schalltechnische Voruntersuchungen im Rahmen des dem Bauleitplanverfahren vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerbs haben bereits gezeigt, dass auch bei einem geringeren Schutzanspruch im Plangebiet Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu verzeichnen wären und somit ebenfalls Maßnahmen zum Schallschutz (beispielsweise Ausschlüsse öffentlicher Fenster) festgesetzt werden müssten. Die Ausweisung dieser Baugebietstypen korrespondiert ferner nicht mit dem Ziel der Planung, ein überwiegend für Wohnen baulich genutztes Gebiet zu entwickeln. Ebenso entspräche die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ohne Wohnen oder eines Mischgebiets mit maximal 50 % wohnbaulicher Nutzung nicht den städtebaulichen Zielsetzungen und Bedarfen.

Insgesamt können die mitgeteilten Bedenken auf Grundlage der zuvor angeführten städtebaulichen und planungsrechtlichen Ziele zur Art der baulichen Nutzung und somit zur Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nicht geteilt werden.

Die abschirmende Riegelbebauung ermöglicht im Rahmen einer effizienten Flächenausnutzung die bauliche Entwicklung im rückwärtigen Grundstücksbereich des Plangebiets. Durch die vorgesehene Wohnbebauung wird eine hochwertige Baulandentwicklung vorbereitet, die zur Deckung des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs der Stadt Düsseldorf beiträgt.

Mit der im Plangebiet verorteten abschirmenden Neubebauung werden für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebiets überwiegend Verbesserungen der Gewerbe- und Verkehrslärmbelastung, insbesondere an der bestehenden Wohnbebauung am Tulpenweg, hervorgerufen. Gleichzeitig können mit den in der gutachterlichen Untersuchung eingestellten Berechnungen zur Ermittlung der Lärmbelastung und den daraus abgeleiteten Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe gesichert und potenzielle Konflikte so weit wie möglich minimiert werden.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

7.1.5 Gewerbelärm und Schallschutzmaßnahmen

Der Bebauungsplan sehe die Festsetzung von nicht offenbaren Fenstern entlang der Königsbergerstraße, An der Schützenwiese sowie an der östlichen Fassade des Gebäuderiegels an der Königsbergerstraße vor. Laut schalltechnischer Untersuchung werde durch den Gebäuderiegel an der Königsberger Straße sowie An der Schützenwiese und einer festgesetzten Baureihenfolge ein geschützter Innenbereich erzeugt (vgl. Peutz 2020: 60). Die erforderliche „[...] Baureihenfolge mit einer L-förmigen Riegelbebauung entlang der Königsberger Straße und der Straße „An der Schützenwiese“ [...]“ (Peutz 2020: 71) werde in den vorliegenden Planunterlagen hingegen nicht festgesetzt. Es werde daher darum gebeten, die entsprechend schalltechnischer Untersuchung vorgeschlagene sowie zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderliche Baureihenfolge im Bebauungsplan festzusetzen.

Antwort:

Im Bebauungsplan wird gemäß Festsetzung einer Bedingung (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB) die für den Immissionsschutz erforderliche Baureihenfolge gesichert. Demnach ist die Aufnahme der Wohnnutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (WA 1.2 und 1.3) erst nach Fertigstellung

der Riegelbebauung (zusammenhängendes Gebäude im WA 1.1 im Rohbau inkl. Einbau der Fenster) zulässig. Die gemäß schalltechnischer Untersuchung für die abschirmende Wirkung der Riegelbebauung mindestens erforderliche Dimensionierung der Bebauung wird in der textlichen Festsetzung hinsichtlich der Länge und Höhe des Baukörpers sowie zulässiger Durchgänge dezidiert bestimmt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

7.1.6 Gewerbelärm und Schallschutzmaßnahmen

Außerdem sei nicht eindeutig, weshalb nur an der östlichen Seite des L-förmigen Gebäuderiegels Schallschutz vorgesehen sei und nicht auch an allen Baugrenzen, die zu den östlich angrenzenden Gewerbebetrieben ausgerichtet sind.

Zwar hätten ansässige Gewerbebetriebe gemäß dem Gebot der Rücksichtnahme die vorhandene Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Allerdings richte sich der von den Betrieben ausgehende Gewerbelärm u.E. eher in Richtung des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets sowie auf die derzeit brachliegende und ehemals gewerblich genutzte Fläche. Daher werde darum gebeten, den ansässigen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Des Weiteren werde zu Bedenken gegeben, dass Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten 15, 17, 18 und 20 nur grenzwertig eingehalten würden (vgl. Peutz 2020: Anlage 7.3 u. 7.4). Daher stelle sich die Frage, ob der Abstand zwischen Baugrenzen und Gewerbebetrieben ausreiche und ob weitere Schallschutzmaßnahmen entlang der östlichen Baugrenzen im Plangebiet festgesetzt werden müssten.

Antwort:

Aufgrund der hohen, auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen und der fehlenden Abschirmung vor vorhandenen Betrieben, ist eine Bebauung des Grundstücks mit Wohngebäuden nur mit einer grundrissoptimierten L-förmigen Riegelbebauung in erster Baureihe entlang der Königsberger Straße möglich, um im Innenbereich des Plangebiets eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete zu erreichen. Im Bebauungsplan wird gemäß Festsetzung einer Bedingung (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB) die für den Immissionsschutz erforderliche Baureihenfolge gesichert.

Demnach ist die Aufnahme der Wohnnutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (WA 1.2 und 1.3) erst nach Fertigstellung der Riegelbebauung (zusammenhängendes Gebäude im WA 1.1 im Rohbau inkl. Einbau der Fenster) zulässig. Die gemäß schalltechnischer Untersuchung für die abschirmende Wirkung der Riegelbebauung mindestens erforderliche Dimensionierung der Bebauung wird in der textlichen Festsetzung hinsichtlich der Länge und Höhe des Baukörpers sowie zulässiger Durchgänge dezidiert bestimmt. Unter Berücksichtigung der geplanten Riegelbebauung können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den rückwärtigen Bereichen des Gebäuderiegels an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten werden. Weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz an den genannten Immissionsorten an den südlichen Fassaden der Riegelbebauung (Immissionsort 15) sowie den Baugrenzen im WA 1.3 (Immissionsorte 17, 18 und 20) sind daher auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Durch die vorliegende Planung findet keine Einschränkung der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe über ihre derzeitigen schalltechnischen Emissionspotentiale hinaus statt

Im Weiteren wird auf die Inhalte des Kapitels „Gewerbelärm“ in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

8. Industrie- und Handelskammer

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

8.1.1 *Lärmvorbelastete Bereiche*

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 können. Die Neuausweisung des allgemeinen Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Gewerbe-/Industriestandort könne wegen des Heranrückens der neuen schutzbedürftigen Nutzungen an emittierenden Betrieben zu Konflikten führen.

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.

Die im Gutachten vorgeschlagen Grundrissgestaltung der lärmvorbelasteten Baukörper könne nicht beurteilt werden, da die in diesem Zusammenhang vorliegenden Untersuchungen sowie ein Vorentwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen nicht vorgelegt worden sei. Es werde angeregt, die lärmvorbelasteten Bereiche in der Planzeichnung als „lärmvorbelastet“ zu kennzeichnen und an diesen Fassaden über textliche Festsetzungen TA-lärmkonforme schallschützende Maßnahmen festzuschreiben.

Antwort:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz kein Konflikt zwischen der gewerblichen Nutzung im Umfeld und der empfindlichen Wohnnutzung im Plangebiet zu besorgen ist.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird für die zukünftige Bebauung ein vergleichsweise hohes Schutzniveau planungsrechtlich berücksichtigt. Das entspricht dem tatsächlichen Bedarf nach Wohnraum und der Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts.

Aufgrund der hohen auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen und der fehlenden Abschirmung vor vorhandenen Betrieben, ist eine Bebauung des Grundstücks mit Wohngebäuden nur mit einer grundrissoptimierten L-förmigen Riegelbebauung in erster Baureihe entlang der Königsberger Straße möglich, um im Innenbereich des Plangebiets eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete zu erreichen. Für die nördlichen und westlichen Fassaden der Riegelbebauung selbst ist der Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der TA-Lärm (keine offenbaren Fenster und Türen von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109) festgesetzt. Diese Regelung ist städtebaulich vertretbar, da der geplante Geschosswohnungsbau lärmabgewandte und für die Belichtung, Belüftung und Besonnung vorteilhaft nach Süden und Südosten ausgerichtete Fassaden aufweist, zu denen schutzbedürftige Nutzungen sowie zugehörige Außenwohnbereiche orientiert werden können. Im Bebauungsplan wird gemäß Festsetzung einer Bedingung (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB) die für den Immissionsschutz erforderliche Baureihenfolge gesichert.

Demnach ist die Aufnahme der Wohnnutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (WA 1.2 und 1.3) erst nach Fertigstellung der Riegelbebauung (zusammenhängendes Gebäude im WA 1.1 im Rohbau inkl. Einbau der Fenster) zulässig. Die gemäß schalltechnischer Untersuchung für die abschirmende Wirkung der Riegelbebauung mindestens erforderliche Dimensionierung der Bebauung wird in der textlichen Festsetzung hinsichtlich der Länge und Höhe des Baukörpers sowie zulässiger Durchgänge dezidiert bestimmt. Unter Berücksichtigung der geplanten Riegelbebauung können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den rückwärtigen Bereichen des Gebäuderiegels an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten werden. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird folglich den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den wirtschaftlichen Belangen aufgrund einer heranrückenden Wohnbebauung Rechnung getragen.

Innerstädtische Lagen sind regelmäßig mit gewissen Lärmeinwirkungen verbunden. Eine Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit der Festsetzung einer Bedingung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

8.1.2 Wahrung des Gebietscharakters

Es sei sicherzustellen, dass langfristig der Gebietscharakter des geplanten Allgemeinen Wohngebiets (WA) gewahrt bleibe. Dies bedeute, dass nicht ausschließlich Wohnnutzungen im Plangebiet zulässig sein dürften, sondern auch weitere Nutzungen nach § 4 BauNVO. Es sei darauf zu achten, dass diese auch tatsächlich realisiert würden.

Sei dies nicht der Fall, so müsse planungsrechtlich von einem reinen Wohngebiet (WR) ausgegangen werden und die entsprechend erhöhten Anforderungen an den Schallschutz angewendet werden. Könnten die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden, so könne dies zu Lasten der benachbarten Betriebe auswirken, die in ihrer Erweiterung eingeschränkt würden. Standortaufgaben könnten nicht ausgeschlossen

werden, dies sei mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des benachbarten Gewerbe-/ und Industriegebietes zu vermeiden.

Antwort:

Die Flächen im Plangebiet werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Festsetzung trägt insbesondere dem Planungsziel „Schaffung neuer Wohnbauflächen im innerstädtischen Kontext“ Rechnung. Um eine verträgliche Ergänzung von Wohnnutzungen zu ermöglichen und um die Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung zu unterstützen, sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmsweise können ferne Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zugelassen werden. Diese Nutzungen können sich als ergänzende Nutzungen innerhalb des urbanen Kontextes einfügen und die Wohnnutzung im Plangebiet insbesondere im Übergang zwischen Wohnbebauung im Süden und Gewerbe im Norden und Westen (sowie Osten) bereichern. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dem Planungsziel, vorrangig eine wohnbauliche Entwicklung zu vollziehen, gerecht nachzukommen ist. Die Wahrung des Gebietscharakters allgemeines Wohngebiet ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

8.1.3 Konfliktbewältigung Regionalplanung

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:

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt das gesamte Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, angrenzend im Westen an ein ASB-GE sowie im Norden an ein GIB. Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung zu Abständen zwischen ASB, ASB-GE und GIB ist bereits auf Ebene der Regionalplanung erfolgt. Die Ausweisung von ASB/GIB im Regionalplan untersteht der hoheitlichen Zuständigkeit der Regionalplanungsbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) und ist nicht kommunale Aufgabe. Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat die Belange der Regionalplanung im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabe bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt, das gegenständliche Kapitel in der Begründung stellt eine Beschreibung der Faktenlage dar.

Aussagen zur Konfliktbewältigung zwischen emittierenden Betrieben im GIB und der neu geplanten Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen eines dem Bauleitplanverfahren vorlaufenden städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens erhielten die Beteiligten die Aufgabe, eine der städtebaulichen Situation angemessene Lösung zu finden. Bereits vorab ist eine eingehende Prüfung der grundsätzlichen Machbarkeit zur Realisierung einer Wohnbebauung im Plangebiet erfolgt. So sind auch Planungsalternativen (z.B. aktive Lärmschutzmaßnahmen, keine Wohnnutzung, etc.) geprüft worden.

Mit der nun dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Riegelbebauung entlang der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese kann ein wirksamer Schallschutz für die rückwärtigen Flächen erreicht werden. Von einem weitergehenden Abrücken der Riegelbebauung von der Verkehrsfläche soll abgesehen werden. Hintergrund ist, dass dies zum einen nicht effektiv zu einer deutlichen Lärminderung an den Nord und Westfassaden führen würde. Zum anderen sollen die rückwärtigen lärmabgewandten Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß Baugesetzbuch möglichst umfangreich für eine wohnbauliche Nutzung sowie zugehöriger innerstädtischer Freiflächen genutzt werden.

Eine Konfliktbewältigung durch passive Maßnahmen zum Schallschutz ist im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere dann grundsätzlich möglich und zielführend, wenn der Lärm aus einer Richtung auf die schutzbedürftige Nutzung einwirkt. Im Plangebiet sind sowohl die geplanten Fassaden an der Königsberger Straße, als auch an der Straße an der Schützenwiese von hohen Lärmbelastungen betroffen. Da es

sich hierbei um die nördlichen und westlichen Fassaden der Riegelbebauung handelt, wird der Ausschluss von offenbaren Fenstern oder Türen zu schutzbedürftigen Räumen städtebaulich für vertretbar gehalten. Die schutzbedürftigen Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Personen können durch entsprechende Grundrissplanung an den lärmabgewandten und tagsüber gut belichteten Fassaden nach Süden und Osten orientiert werden. Aufgrund der örtlichen Situation können mit den erhöhten Anforderungen einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung und -orientierung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine gute Ausnutzung der geplanten Gebäude gesichert werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz kein Konflikt zwischen der gewerblichen Nutzung im Umfeld und der empfindlichen Wohnnutzung im Plangebiet zu besorgen ist.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

8.1.4 Störfallbetriebe

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 der Bebauungsplan in diesem Fall hinfällig sei.

Antwort:

Der B-Plan liegt 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 Achtungsabstand betrifft auch untergeordnete Teile im Südwesten des Plangebiets. Im Bereich des Achtungsabstands befindet sich die Straße An der Schützenwiese sowie untergeordnet das allgemeine Wohngebiet WA 1.1. und die in diesem Bereich

festgesetzten Stellplatzflächen; überbaubare Grundstücksflächen sind vom Achtungsabstand nicht betroffen. Auch sind keine sonstigen Flächen betroffen, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind.

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 dass durch das Landesamt für Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz (LANUV) gepflegt wird, aktuell überprüft. Der mit Detailkenntnissen ermittelte „angemessene Abstand“ liegt nach KABAS circa 200 Meter von der Plangebietsgrenze entfernt und wird somit eingehalten.

Gemäß KABAS sind alle bekannten, außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche für die Planung nicht relevant. Der nächstgelegene Störfallbetrieb liegt westlich des Plangebiets an der Straße „Am Karlshof“. Der sogenannte „angemessene Abstand“ wird eingehalten. Eine Betroffenheit liegt somit nicht vor. Eine gutachterliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

8.1.5 Verkehrsgutachten

Es werde angeregt, ein Verkehrsgutachten zur Untersuchung des Kreuzungsbereichs „An der Schützenwiese“ / Tulpenweg sowie An der Schützenwiese / Königsberger Straße hinsichtlich der Dimensionierung im Zusammenhang mit Ein- und Ausfahrt sowie Kunden- und Lieferverkehr der Firma Fassbender Tenten zu erstellen. Sollte ein Engpass festgestellt werden, sei der Kreuzungsbereich und die Straße An der Schützenwiese in Richtung Königsberger Straße zu erweitern.

Antwort:

Eine Verkehrsuntersuchung zur Projektentwicklung Königsberger Straße wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Die Ergebnisse werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Am Knotenpunkt An der Schützenwiese / Königsberger Straße wird der Verkehrsablauf zukünftig statt mit befriedigender Qualität (Kategorie C) mit einer ausreichenden Qualität der Stufe D bewertet. Grundsätzlich ist aber dort nach

Realisierung der Planung und der überschaubaren Verkehrssteigerung in der Spitzenstunde (19 Kfz zusätzlich) weiterhin von einem leistungsfähigen Verkehrsfluss auszugehen. Die mit Umsetzung des Vorhabens zu realisierende Lichtsignalanlage an diesem Knotenpunkt wird sich insgesamt positiv auf den Verkehrsablauf auswirken. Denn die Links-Einbiegenden der Zufahrt An der Schützenwiese werden im Schatten der Freigabezeit der Fußgänger, bei dem die Ströme an der Königsberger Straße angehalten werden, Zeitlücken für den Abbiegevorgang erhalten.

Der Knotenpunkt An der Schützenwiese / Tulpenweg wird aufgrund der gegenüber dem Tulpenweg liegenden Zufahrt eines Baustoffhandels näherungsweise als vierarmiger Knotenpunkt betrachtet.

Die Vorfahrtregelung ist „rechts vor links“. Derzeit ist der Tulpenweg eine Einbahnstraße. Nach Realisierung der Planung wird der Abschnitt des Tulpenwegs, der im Rahmen der Projektentwicklung ausgebaut wird und der Erschließung eines Teils der inneren Bebauung dienen soll, im Zweirichtungsverkehr befahren. Der Verkehrsablauf am Knotenpunkt An der Schützenwiese / Tulpenweg wird auf Basis der derzeitigen sowie der prognostizierten Verkehrsbelastung nach Realisierung der Planung mit sehr guten bis guten Qualitätsstufen bewertet.

Es kann somit gemäß Verkehrsuntersuchung an beiden Knotenpunkten kein Engpass und damit verbundener Handlungsbedarf im Bestand oder mit Umsetzung der Planung festgestellt werden.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

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

8.2.1 Laut beigefügtem Schallgutachten würden die nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), die zukünftig für ein allgemeines Wohngebiet gelten, an den nördlichen und westlichen Fassaden nicht eingehalten. Tagsüber würden sie um 4 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten. Zwar schütze die geplante Riegelbebauung entlang der Königsberger Straße und der Straße „An der Schützenwiese“ die neue Wohnbebauung, die im Inneren des Plangebietes liege, nicht aber die Riegelbebauung. Dem werde Rechnung getragen, in dem lt. textlicher Festsetzung an den Gewerbelärm vorbelasteten Fassadenbereichen offenbare Fenster und Türen für schutzwürdige Räume

nicht zulässig sind. Den Hinweisen Stellungnahme der IHK vom 27.02.2019 wurde Rechnung getragen.

Dem Gutachten sei zu entnehmen, dass die nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet im Inneren des Plangebietes erst eingehalten werden könnten, wenn die Riegelbebauung entlang der Königsberger Straße und der Straße „An der Schützenwiese“ realisiert sei. Deshalb werde eine textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB angeregt, wonach die Wohnbebauung, die im Inneren des Plangebietes liegen solle, erst realisiert werden könne, wenn die Riegelbebauung fertiggestellt sei. Anderenfalls sei mit Konflikten zu rechnen. (s. hierzu auch schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 08/006 – Königsberger Straße /Tulpenweg in Düsseldorf, Seiten 33 ff).

Antwort:

Im Bebauungsplan wird gemäß Festsetzung einer Bedingung (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB) die für den Immissionsschutz erforderliche Baureihenfolge gesichert. Demnach ist die Aufnahme der Wohnnutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (WA 1.2 und 1.3) erst nach Fertigstellung der Riegelbebauung (zusammenhängendes Gebäude im WA 1.1 im Rohbau inkl. Einbau der Fenster) zulässig. Die gemäß schalltechnischer Untersuchung für die abschirmende Wirkung der Riegelbebauung mindestens erforderliche Dimensionierung der Bebauung wird in der textlichen Festsetzung hinsichtlich der Länge und Höhe des Baukörpers sowie zulässiger Durchgänge dezidiert bestimmt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

8.2.2 *Des Weiteren werde ein Hinweis aus der IHK-Stellungnahme vom 27.02.2019 aufrechterhalten, eine Kennzeichnung der lärmvorbelasteten Bereiche nach § 9 Abs. 5 BauGB in der Planzeichnung bzw. der textlichen Festsetzung zu verankern oder einen entsprechenden Hinweis in die textliche Festsetzung aufzunehmen.*

Antwort:

Innerstädtische Lagen sind regelmäßig mit gewissen Lärmeinwirkungen verbunden. Eine (allgemeine) Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

erforderlich sind wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da bereits konkrete Schutzfestsetzungen getroffen werden. Mit den Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit der Festsetzung einer Bedingung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

8.2.3 *Darüber hinaus sei nach Ansicht der IHK nicht hinreichend sichergestellt, dass langfristig der Gebietscharakter des geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA) gewahrt bleibe. Zwar seien laut textlicher Festsetzung neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich dienende sportliche Zwecke zulässig, es werde aber nicht hinreichend planerisch sichergestellt, dass ausgenommen der geplanten Kita auch andere Nutzungen realisiert werden müssten. Gerade mit Blick auf die Nähe zu einem der wenigen Gewerbe- und Industriegebiete, die es noch in Düsseldorf gebe, wird daher an der Anregung der vertikalen oder horizontalen Gliederung der Baukörper festgehalten, die bereits in der Stellungnahme vom 27.02.2019 formuliert wurde. Alternativ könnte die Sicherung des Gebietstyps über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden. Ein entsprechender Hinweis in der Begründung werde in diesem Fall angeregt. Würden nur Wohngebäude und eine Kita im Plangebiet realisiert, entwickle sich an Stelle des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) ein reines Wohngebiet (WR). In solch einem Gebiet seien die nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) einzuhalten. Könnten diese Werte trotz schallschützender Maßnahmen an den lärmvorbelasteten Fassaden im Plangebiet nicht eingehalten werden, könne das zu Lasten der benachbarten emittierenden Betriebe gehen, die erweitern möchten. Das sei dann der Fall, wenn bestimmte Genehmigungen nicht mehr erteilt werden könnten, weil die nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte, die in einem reinen Wohngebiet eingehalten werden müssten, nach der Erweiterung hier nicht mehr eingehalten werden könnten. Standortaufgaben seien nicht auszuschließen. Das gelte es, mit Blick auf*

die Funktionsfähigkeit des benachbarten Gewerbe-Industriegebietes, zu vermeiden.

Antwort:

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird das Ziel verfolgt, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu schaffen und andererseits auch Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, zukunftsgerecht zu ermöglichen. Damit soll der künftigen städtebaulichen Entwicklung mit wohnergänzenden Nutzungen, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen, Rechnung getragen werden. Der festgesetzte Nutzungskatalog der allgemeinen Wohngebiete soll damit eine eigene Versorgungsinfrastruktur ermöglichen, mit der sich die Grundbedürfnisse der Bewohner befriedigen lassen. Dabei kommt es bei der Beurteilung auf den potentiellen Bedarf des Gebietes an, der städtebaulich durchaus erkannt wird.

Zudem schafft die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets einen Übergang zur bestehenden, teils reinen Wohnbebauung südlich des Tulpenwegs gegenüber den nördlich, östlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzungen sowie der Verkehrsachse Königsberger Straße.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird für die zukünftige Bebauung ein vergleichsweise hohes Schutzniveau planungsrechtlich berücksichtigt. Das entspricht dem tatsächlichen Bedarf nach Wohnraum und der Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes.

Die planungsrechtliche Festsetzung von reinen Wohngebieten (WR), in denen die gewünschten, wohnergänzenden Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, ist mit den städtebaulichen Zielen nicht vereinbar. Kleinere (wohnverträgliche) Handwerksbetriebe oder gesundheitliche Einrichtungen, die z.B. in den als Einfamilienhaus geplanten Gebäuden ansiedeln können, wären nur per Befreiung gemäß § 31 BauGB zulässig. Dies stellt eine städtebaulich nicht hinnehmbare Härte einerseits für den Wirtschaftsstandort der Stadt Düsseldorf sowie andererseits für die planerisch gewünschte Gebietsversorgung der künftigen Wohnbevölkerung dar.

Schank- und Speisewirtschaften (z.B. eine Eisdiele) sowie auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind in reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO gänzlich unzulässig. Auch sind im WR ausschließlich für die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig; der Bedarf der

umliegenden Bevölkerung wird davon nicht abgedeckt und trägt somit auch nicht den städtebaulichen Zielen Rechnung.

Zudem entzieht sich das WR gemäß § 1 Abs. 4 bis Abs. 10 BauNVO einer Gliederung mit dezidierten Festsetzungen. Auch dies widerspricht der planerischen Entscheidung zur Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes.

Die Festsetzung einer Gebietskategorie mit vergleichsweise geringerem Schutzanspruch (Mischgebiet MI, Kerngebiet MK oder Urbanes Gebiet MU) könnte grundsätzlich einen angemessenen Puffer zwischen den störenden und störempfindlichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets darstellen, dürfte aber ihrerseits nicht zu Störungen in den zu schützenden Gebieten führen. Eine Festsetzung dieser Gebiete nur aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist nicht zulässig, da damit auch die Schutzwürdigkeit der im Gebiet zulässigen Wohnnutzung herabgesetzt würde. Schalltechnische Voruntersuchungen haben bereits gezeigt, dass auch bei einem geringeren Schutzanspruch im Plangebiet Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu verzeichnen wären und somit ebenfalls Maßnahmen zum Schallschutz (z.B. Ausschlüsse öffentlicher Fenster) festgesetzt werden müssten. Die Ausweisung dieser Baugebietstypen korrespondiert ferner nicht mit dem Ziel der Planung, ein überwiegend für Wohnen baulich genutztes Gebiet zu entwickeln. Ebenso entspräche die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ohne Wohnen oder eines Mischgebiets mit maximal 50 % wohnbaulicher Nutzung nicht den städtebaulichen Zielsetzungen und Bedarfen.

Insgesamt können die mitgeteilten Bedenken auf Grundlage der zuvor angeführten städtebaulichen und planungsrechtlichen Ziele zur Art der baulichen Nutzung und somit zur Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nicht geteilt werden.

Die abschirmende Riegelbebauung ermöglicht im Rahmen einer effizienten Flächenausnutzung die bauliche Entwicklung im rückwärtigen Grundstücksbereich des Plangebiets. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird eine hochwertige Baulandentwicklung vorbereitet, die zur Deckung des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs der Stadt Düsseldorf beiträgt.

Mit der im Plangebiet verorteten abschirmenden Neubebauung werden für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebiets überwiegend Verbesserungen der Gewerbe- und Verkehrslärmbelastung, insbesondere an der bestehenden Wohnbebauung am Tulpenweg, erzielt. Gleichzeitig können mit den in der gutachterlichen Untersuchung eingestellten Berechnungen zur Ermittlung der

Lärmbelastung und den daraus abgeleiteten Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe gesichert und potenzielle Konflikte so weit wie möglich minimiert werden.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

8.2.4 *Vor dem Hintergrund des Vorgenannten werde auch an dem IHK-Hinweis aus der Stellungnahme vom 27.02.2019 festgehalten, das Kapitel 3.1. der Begründung „Regionalplanung“ um Aussagen zur Konfliktbewältigung zwischen emittierenden Betrieben, die in den angrenzenden GIB ansässig sind und einer neu geplanten Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft, zu ergänzen. Es werde in diesem Zusammenhang auf Kapitel 3.3.1 „Bereiche für Gewerbe und Industrie (GIB und ASB-GE), Grundsatz 1 des rechtskräftigen Regionalplans Düsseldorf (Juli 2018)“ hingewiesen. Danach sollten in dem Fall, dass GIB und ASB oder ASBGE aneinandergrenzen, Abstände vorrangig in ASB oder ASB-GE gesichert werden. Der Grundsatz sei im Rahmen des Planverfahrens abwägend zu berücksichtigen. Transparente Aussagen zum Umgang mit der Abstandsthematik würden vor dem Hintergrund der neuen Wohnbebauung, die an einen Gewerbe-Industriestandort heranrücke, für notwendig gehalten.*

Antwort:

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt das gesamte Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, angrenzend im Westen an ein ASB-GE sowie im Norden an ein GIB. Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung zu Abständen zwischen ASB, ASB-GE und GIB ist bereits auf Ebene der Regionalplanung erfolgt. Die Ausweisung von ASB/GIB im Regionalplan untersteht der hoheitlichen Zuständigkeit der Regionalplanungsbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) und ist nicht kommunale Aufgabe. Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat die Belange der Regionalplanung im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabe bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt, das gegenständliche Kapitel in der Begründung stellt eine Beschreibung der Faktenlage dar.

Im Rahmen eines dem Bauleitplanverfahren vorlaufenden städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens erhielten die Beteiligten die Aufgabe, eine der städtebaulichen Situation angemessene Lösung zu finden. Bereits vorab ist eine eingehende Prüfung der grundsätzlichen Machbarkeit zur Realisierung einer

Wohnbebauung im Plangebiet erfolgt. So sind auch Planungsalternativen (z.B. aktive Lärmschutzmaßnahmen, keine Wohnnutzung, etc.) geprüft worden.

Mit der nun dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Riegelbebauung entlang der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese kann ein wirksamer Schallschutz für die rückwärtigen Flächen erreicht werden. Von einem weitergehenden Abrücken der Riegelbebauung von der Verkehrsfläche soll abgesehen werden. Hintergrund ist, dass dies zum einen nicht effektiv zu einer deutlichen Lärminderung an den Nord und Westfassaden führen würde. Zum anderen sollen die rückwärtigen lärmabgewandten Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß Baugesetzbuch möglichst umfangreich für eine wohnbauliche Nutzung sowie zugehöriger innerstädtischer Freiflächen genutzt werden.

Eine Konfliktbewältigung durch passive Maßnahmen zum Schallschutz ist im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere dann grundsätzlich möglich und zielführend, wenn der Lärm aus einer Richtung auf die schutzbedürftige Nutzung einwirkt. Im Plangebiet sind sowohl die geplanten Fassaden an der Königsberger Straße, als auch an der Straße an der Schützenwiese von hohen Lärmbelastungen betroffen. Da es sich hierbei um die nördlichen und westlichen Fassaden der Riegelbebauung handelt, wird der Ausschluss von offenbaren Fenstern oder Türen zu schutzbedürftigen Räumen städtebaulich für vertretbar gehalten. Die schutzbedürftigen Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Personen können durch entsprechende Grundrissplanung an den lärmabgewandten und tagsüber gut belichteten Fassaden nach Süden und Osten orientiert werden. Aufgrund der örtlichen Situation können mit den erhöhten Anforderungen einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung und -orientierung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine gute Ausnutzung der geplanten Gebäude gesichert werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung konnte in gebührendem Umfang nachgewiesen werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz kein Konflikt zwischen der gewerblichen Nutzung im Umfeld und der empfindlichen Wohnnutzung im Plangebiet zu besorgen ist.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

8.2.5 Das Verkehrsgutachten, das in der Stellungnahme vom 27.02.2019 angeregt worden sei, liege vor. Im Zusammenhang mit der zukünftigen

Verkehrssituation habe die IHK noch folgende zwei Hinweise: Die heutige Ausschilderung „Anlieger frei“ im Bereich Königsberger Straße/Straße „An der Schützenwiese“ (s. hierzu auch Verkehrsgutachten Seite 33, zweiter Absatz), sei für Kunden der Gewerbebetriebe, die über die Straße „An der Schützenwiese“ erschlossen werden, irreführend. Daher werde zukünftig im Einmündungsbereich Königsberger Straße in die Straße „An der Schützenwiese“ ein Hinweisschild angeregt, aus dem ersichtlich werde, dass es sich sowohl um eine Zufahrt zu Gewerbebetrieben als auch zu einem Wohngebiet handele.

Der Gutachter bewerte es als positiv, dass unter anderem durch das Parken auf der Straße „An der Schützenwiese“ der Verkehr entschleunigt werde (s. Verkehrsgutachten Seite 33, letzter Satz).

Es werde darauf hingewiesen, dass dieses zur Behinderung des Gewerbeverkehrs führe, wenn LKW und Auflieger auf den Gegenverkehr warten müssten und neu anfahren müssten. Mit Blick auf die Sicherung des Gewerbestandortes werde ein Parkverbot von der Königsberger Straße kommend in Richtung Baustoffhandel auf der rechten Seite der Straße „An der Schützenwiese“ angeregt.

Antwort:

Die angeregte Anpassung der bestehenden Ausschilderung „Anlieger frei“ im Bereich der Königsberger Straße / An der Schützenweise ist im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung zu prüfen, dies ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Mit Umsetzung der Planung soll entlang der Straße An der Schützenwiese eine private Parallelerschließung (GFL1) mit den dort angeordneten Besucherstellplätzen errichtet werden, diese Erschließung dient auch dem Hol- und Bringverkehr der Kita sowie als Feuerwehruzufahrt. Durch diese Parallelstraße können die An der Schützenwiese bestehenden öffentlichen Parkstände vollständig erhalten werden. Zudem werden mit der neuen Erschließungsstruktur die Auswirkungen durch planbedingt hinzutretende Verkehre, insbesondere Parksuchverkehr, auf der Straße An der Schützenwiese vermieden. Eine Anordnung und Ausschilderung von Parkverbotsbereichen ist gemäß den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung für eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs nicht erforderlich.

Die Anregung ist bei Bedarf im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung zu prüfen, dies ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

9. Polizei NRW - Düsseldorf, Städtebauliche Kriminalprävention

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

9.1.1 *Es bestünden keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausführung einige Punkte der städtebaulichen Kriminalprävention zu beachten seien:*

- *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 ist zu beachten, dass diese übersichtlich bleiben. Das heißt, hier dürfen nur niedrige Büsche und hochstämmige Bäume gepflanzt werden, um die Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen.*
- *Die Flächen und/oder Wege sind in der Dunkelheit gut auszuleuchten. Die überbauten Durchgänge müssen breit und hoch (Verzicht auf erstes OG) sein und ebenfalls in der Dunkelheit durchgängig beleuchtet werden.*
- *Die überbaubaren Durchgänge im Norden und Nordwesten zur Königsberger Straße sollten breit und hoch (u. U. Verzicht auf erstes OG) ausgeführt werden, um keinen Angstraum entstehen zu lassen. Aus diesem Grund müssten sie auch im Dunkeln dauerhaft beleuchtet werden. Die Seitenwände der Durchgänge sollten durch Gestaltung oder Imprägnierung Graffiti-resistent ausgebildet werden.*
- *Um das Lagern von unerwünschten Personengruppen (z.B. angetrunkene Obdachlose oder Drogenabhängige) unattraktiv zu machen, sollten Sitzgelegenheiten (z. B. durch Armlehnen im Abstand von 60 cm) so ausgeführt werden, dass sie zum Liegen ungeeignet sind.*

- *Es wird angeregt, die Müllsammelstellen abschließbar einzufrieden (z.B. begrünter Käfig), damit dort keine wilden Müllhalden von quartiersfremden Personen entstünden.*
- *Um zu vermeiden, dass Tiefgaragen unübersichtlich würden, seien sie unbedingt mit einem hellen Anstrich und einer guten Ausleuchtung zu versehen.*
- *Um den einfachen Kellereinbruchdiebstahl zu erschweren, dürften die Fluchtwege aus der Tiefgarage in die Treppenhäuser nicht unmittelbar an den Kellerboxen / Fahrradabstellräumen vorbeiführen.*
- *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.*

Eine kostenlose Beratung werde angeboten.

Antwort:

Die Einfamilienhausbebauung wird über private Gärten verfügen, den Erdgeschosswohnungen der Riegelbebauung kann jeweils eine zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgerichtete Terrasse zugeordnet werden. Für die überbauten Durchgänge in der Riegelbebauung wird im Bebauungsplan eine angemessene Breite und Höhe festgesetzt, dabei tragen die maximal zulässigen Abmessungen dem erforderlichen Schallschutz für die rückwärtigen Grundstücksflächen Rechnung. Über die beiden Durchgänge in der winkelförmigen Riegelbebauung sowie die Wegeführung im Anschluss an die Planstraße und die private Zufahrt im östlichen Plangebietsteil ist eine gute Erreichbarkeit und Einbettung der übrigen Freiflächen gegeben. Die der Freiflächenkonzeption entsprechende Wegeführung und die Ausrichtung der Wohnbebauung ermöglicht eine gute soziale Kontrolle. Die Freiflächen zwischen den Baukörpern sind als Gemeinschaftsflächen mit Kinderspielangeboten auch mit Umsetzung der festgesetzten Begrünung (insbesondere P1 (Teilflächen P 1.1 – 1.4)) durch die allseitig angrenzende Bebauung und die privaten Freibereiche gut einsehbar.

Die übrigen Anregungen werden im Rahmen der konkretisierenden Planung auf Ebene der Freianlagenplanung, Erschließungsplanung und Hochbauplanung

aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weitergehender Handlungsbedarf.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

10. Rheinbahn AG

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

10.1.1 Das Plangebiet sei durch die Bushaltestelle „An der Schützenwiese“ mit einer mittleren Entfernung von etwa 150 m erschlossen. Für eine bessere Anbindung des Wohngebietes solle über eine Verlegung oder eine zusätzliche Haltestelle im Bereich des mittleren Durchgangs zur Königsberger Straße nachgedacht werden.

Antwort:

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. Eine neue Querungshilfe über die Königsberger Straße wird direkt im Kreuzungsbereich an der Bushaltestelle hergestellt. Durchgänge im Gebäude erleichtern die Erreichbarkeit der Bushaltestelle.

Der Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

11. Stadtwerke Düsseldorf AG

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

11.1.1 Versorgungsleitungen

In den Anlagen 1 bis 10 seien die Lagen der Versorgungsleitungen und -anlagen der SWD AG dargestellt. 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.

Antwort:

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung behandelt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungs- oder Abwägungsbedarf.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

11.1.2 Rohr und Stromnetz

Grundsätzlich bestünden keine Bedenken. Es befänden sich Versorgungsleitungen und -anlagen: Strom, Gas und Wasser. Zur Versorgung des Plangebiets müssten zudem zahlreiche Versorgungsleitungen und -anlagen neu verlegt werden. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und eventuell erforderliche Regulierungsarbeiten könnten erst benannt werden, wenn eine konkrete Bauanfrage vorliege, die benötigte Leistung bekannt sei und die endgültigen Straßenausbau- und Deckenhöhenpläne vorlägen. Die Erschließungs- und Regulierungskosten gingen zu Lasten des Investors bzw. der Bauherren. Voraussetzung für den Beginn der Ausführungsarbeiten sei eine verbindliche Beauftragung des Angebotes für die anfallenden Erschließungs- bzw. Hausanschluss und Regulierungskosten.

Antwort:

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung behandelt. Erforderliche Regelungen zur Kostenübernahme für Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger werden in einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungs- oder Abwägungsbedarf.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

11.1.3 Innere Erschließung

Da die innere Erschließung ausschließlich über private Wegebeziehungen erfolge, seien die geplanten privaten Erschließungswege durchgängig mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG auszuweisen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte seien von jeglicher Bebauung und von Baumbepflanzungen freizuhalten. Eine Bepflanzung mit flachwurzelndem Bewuchs sei möglich. Es werden Hinweise zur benötigten Trassenbreite von mindestens 1,50 m gegeben. Sollte sich der Leistungsbedarf ändern und/ oder das Gebiet mit Fernwärme versorgt werden, so müsse die Trassenbreite erhöht werden.

Antwort:

Gemäß städtebaulichem Konzept kann mit Flächen für die privaten Wegebeziehungen und einer Dimensionierung von mindestens 1,50 m Breite grundsätzlich den erforderlichen Trassenbreiten von mindestens 1,50 m entsprochen werden. Die Entwicklungsflächen im Plangebiet befinden sich derzeit im Eigentum eines einzelnen Investors. Die Bebauung der Grundstücke im WA 1.2 und WA 1.3 ist jeweils als Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) vorgesehen. Die Flächen grenzen an öffentliche Verkehrsflächen, ihre Erschließung ist gesichert. Die Herstellung und der Betrieb der privaten Erschließungsanlagen auf den Grundstücken ist privat vorgesehen. Eine Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke ist daher nicht vorgesehen. Im Falle einer späteren Grundstücksveräußerung und folglich einer Realteilung der Grundstücke (beispielsweise für eine planungsrechtlich zulässige Reihenhausbauung) können im Rahmen einer Veräußerung durch privatrechtliche Regelungen die erforderlichen Rechte oder Grunddienstbarkeiten zur gegenseitigen Sicherung der Erschließung gesichert werden.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

11.1.4 Stromversorgung

Zur Stromversorgung des Plangebietes seien nach derzeitigen Planungsstand zwei Netzumspannstellen erforderlich. Es werden Hinweise zur Anordnung und Lage der Netzumspannteilen sowie zu erforderlichen vertraglichen Regelungen und Dienstbarkeiten gegeben. Der Grundschutz (Löschwasser) sei objektbezogen vor Grundstückskauf oder vor Stellung des Bauantrages zu klären.

Antwort:

Standorte für Netzstellen wurden im Rahmen des Planverfahrens mit den Stadtwerken Düsseldorf abgestimmt. Diese befinden sich

- im Nordwesten des Plangebietes an der Straße An den Schützenwiesen
- im Bereich der Pkw-Wendeanlage an der Planstraße zentral im Plangebiet

Die Anlagen benötigen eine Stationsfläche von 2 x 3 m, zzgl. umlaufend 1 m als Bewegungsfläche. Die entsprechenden Flächenbedarfe werden im Bebauungsplan als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Hinweise und Anforderungen

werden im Übrigen im Rahmen der Erschließungs- und Freianlagenplanung behandelt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

11.1.5 Tiefgaragen

Bei der geplanten Unterbauung mit Tiefgaragen sei zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen eine Mindestüberdeckung von 1,20 m oberhalb des Bauwerks vorhanden sein müsse. Dies gelte für Unterbauungen von öffentlichen und von privaten Flächen, die zudem noch mindestens mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ausgewiesen werden müssen.

Antwort:

Im Bebauungsplan wird für Versorgungsleitungen im Bereich von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen, die nicht überbaut werden, eine Mindestüberdeckung von 1,30 m festgesetzt. Die Hinweise und Anforderungen werden im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung behandelt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

11.1.6 Elektromobilität

Um auch zukünftigen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden, empfehle die Stadtwerke Düsseldorf AG die Implementierung von Elektroladestationen bzw. Stromtankstellen im Plangebiet. Für Auskünfte und Beratungen hinsichtlich der Bereitstellung von E-Ladesäulen stünde der Träger zur Verfügung.

Sollten im Plangebiet Ladesäulen für die E-Mobilität vorgesehen sein, 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 Hinweise und Anregungen zur Stromversorgung für E-Mobilität werden im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung behandelt, ein Angebot ist nach

Aussage des Investors im Bereich der Tiefgaragen vorgesehen. Der erforderliche Leistungsbedarf kann über die vorgesehene Infrastruktur sichergestellt werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungs- oder Abwägungsbedarf.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

11.1.7 Umwelterheblichkeit

Durch das Bebauungsplanverfahren seien aus Sicht des Umweltschutzes keine Belange der Stadtwerke Düsseldorf AG betroffen.

Die Möglichkeit eines Anschlusses des Plangebietes an das Fernwärmenetz befinde sich noch in Prüfung.

Für weitere Auskünfte stünde der Träger zur Verfügung, auch hinsichtlich weiterer alternativen Wärmeversorgungsmöglichkeiten mit der eine Co2-Reduzierung zu erreichen sei.

Antwort:

Für das Plangebiet besteht kein Anschluss an das Fernwärmenetz, ein Netzausbau ist nach aktuellem Kenntnisstand seitens des Netzbetreibers nicht vorgesehen.

Nach Aussage des Investors beabsichtigt er, durch die Errichtung von Wärmepumpen im Rahmen der weiteren Objektplanung eine möglichst energieeffiziente und nachhaltige Wärmeversorgung herzustellen. Die Hinweise und Anregungen zur Wärmeversorgung und CO₂ Reduzierung werden im Rahmen der konkreten Objekt- und Erschließungsplanung behandelt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungs- oder Abwägungsbedarf.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

11.1.8 Allgemeine Hinweise

Stromleitungstrassen seien wegen der Notwendigkeit der uneingeschränkten Zugänglichkeit und der möglichen Beschädigungsgefahr von jeglicher Überbauung und Bepflanzung freizuhalten. Eine Überbauung der Versorgungsleitungen Gas und Wasser sei nicht zulässig.

Die geplanten Zuwegungen bzw. Zufahrten zum Innenbereich des Bebauungsgebietes dürften nicht über- bzw. unterbaut werden, damit eine

sach- und fachgerechte Verlegung der Versorgungsanlagen in das geplante Bebauungsgebiet gewährleistet werden kann.

Es erfolgen Hinweise zur Lage von Bestandsleitungen, zu entstehenden Kosten für Provisorien, zum Zeitraum der Materialbestellung, zur Planung und Durchführung der Regulierungsarbeiten, zur Beachtung von Vorgaben im Falle einer Verlegung von Versorgungsleitungen und Anlagen in private Flächen, zu ggf. erforderlich werdenden kostenpflichtigen Regulierungsarbeiten an Versorgungseinrichtungen, zur Beachtung der Schutzhinweise erdverlegter Versorgungslagen und des Regelwerks der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches und zur Überpflanzung von Anlagen.

Antwort:

Die Versorgung der Gebäude im Plangebiet mit Gas und Wasser ist über den Anschluss an bestehende Leitungen und den Ausbau im Bereich der im Plangebiet vorgesehenen Planstraße im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen möglich. Eine Über- oder Unterbauung der Zuwegungen und Zufahrten zum Innenbereich des Plangebiets werden lediglich im Bereich des Durchgangs an der Straße An der Schützenweise im Bebauungsplan gemäß städtebaulichem Konzept vorbereitet. Hierbei handelt es sich um eine nicht unterkellerte Gebäudedurchfahrt, welche unter anderem von der Feuerwehr genutzt werden kann. Die Verlegung der Leitungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen wird (auch im Bereich des überbauten Durchgangs) über Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger soweit möglich und erforderlich im Bebauungsplan vorbereitet werden. Die Hinweise und Anforderungen zur weiteren Versorgungsplanung werden im Rahmen der Erschließungs-, Objekt- und Freianlagenplanung behandelt. Die sach- und fachgerechte Verlegung sowie die Zugänglichkeit der Versorgungsleitungen und Anlagen ist im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sowie bei Bedarf über privatrechtliche Regelungen sicherzustellen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

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

11.2.1 *Da im Zuge der künftigen Bauvorhaben Unterbauungen mit Tiefgaragen geplant würden, so sei in die textlichen Festsetzungen Abschnitt Begründung*

/ Baumpflanzungen und in die Begründung Kapitel 6.8 Grünplanerische Inhalte – Gebäudebegrünung, Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile – verbindlich aufzunehmen, dass für Versorgungsleitungen eine Mindestüberdeckung von 1,20 Meter vorhanden sein müsse bzw. aus Gründen der Praktikabilität eine Mindestüberdeckung von 1,30 Meter gleichlautend wie für die Baumstandorte. 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. Diese Mindestüberdeckung gelte auch für die Bereiche der Tiefgaragenzufahrten.

Antwort:

Im Bebauungsplan wird für Versorgungsleitungen im Bereich von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen, die nicht überbaut werden, eine Mindestüberdeckung von 1,30 m festgesetzt. Die Hinweise und Anforderungen werden im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung behandelt. Die Verlegung von Leitungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen wird über Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger soweit möglich und erforderlich im Bebauungsplan vorbereitet, weitergehende privatrechtliche Regelungen sind im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren bei Bedarf zu treffen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungs- oder Abwägungsbedarf.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

11.2.2 Bei der geplanten Bebauung entlang der Straße An der Schützenwiese werde darauf hingewiesen, dass das GFL 1 nicht bis an die Bebauung heranreiche, sondern hier eine Vorgartenzone geplant sei. Wegen der Notwendigkeit der uneingeschränkten Zugänglichkeit und der möglichen Beschädigungsgefahr sei ebenfalls verbindlich aufzunehmen, dass die Bereiche der Versorgungsleitungen und –anlagen von jeglicher Bebauung – auch z. B. mit Garagen, Mülltonnenunterstellplätze, Treppen, Windfang und Gartenlauben und von Baumbepflanzungen freizuhalten seien. Eine Bepflanzung mit flachwurzelndem Bewuchs, wie z.B. Sträucher, sei jedoch grundsätzlich möglich. Auch Einfriedungen seien möglich, sofern diese nicht auf den Versorgungsleitungen und –anlagen gegründet werden.

Antwort:

Die Sicherung der Zugänglichkeit der Hausanschlüsse erfolgt im Rahmen der Gebäudeplanung. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass ein Anschluss grundsätzlich möglich ist.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

11.2.3 Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf seien GL-Flächen zur Erschließung festgesetzt. Um den Einsatz von Baugeräten zu ermöglichen, seien die Flächen um ein Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu ergänzen. Zudem erscheine die gewählte Trassenbreite von 1,50 m bzw. von 1,75 m zu schmal, da diese wohl nicht ausschließlich den Stadtwerken Düsseldorf AG zur Verfügung stehen würde (z.B. muss auch die Entwässerung und Telekommunikation Platz finden) und die Trassen seien zusätzlich eng mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingefasst. Es werde vorgeschlagen, diese Anpflanzflächen den GL- bzw. GFL-Flächen zuzuschlagen. Zusätzlich müssten diese Flächen entweder auf flachwurzelnnde Sträucher und sonstige Bepflanzungen beschränkt werden oder auf konkrete Baumstandorte reduziert werden, abgestimmt mit den Stadtwerke Düsseldorf AG, um die Hausanschlussleitungen nicht zu beschädigen.

Antwort:

In die Festsetzung für die Erschließung der Gebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird ein Gehrecht zugunsten der Anlieger aufgenommen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächenbreiten und die teils beidseitige Einfassung mit Pflanzgebotsflächen (P4 und P5) sichert die abgestimmte Grundkonzeption der Freianlagenplanung. Diese sieht in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Einfamilienhausbebauung (P5) eine Einfriedung mit Hecken und offenen Zäunen vor. Zudem soll die Struktur der Vorgartenbereiche durch das Anpflanzen einer Mischvegetation aus standortgerechten, flachwurzelnnden Kleinsträuchern, Bodendeckern und Stauden (P4) gegliedert werden.

Die Entwicklungsflächen im Plangebiet befinden sich derzeit im Eigentum eines einzelnen Investors. Die Bebauung der Grundstücke im WA 1.2 und WA 1.3 ist jeweils als Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) vorgesehen. Die Flächen grenzen an öffentliche Verkehrsflächen, ihre Erschließung ist gesichert. Die Herstellung und der Betrieb der privaten Erschließungsanlagen auf den

Grundstücken ist privat vorgesehen. Eine Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke ist daher nicht vorgesehen. Im Falle einer späteren Grundstücksveräußerung und folglich einer Realteilung der Grundstücke (beispielsweise für eine planungsrechtlich zulässige Reihenhausbauung) können im Rahmen einer Veräußerung durch privatrechtliche Regelungen die erforderlichen Rechte oder Grunddienstbarkeiten zur gegenseitigen Sicherung der Erschließung gesichert werden.

Der erforderliche Flächenbedarf für die Verlegung von privaten Versorgungsleitungen und Anlagen ist im Rahmen der nachgelagerten Gebäudeplanungen zu konkretisieren. Eine Beeinträchtigung der privaten Versorgungsleitungen und Anlagen durch die festgesetzten Pflanzgebotsflächen ist nicht zu erwarten.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

11.2.4 Im Bebauungsplanentwurf seien 2 Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Sollte der Bauherr erhöhten Leistungsbedarf haben, z. B. durch Elektromobilität, so würden Doppelnetzstationen erforderlich, die einen etwas größeren Flächenbedarf hätten, als derzeit ausgewiesen. Dieser Leistungsbedarf müsse geklärt werden, bevor der Bebauungsplanentwurf in die öffentliche Auslegung komme. Dies gelte auch falls sich der Leistungsbedarf für die anderen Versorgungsmedien ändere und / oder das Gebiet mit Fernwärme versorgt werde. Zudem müssten dann die Trassenbreiten im gesamten Plangebiet ggf. überarbeitet werden.

Antwort:

Ein Angebot zur Stromversorgung für E-Mobilität ist seitens des Investors nur im Bereich der Tiefgaragen vorgesehen. Der erforderliche Leistungsbedarf kann über die vorgesehene Infrastruktur sichergestellt werden.

Für das Plangebiet besteht kein Anschluss an das Fernwärmenetz, ein Netzausbau ist nach aktuellem Kenntnisstand seitens des Netzbetreibers nicht vorgesehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungs- oder Abwägungsbedarf.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

11.2.5 In der textlichen Festsetzung „Löschwasserversorgung“ als auch in der Begründung Kapitel 8.2.4 – Löschwasserversorgung – werde darauf verwiesen, dass im Rahmen der Erschließungsplanung der Grundschutz

sicherzustellen sei. Es sei jedoch objektbezogen zu klären, inwieweit Löschwasser (Grundschutz für das jeweils geplante Bauvorhaben) zur Verfügung gestellt werden könne. Hierzu sei sich bitte an die Stadtwerke zu wenden. Ein Verweis auf die Erschließungsplanung sei nicht ausreichend.

Antwort:

Die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge von 1,600 l/min kann aus den vorhandenen Hydranten der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH bereitgestellt werden. Ein objektbezogener Brandschutznachweis erfolgt im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungs- oder Abwägungsbedarf.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

12. Unitymedia NRW GmbH / Vodafone NRW GmbH

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

12.1.1 *Es wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH liegen. Es bestünde Interesse, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Es wird erläutert, dass die Anfrage an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet wurde und diese sich melde. Es wird um weitere Beteiligung im Planverfahren gebeten.*

Antwort:

Es besteht kein Abwägungserfordernis. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt eine erneute Beteiligung des Trägers.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

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

12.2.1 *Im Planbereich lägen keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH. Es bestehe ein grundsätzliches Interesse, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.*

Ihre Anfrage sei an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet worden, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen werde. Bis dahin werde darum gebeten, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nähmen. Demnach würden weiterhin die bisherigen Kommunikationswege gelten. Es werde darum gebeten, dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Antwort:

Die Hinweise und Anregungen werden im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung behandelt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungs- oder Abwägungsbedarf.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

13. Vodafone GmbH, Nord-West / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

13.1.1 *In den von Ihnen angegebenen Planungsbereichen befinden sich KEINE Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der:*

Vodafone GmbH (ehem. ISIS / ehem. Arcor AG & Co. KG)

Der Leitungsbestand der Vodafone NRW (ehem. Unitymedia) und Vodafone Kabeldeutschland müssen separat angefragt werden. Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass Vodafone für die Richtigkeit der Angaben gemieteter Fremdtrassen keine Gewährleistung übernehmen kann.

Die Trassen können unter folgenden Adressen angefragt werden

Vodafone NRW: planauskunft@unitymedia.de

Kabel Deutschland: koordinationsanfragen.de@vodafone.com

Antwort:

Die Fa. Vodafone NRW (ehem. Unitymedia) und Vodafone Kabeldeutschland wurden bereits im Verfahren beteiligt, es wurden keine Bedenken mitgeteilt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

14. Westnetz GmbH

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

14.1.1 *Bauvoranfrage für das Grundstück Gemarkung Lierenfeld, Flur 1, Flurstücke 577 und 579*

110-kV-Hochspannungsfreileitung Lierenfeld- Rath, BI. 0021 (Maste 7 bis 8)

in dem übersandten Lageplan im Maßstab 1 : 1000 vom 09.10.2019 (Westnetz-Eintragung) sei von Westnetz der Verlauf obiger 110-kV-Leitung mit ihrem 2 x 16,00 m = 32,00 m breiten Schutzstreifen eingetragen worden.

Voraussetzung für die Bebauung des Schutzstreifens sei, dass zwischen dem Eigentümer und der Westnetz GmbH vor Durchführung des Bauvorhabens die technischen und rechtlichen Einzelheiten abgestimmt werde.

Für die abschließende Prüfung des Bauvorhabens würden nach Planungsabschluss endgültige baureife Planunterlagen mit entsprechenden Schnittzeichnungen und Höhenangaben (NHN-Höhen) sowie den Namen und die Anschrift des Bauherrn/Grundstückseigentümers benötigt.

Mit der geplanten Bebauung im Schutzstreifen -wie im v. g. Lageplan eingetragen- werde Westnetz sich einverstanden erklären, wenn die nachstehend aufgeführten Bedingungen eingehalten würden:

- *Das im o. g. Lageplan mit 1 markierte geplante Gebäude erhält bei einem seitlichen Abstand von mindestens 9,00 m westlich zur örtlich vorhandenen Leitungsachse eine Höhe von maximal 16,50m über EOK (bei einer Geländehöhe von 41,00 m über NN entspricht dies einer Bauhöhe von 57,50 m über NN).*

- *Die restlichen geplanten Gebäude erhalten eine Höhe von maximal 14,00 m über Gelände. Bei einer Geländehöhe von 41,00 m über NN entspricht dies einer Bauhöhe von 55,00 m über NN.*
- *Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7.*

Wir möchten schon im Vorfeld darauf hinweisen, dass der Einsatz von Geräten (z. B. das Aufstellen eines Baukranes) im Bereich der Leitung nur eingeschränkt möglich ist. Hierzu verweisen wir auf die "Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren" der Westnetz GmbH (<https://www.westnetz.de/web/cms/de/1607582/westnetz/netzstrom/netzanschluss/>).

Dieses Schreiben entbinde den Bauherrn nicht davon, notwendige öffentlich-rechtliche Genehmigungen für das Bauvorhaben im Schutzstreifen einzuholen.

Sofern das o. g. geplante Bauvorhaben innerhalb von drei Jahren nicht mit der Westnetz GmbH abgestimmt werde, verliere dieses Schreiben seine Gültigkeit.

Diese Stellungnahme betreffe nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV Netzes.

Antwort:

Das städtebauliche Konzept sieht an der Königsberger Straße im Norden des Plangebiets eine fünfgeschossige Wohnbebauung im Abstand von rund 9 m zur Mittelachse der 110-kV-Hochspannungsfreileitung vor. Die Bebauung befindet sich damit zum Teil innerhalb des vom Leitungsbetreiber genannten Schutzstreifens von 16 m zur Leitungsmittelachse.

Die geplante Bebauung in Form von Einfamilienhäusern im rückwärtigen Plangebiet ist von der Leitungsmittelachse rund 14 m abgerückt. Im Randbereich liegt die Bebauung damit noch innerhalb des vom Leitungsbetreiber genannten Schutzstreifens von 16 m zur Leitungsmittelachse.

Der Bebauungsplan wird im Höhen Bezugssystem NHN aufgebaut, die vom Leitungsbetreiber genannten Höhenangaben beziehen sich auf das Höhen Bezugssystem NN, hieraus ergibt sich im Düsseldorfer Stadtgebiet eine

geringfügige Abweichung von rund 5 cm, die für die Festsetzung im Bebauungsplan vernachlässigt werden kann.

Die für die Leitung bestehenden Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers sind einzuhalten.

Die Anregungen zum Einsatz von Geräten im Rahmen der Bauarbeiten sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

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

mit dem Schreiben DRW-S-LK/0021/Mi/132.033/Bx vom 18. Oktober 2019 habe die Westnetz GmbH bereits eine Stellungnahme zum obigen Vorhaben abgegeben. Diese Stellungnahme behalte auch weiterhin ihre Gültigkeit.

Ferner werde noch folgendes mitgeteilt.

Der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liege teilweise im 2 x 16,00 m = 32,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung.

Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen habe die Westnetz GmbH in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1000 vom 27.03.2020 eingetragen. Dieser könne aber auch dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnommen werden. Es werde in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergebe.

Dem o. g. Bauleitplan stimmte die Westnetz GmbH unter folgenden Bedingungen zu:

- Die Hochspannungsfreileitung werde mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.*
- Die geplanten Gebäude erhielten eine Höhe von maximal 14,50 m über Gelände (bei einer Geländehöhe von 40,50 m über NN, entspricht dies einer Bauhöhe von 55,00 m über NN).*

- *Die geplanten Gebäude im nördlichen Teil des Bebauungsplanes (Baufenster V) erhielten bei einem seitlichen Abstand von mindestens 9,00 m westlich zur Leitungssachse eine Höhe von maximal 17,00 m über Gelände (bei einer Geländehöhe von 40,50 m über NN, entspricht dies einer Bauhöhe von 57,50 m über NN).*
- *Die Gebäude erhielten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7.*
- *Im Schutzstreifen der Leitung dürften nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 15,00 m erreichen. Als Anlage sei beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigelegt.*

Um die Maste herum müsse jedoch eine Fläche mit einem Radius von 10,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich könne teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung sei der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt würden, bestehe die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt werde. Aus diesem Grund werde um weitere Veranlassung gebeten, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls werde eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, sei der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Komme der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so sei die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssten jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere sei eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen seien untersagt.

- *Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“*

Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV Netzes.

Antwort:

Die Darstellung der 110-kV-Leitung ist als nachrichtliche Darstellung mit Trassenmittelachse und Schutzstreifen im Bebauungsplan enthalten. Die Maststandorte befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Bedingungen des Leitungsbetreibers zur Errichtung der Wohnbebauung in einem Abstand von mindestens 9 m zur Trassenmittelachse werden im Bebauungsplan berücksichtigt und durch die Festsetzung der Baugrenze für die Riegelbebauung an der Königsberger Straße im östlichen Plangebietsteil sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe von 55,7 m ü. NHN für den Gebäudeteil innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung planungsrechtlich gesichert.

Im Übrigen kann die Bedingung des Leitungsbetreibers zur Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Höhe von 14,5 m über Gelände berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan setzt für die Einfamilienhausbebauung eine maximale Gebäudehöhe von 50,5 m ü. NHN fest, je nach Geländehöhe sind damit Gebäude mit rund 10 m Höhe möglich.

Der Bebauungsplan ist im Höhenbezugssystem NHN aufgebaut, die vom Leitungsbetreiber genannten Höhenangaben beziehen sich auf das Höhenbezugssystem NN, hieraus ergibt sich im Düsseldorfer Stadtgebiet eine geringfügige Abweichung von rund 5 cm, die für die Festsetzung im Bebauungsplan vernachlässigt werden kann.

Die Zugänglichkeit der Leitung ist im Bereich des Plangebiets durch die im Osten vorgesehene Zufahrt zu dem Bereich für Stellplätze, Carports und Garagen grundsätzlich möglich und wird planungsrechtlich durch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 4 mit einer Belastung zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Zu den Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser bezieht sich auch auf die zulässige Endwuchshöhe der Bepflanzungen im Bereich des Schutzstreifens sowie den Zustimmungsvorbehalt zu einzelnen, ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben / Maßnahmen durch den Leitungsbetreiber.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

III. Liste der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf, die abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/006 - Königsberger Straße / Tulpenweg - vorgebracht haben

1. Stadt Düsseldorf, Amt 19, Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz
2. Stadt Düsseldorf, Amt 37 Feuerwehr und Rettungsdienst, Kampfmittelbeseitigungsdienst
3. Stadt Düsseldorf, Amt 50, Amt für Soziales
4. Stadt Düsseldorf, Amt 52, Sportamt
5. Stadt Düsseldorf, Amt 53/2, Gesundheitsamt
6. Stadt Düsseldorf, Amt 63/40, Bauaufsichtsamt
7. Stadt Düsseldorf, Amt 64, Amt für Wohnungswesen
8. Stadt Düsseldorf, Amt 66 für Verkehrsmanagement
9. Stadt Düsseldorf, Amt 67/201, Stadtentwässerungsbetrieb
10. Stadt Düsseldorf, Amt 68/23, Garten-, Friedhofs- und Forstamt
11. Stadt Düsseldorf, Amt 80/2, Wirtschaftsförderungsamt

IV. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/006 - Königsberger Straße / Tulpenweg - (Beantwortungsstand 4(1): April 2020 / 4(2): Juli 2021)

1. Stadt Düsseldorf, Amt 19, Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz

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

1.1.1 *Depotcontainer*

Für die im Plangebiet vorgesehenen 220 neuen Wohneinheiten stünden in unmittelbarer Nähe des Plangebiets an der Station An der Schützenwiese gegenüber Kornblumenweg drei Glas und ein Altkleidercontainer mit Kapazitäten für zusätzliche Mengen der neuen Anwohner zur Verfügung.

Je nach Entsorgungsverhalten müssten an diesem Standort eventuell noch weitere Papiercontainer aufgestellt werden. Hierfür wären 2 bis 4 m des Parkstreifens erforderlich.

Antwort:

Das Entsorgungsverhalten ist nach Umsetzung des Planvorhabens zu beobachten. Sofern erforderlich werden weitere Papiercontainer aufgestellt. Der nächstgelegene Standort für Depotcontainer (Altglas, Altkleider) befindet sich an der Kreuzung An der Schützenwiese / Kornblumenweg nordwestlich des Plangebiets. Eine Erweiterung an diesem Standort ist nach Angabe des Fachamtes möglich - es ist vorgesehen, über die Erforderlichkeit abhängig vom Verhalten der zukünftigen Bewohnerschaft im Plangebiet zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

1.1.2 *Stellplätze für Abfallsammelbehälter*

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze für Abfallsammelbehälter für Restmüll (graue Tonne), Leichtverpackungen (gelbe Tonne), Altpapier (blaue Tonne) und Biomüll (braune Tonne) an den Wohneinheiten einzuplanen seien.

Sollten Stellplätze für Abfallsammelbehälter durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht anfahrbar sein, sei im Außenbereich eine

genügend große Fläche zur Bereitstellung der Abfallsammelbehälter einzuplanen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass verschiedene Abfallfraktionen zum Teil am gleichen Werktag abgeholt würden. Der Bereitstellungsplatz dürfe nicht mehr als 20 m von der Anfahrtstelle der Entsorgungsfahrzeuge entfernt sein.

Antwort:

Im Zuge der Gebäude- und der Freianlagenplanung erfolgt eine Berücksichtigung von Stellplätzen für Abfallsammelbehälter sowie von Aufstellplätzen im Außenbereich. Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt fünf Bereitstellungsflächen für den Abholtag vor. Der Bereitstellungsplätze liegen nicht mehr als 20 m von der Anfahrtstelle der Entsorgungsfahrzeuge entfernt und sind wie folgt vorgesehen.

- eine im Nordosten des Plangebietes an der Königsberger Straße
- eine im Nordwesten des Plangebietes an der Straße An der Schützenwiese
- zwei im Süden des Plangebietes am Tulpenweg im Zugangsbereich zur Erschließungsstraße

Die Standorte wurden im Rahmen des Planverfahrens mit der Awista abgestimmt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.1.3 Schutzgut Mensch – Verkehrslärm

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme auf Grundlage der schalltechnischen Aussagen zum Wettbewerbsverfahren an der Königsberger Straße 91 in Düsseldorf – Lierenfeld (Bericht Peutz, Stand 15.08.2016) erfolge, da das in der Begründung zitierte neuere Gutachten (Stand 06.12.2016) nicht vorliege.

Es folgen Ausführungen zum Thema Verkehrslärm (Beurteilungs- und Außenlärmpegel, Schallschutzbebauung). Es wird darauf hingewiesen, dass die schalltechnische Ersteinschätzung an den aktuellen Planentwurf anzupassen sei, die Verkehrslärmimmissionen seien geschossweise für die gesamte Bebauung im Plangebiet darzustellen, die Lärmpegelbereiche seien gemäß DIN 4109:2018 darzustellen und mögliche Schallschutzmaßnahmen zu benennen. Die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld seien in die

Abwägung einzustellen. Es seien Aussagen zu den Wohn-Tiefgaragen sowie zu den oberirdischen Stellplätzen im Inneren des Plangebiets zu treffen.

Antwort:

Erste schalltechnische Voruntersuchungen wurden auch auf Grundlage der aktuellen rechtlichen Anforderungen und unter Berücksichtigung der Planung überarbeitet und konkretisiert; dabei werden auch die Schallimmissionen der im Plangebiet geplanten Tiefgaragenzufahrten und der privaten oberirdischen Stellplatzanlagen betrachtet. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.1.4 Schutzgut Mensch – Gewerbeemissionen, Freizeit und Sportlärm

Es folgen Ausführungen zum Thema Gewerbeemissionen, Freizeit- und Sportlärm (Schutzanspruch, Beurteilungsgrundlage, TA-Lärm bzw. 18. BImSchV, Immissionsrichtwerte). Es wird darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung der heutigen Schallsituation unter Berücksichtigung des aktuellen Planentwurfs ein Schallgutachten notwendig sei. Erst auf dieser Grundlage könne sicher beurteilt werden, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten würden oder ob Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden müssten.

Antwort:

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich im Bereich der Baugebiete erhöhte Beurteilungspegel für Gewerbe- und Verkehrslärm.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Unter Berücksichtigung angemessener Maßnahmen zum Schallschutz können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.1.5 Besonnung

Eine Verschattungsstudie sei für das Plangebiet nur dann erforderlich, wenn die baurechtlich festgelegten Abstandflächen zwischen den einzelnen Baukörpern oder zur Bestandsbebauung unterschritten würden.

Antwort:

Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht kein Regelungsbedarf.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

1.1.6 Schutzgut Boden – Altablagerungen

Im Umfeld des Plangebietes befände sich eine kleinräumige Verfüllung mit der Katasternummer 301. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse eines Bodenluftmessprogramms, der bekannten Verfüllmaterialien und der Entfernung zum Plangebiet seien keine Auswirkungen durch Gasmigration zu besorgen. Im Plangebiet befänden sich keine Altablagerungen.

Antwort:

Die Ausführungen werden in den Umweltbericht aufgenommen. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht kein Regelungsbedarf.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

1.1.7 Schutzgut Boden – Altstandorte

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet der Altstandort (Katasternummer 6097) befinde. Die Registrierung beruhe auf den gewerblichen Vornutzungen ab ca. 1952 durch einen Röhrengroßhandel, von ca. 1952 bis 1998 Eigenbedarfstankstelle. Es folgen Ausführungen zu bereits durchgeführten Bodenuntersuchungen im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung im Jahr 2008. Eine Umnutzung des Plangebietes von einer gewerblichen Nutzung in eine Wohnnutzung sei aufgrund der erfolgten Sanierung im Rahmen des vollständigen Rückbaus der Bestandsgebäude realisierbar.

Weitere Regelungen zur Aufbringung von Bodenmaterial zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgten im Zuge zukünftiger Baugenehmigungsverfahren.

Antwort:

Eine Kennzeichnung des AS 6097 ist im Bebauungsplan bereits beinhaltet. Die Ausführungen werden im Übrigen in den Umweltbericht aufgenommen. Die Hinweise zu Regelungen im Baugenehmigungsverfahren werden zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.1.8 Schutzgut Wasser - Grundwasser

Es folgen Ausführungen zu Grundwasserständen, zur Grundwasserbeschaffenheit, und zur Grundwassertemperatur. Da die Sohlen der zukünftigen Keller- und Tiefgaragengeschosse aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände im Grundwasserschwankungsbereich lägen, seien diese dauerhaft gegen drückendes Grundwasser zu sichern.

Antwort:

Die Ausführungen werden in den Umweltbericht aufgenommen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Thema Grundwasser aufgenommen. Dieser dient dem Schutz der Allgemeinheit und trägt der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.1.9 Schutzgut Wasser

Es folgen Ausführungen zur Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung, zu Oberflächengewässern und Wasserschutzgebieten.

Antwort:

Die Ausführungen werden in den Umweltbericht aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.1.10 Schutzgut Wasser - Hochwasserbelange

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf

erstellten Hochwassergefahrenkarten würde das Plangebiet bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) an der Düssel größtenteils überflutet werden. In diesen Risikogebieten ergäben sich gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz. Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilende Gebiete seien insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dies gelte für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

Antwort:

Die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet (HQ_{extrem}) gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz wird nachrichtlich übernommen.

Ausführungen zu den Hochwasserrisiko-Gebieten des Düsselsystems werden in den Umweltbericht aufgenommen. Im Bereich des Plangebiets können sich – ausgelöst durch das Düsselsystem - für ein extremes Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) mit niedriger Wahrscheinlichkeit zum Teil Wassertiefen von 0,5 m und vereinzelt bis zu 2 m ergeben. Im Bebauungsplan ist den erweiterten Anforderungen an den Hochwasserschutz gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden Rechnung zu tragen. Mit der Festsetzung von mindestens erforderlichen Erdgeschossfußbodenhöhen im Rohbau (OKE min.) wird eine mögliche Überflutung der Bebauung im Plangebiet bei einem extremen Hochwasserereignis im Risikogebiet der Düssel weitestgehend minimiert. Weitere Schutzmaßnahmen können im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung berücksichtigt werden.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.1.11 Schutzgut Luft

Es folgen Ausführungen zur Lufthygiene: da die Berechnung zu Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub und Stickstoffdioxid gemäß 39. BImSchV keine Betroffenheit für das Plangebiet und die umgebenden Straßen anzeigt, werde die Fertigung eines lufthygienischen Ausbreitungsgutachtens nicht empfohlen.

Hinsichtlich der pro Wohneinheit vorgesehenen Stellplätze, die sowohl oberirdisch als auch in Tiefgaragen angeordnet würden, seien folgende Schutzvorkehrungen für ebenerdige oder in Bodennähe befindliche Lüftungsschächte textlich festzusetzen:

- *Der Abstand zwischen Lüftungsschächten sowie den Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen zu Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten) muss mindestens 5 m betragen.*
- *Um die Lüftungsschächte ist ein nicht betretbarer Bereich von mindestens 1 m Breite zu gestalten (z.B. mit Hilfe einer dichten Bepflanzung wie Brombeeren).*
- *Sitzgelegenheiten (z.B. Bänke) auf Lüftungsöffnungen sind auszuschließen.*

Antwort:

Eine lufthygienische Ausbreitungsrechnung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erarbeitet. Die Ausführungen zur Lufthygiene werden in den Umweltbericht aufgenommen.

In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung für die Entlüftung von Tiefgaragen aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde weitgehend gefolgt.

1.1.12 Schutzgut Klima

Es folgen Ausführungen zur stadtklimatischen Ausgangssituation, sowie der Möglichkeit, dass in Verbindung mit der Planung folgende stadtklimatisch positive Maßnahmen genutzt und festgesetzt werden könnten, um den Versiegelungsgrad zu verringern und den Anteil an begrünbaren Flächen zu erhöhen:

- *möglichst hoher Grad der Begrünung der Grundstücksflächen*
- *Baumpflanzungen*
- *Begrünung von Tiefgaragendecken und unterirdischen Gebäudeteilen*

- *Dachbegrünung*

Die vorgesehene bauliche Nutzung stelle im Hinblick auf die bisherige Nutzung aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades und des höheren Grünflächenanteils eine Verbesserung der stadtklimatischen Situation im Plangebiet dar.

Antwort:

Die Ausführungen werden in den Umweltbericht aufgenommen. Die vorgeschlagenen positiven Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrads im Plangebiet werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt. Es erfolgen Festsetzungen zum Versiegelungsgrad (GRZ mit zulässigen Überschreitungen für Terrassen und Nebenanlagen sowie für Tiefgaragen), zu Baum- und Heckenpflanzungen, zur Tiefgaragen- und Dachbegrünung sowie zu privaten Freiflächen und Gärten.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

1.1.13 Schutzgut Klima - Klimaanpassung

Es folgen Ausführungen zum Klimawandel und den zu berücksichtigen Klimaveränderungen wie häufigere und länger andauernde Hitzeperioden mit höheren Temperaturen und häufigere und intensivere Starkregenereignisse.

Um dieser zusätzlichen thermischen Belastung durch den Klimawandel entgegenzuwirken, seien Maßnahmen, die zur Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet beitragen (siehe Stadtklima) besonders wichtig und trügen zur Klimaanpassung bei. Darüber hinaus sollte auch die Wärmestrahlung von Oberflächen verringert werden, z.B. durch Beschattung versiegelter Flächen oder durch die Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten.

Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützten Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung (z.B. Dachbegrünungen und Grünflächen mit Speicherpotenzial) die Klimaanpassung.

Antwort:

Die Ausführungen werden in den Umweltbericht aufgenommen. Zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung werden grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, hierunter Gebäudebegrünung, Baumpflanzungen (Stellplätze und private Grundstücksbereiche) und weitere Maßnahmen zur Begrünung.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

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

1.2.1 *Es wird darum gebeten folgende Änderungen in die Begründung zu übernehmen:*

- *Hinweise zum Grundwasser, Grundwasserflurabstand*
- *Städtebauliche Aspekte, Altstandort*

Es wird darum gebeten folgende Änderungen in den Umweltbericht zu übernehmen:

- *Schutzgutbetrachtung*
 - *Mensch, Verkehrslärm*
 - *Lärmschutzmaßnahmen*
 - *Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schallsituation im Umfeld*
 - *Neubau und Umbau von Verkehrswegen*
 - *Stellplätze und Tiefgarage*
 - *Gewerbeemissionen, Freizeit- und Sportlärm*
 - *Boden, Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes sowie Altstandorte im Plangebiet*
 - *Vorsorgender Bodenschutz*

- *Wasser, Grundwasser, Grundwasserstände und Grundwasserbeschaffenheit*
- *Luft, Lufthygiene*
- *Umweltfreundliche Mobilität, Klima und Stadtklima*

Antwort:

Die Ausführungen werden in der Begründung und in den Umweltbericht aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2. Stadt Düsseldorf, Amt 37 für Feuerwehr und Rettungsdienst, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz, Kampfmittelbeseitigungsdienst

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

2.1.1 *Kampfmittelbeseitigungsdienst*

Für das Plangebiet liege bereits ein Ergebnis der Luftbildauswertung des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf aus dem Jahre 2009 vor. Das Ergebnis habe weiterhin Gültigkeit.

Die Auswertung der Luftbildaufnahmen des Zweiten Weltkrieges des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) ergebe keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet.

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

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gelte das eingereichte Schreiben als Nachweis der Kampfmittelfreiheit für die Grundstücke im Plangebiet.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sei eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Erdarbeiten seien mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden

werden, seien aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr zu benachrichtigen.

Antwort:

In den Bebauungsplan wird ein allgemeiner Hinweis zum Thema Kampfmittel aufgenommen. Der Hinweis dient dem Schutz der Allgemeinheit und trägt der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

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

2.2.1 *In Analogie zu den Vorgaben von Punkt 54.33 der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW wurden insbesondere die Belange des abwehrenden Brandschutzes hinsichtlich folgender Punkte mit nachstehendem Ergebnis geprüft:*

1. Löschwasserversorgung und die Einrichtung zur Löschwasserversorgung

2. Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlage für die Feuerwehr

3. Lage und Anordnung der zum Anleiten 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 wird 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.

Von öffentlichen Verkehrsflächen zu Gebäuden mit höchstens drei Vollgeschossen (römisch III, Brüstungshöhe < 8 m), bei denen der 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führe, sei ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu schaffen. Sollten Teile eines Gebäudes hierbei mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein, könnten ergänzend Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr erforderlich werden.

Ab dem vierten Vollgeschoss (römisch IV, Brüstungshöhe > 8 m) sind für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges weitere Maßnahmen erforderlich. Sollte der 2. Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden (kein Sicherheitstreppenraum 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 dürfe 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 wird 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 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 befindet. Die Hydrantenabstände dürfen 150 m nicht überschreiten. Eine entsprechende Bescheinigung über die vorgenannten Punkte sei vom Versorgungsträger einzuholen.

Antwort:

Der Bebauungsplan ermöglicht im WA 1.1 die Errichtung von bis zu fünf Vollgeschossen zuzüglich eines weiteren Dachgeschosses (kein Vollgeschoss). Für die Riegelbebauung ist daher ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen, ein entsprechender Nachweis zum Brandschutz erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Für die geplante Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche (WA 1.2 und 1.3) ermöglicht der Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss (kein Vollgeschoss). Die Entfernung der Gebäude zur jeweils nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche beträgt im Einzelfall geringfügig mehr als 50 m (bis zu 61 m), wurde aber im Zusammenhang mit den geplanten Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen bereits grundsätzlich bestätigt. Zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen im Plangebiet durch die Schaffung weiterer Wegeverbindungen für die Feuerwehr zwischen den geplanten Bauflächen wird auf Ebene des Bebauungsplans von weiteren Festsetzungen abgesehen. Die Gebäude sind sowohl von Norden über den Garagen- und Stellplatzbereich im östlichen Plangebietsteil sowie die zentrale Wendeanlage der Planstraße erreichbar, als auch über die privaten Gärten von Süden.

Die im Plangebiet erforderlichen Aufstellflächen für die Fahrzeuge der Feuerwehr sind in der Grundkonzeption der Freianlagenplanung berücksichtigt. Diese werden im Bebauungsplan über die Festsetzung der GFL-Flächen 1, 2 und 4 sowie den GF-Flächen 2 und 3 mit einer Mindestbreite von 5,50 m gesichert. In der Durchfahrt der Riegelbebauung (GFL 2) wird zusätzlich die mindestens erforderliche lichte Höhe von 5,0 m gemäß Eintrag in der Planzeichnung gesichert.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote stehen den Belangen der Feuerwehr grundsätzlich nicht entgegen.

Die für den Brandschutz erforderliche Löschwassermenge von 1,600 l/min kann aus den vorhandenen Hydranten der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH bereitgestellt werden. Ein objektbezogener Brandschutznachweis erfolgt im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.

Die Anforderungen an den Brandschutz und die Angriffs- und Rettungswege der Feuerwehr sind im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Nachweise objektbezogen zu erfüllen.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

3. Stadt Düsseldorf, Amt 50, Amt für Soziales

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

3.1.1 *Seniorengerechtes Wohnen*

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:

Im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens werden auch barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen berücksichtigt. Zudem ist die Errichtung einer Pflegeeinrichtung (voraussichtlich als anbieterverantwortete Wohngemeinschaft) innerhalb der Riegelbebauung im WA 1.1 an der Königsberger Straße beabsichtigt.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

3.1.2 *Behindertengleichstellungsgesetz*

Es werde gebeten, in die Planung die Bedarfe der Personengruppe der Menschen mit Behinderung einzubeziehen. Auf die Dienstanweisung zur Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (DA BGG NRW) wird verwiesen.

Antwort:

Im Zuge der konkreten Gebäudeplanung werden die Anforderungen der Bauordnung im Hinblick auf die Barrierefreiheit beachtet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind hierzu keine Regelungen erforderlich

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

3.1.3 *DIN-Vorschriften*

Es wird auf die Berücksichtigung der DIN-Vorschriften zur Barrierefreiheit (DIN 18040 Teil 1 - öffentlich zugängliche Gebäude, Teil 2 Wohnungen und Teil 3 öffentlicher Verkehrs- und Freiraum, die DIN 32984 Bodenindikatoren im öffentlichen Raum und die DIN 32975 Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung sowie die DIN 18041 Hörsamkeit in kleinen und mittleren Räumen) verwiesen.

Antwort:

Im Zuge der konkreten Gebäude- und Freianlagenplanung werden die Anforderungen im Hinblick auf die Barrierefreiheit beachtet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind hierzu keine Regelungen erforderlich.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

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

3.2.1 *Zu dem oben genannten Verfahren der Bauleitplanung wurde in der Vergangenheit bereits eine Stellungnahme gemäß § 4 Absatz 1 BauGB abgegeben.*

Diese werde mit der heutigen Stellungnahme korrigiert, da im räumlichen Umfeld des benannten Areals mehrere zuvor in Planung befindliche Einrichtungen des Ambulant Betreuten Wohnens nun doch nicht realisiert würden. 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.

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 lebten 6.822 Menschen, die 75 Jahre und älter sind, im Stadtbezirk 8. Die Gruppe der 75-Jährigen und Älteren stelle damit 11,17 Prozent der Stadtbezirksbevölkerung. 39,53 Prozent der über 75-Jährigen im Stadtbezirk lebten in einem Einpersonenhaushalt. Diese Gruppe hätte ein besonders hohes Risiko bei einer Verschlechterung des Gesundheitszustandes akut auf ein anderes Wohn- bzw. Pflegesetting angewiesen zu sein. Folgerichtig gebe es im Stadtbezirk zahlreichen Planungen für Plätze in anbieterverantworteten ambulant betreuten Wohngemeinschaften. Davon sei leider zwischenzeitlich nur noch eine einzige Planung weiterhin aktuell. Die Hoffnung, dass sich durch die

Schaffung mehrere Ambulant Betreuter Wohngruppen der akute Druck auf die Langzeitpflegeplätze etwas abmildern könnte habe sich damit zerschlagen.

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.

Für die weitere Planung wurde der Anlage eine Übersicht über die für Pflegeeinrichtungen erforderlichen Flächen beigelegt. Gegenwärtig unterstützte das Amt für Soziales, die für Düsseldorf zuständige Pflegekasse ADK Rheinland/Hamburg und der Oberörtliche Sozialhilfeträger, der Landschaftsverband Rheinland, die Ausrichtung einer Eula nach einem so genannten "Gesamtversorgungsvertrag". Diese Einrichtungen könnten neben Angeboten der Tages-, Langzeit-, und Kurzzeitpflege auch ambulante hauswirtschaftliche oder pflegerische Dienstleistungen im direkten räumlichen Umfeld anbieten. Daneben böten diese den Bürgerinnen und Bürger des direkten Umfeldes die Option, vorhandene Räumlichkeiten zum Beispiel als Treffpunkt, auch in Kombination mit Gastronomie/Cafe zu nutzen.

Antwort:

Der Bebauungsplan lässt als Art der baulichen Nutzung auch Pflegeeinrichtungen grundsätzlich zu. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die Berücksichtigung einer Wohngruppe für betreutes Wohnen eingehend geprüft und im Ergebnis die Errichtung einer Gruppenwohnung (voraussichtlich als anbieterverantwortete Wohngemeinschaft, optional mit ambulantem Pflegeservice) innerhalb der Riegelbebauung im WA 1.1 an der Königsberger Straße beabsichtigt. Der Investor ist grundsätzlich bereit, hierfür ein Angebot zu schaffen. Im Bebauungsplan kann keine verbindliche Vorgabe für die Realisierung einer Pflegeeinrichtung getroffen werden; die Realisierung entsprechender Angebote wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags vereinbart.

Mit der Umsetzung einer Gruppenwohnung und dem damit verbundenen Pflegeangebot sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten. Weder das Verkehrsaufkommen, noch der Stellplatz- oder Freiflächenbedarf wird sich gegenüber einer klassischen, wohnbaulichen Nutzung wesentlich verändern. Mit der Nutzung einer Gruppenwohnung oder auch einer Pflegeeinrichtung gehen planungsrechtlich keine erhöhten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einher, sodass diese Nutzung sich insbesondere mit den getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz für ein allgemeines Wohngebiet auf Ebene des Bebauungsplans gebietsverträglich darstellt.

Durch die Ausweisung im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ist die Ansiedlung von quartiersbezogener Gastronomie / Café grundsätzlich zulässig.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

4. Stadt Düsseldorf, Amt 52, Sportamt

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

4.1.1 *Es wird mitgeteilt, dass keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche bestünden, da keine sportlich genutzten Flächen direkt betroffen seien.*

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

Antwort:

Zwischen geplanter Wohnbebauung und benachbarten Sportplätzen im Osten liegen bereits vorhandene Wohngebäude an der Posener Straße, Königsberger Straße und Wilhelm-Heinrich-Weg. In der schalltechnischen Untersuchung wird aufgezeigt, dass aufgrund des deutlich größeren Abstandes der geplanten Wohnbebauung zu den Sportplätzen im Plangebiet von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV ausgegangen werden kann. Gemäß gutachterlicher Untersuchung ist daher kein relevanter Einfluss aus Sport- und Freizeitlärm im Plangebiet zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Bezirkssportanlage ist somit nicht zu befürchten.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

5. Stadt Düsseldorf, Amt 53, Gesundheitsamt

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

- 5.1.1 *Bei der weiteren Planung seien alle Aspekte des präventiven Gesundheitsschutzes zu berücksichtigen, auf die Grundsatzliste Gesundheitsschutz für die Bauleitplanung aus dem Jahr 2019 wird verwiesen.*

Antwort:

Die Hinweise wurden soweit auf Ebene des Bebauungsplans möglich und erforderlich in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

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

- 5.2.1 *Da die Prüfkriterien gemäß der „Grundsatzliste Gesundheitsschutz für die Bauleitplanung“ (Januar 2019) berücksichtigt wurden, ergeht an dieser Stelle keine weitere Stellungnahme aus Sicht des präventiven Gesundheitsschutzes.*

Antwort:

Die Hinweise wurden soweit auf Ebene des Bebauungsplans möglich und erforderlich in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

6. Stadt Düsseldorf, Amt 63, Bauaufsicht

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

- 6.1.1 *Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestünden grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung.*

Brandschutz

Ob und inwiefern Feuerwehruzufahrten und -bewegungsflächen erforderlich seien, könne seitens des Amtes nicht beurteilt werden, hier sei die Brandschutzdienststelle federführend.

Antwort:

Erforderliche Feuerwehruzufahrten und -bewegungsflächen werden in der Festsetzung von G/F/L-Flächen gemäß Grundkonzeption der Freianlagenplanung im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens liegt eine

Stellungnahme von Feuerwehr und Rettungsdienst, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz vor. Die mitgeteilten Belange zum Brandschutz und den Angriffs- und Rettungswegen der Feuerwehr werden auf Ebene des Bebauungsplans soweit möglich und erforderlich berücksichtigt. Im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens erfolgt eine objektbezogene Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

6.1.2 Abstandflächen

Vor den Außenwänden von Gebäuden seien Abstandflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Eine abschließende Prüfung der Abstandflächen sei nicht möglich, da in der Planung weder die geplanten Grundstückszuschnitte noch die Gebäudehöhen erkennbar seien.

Antwort:

Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht kein Regelungsbedarf.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

6.1.3 Spielflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen sei auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gelte nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen werde oder vorhanden sei. Der Spielplatz müsse barrierefrei erreichbar sein.

Ob ausreichend Flächen zur Verfügung stünden, könne zum aktuellen Zeitpunkt nicht geprüft werden.

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Umsetzung von privaten Spielflächen durch die Festsetzung der zentralen Freiflächen im Plangebiet südlich

der geplanten Bebauung an der Königsberger Straße gemäß abgestimmter Grundkonzeption der Freianlagenplanung vorbereitet. Die Bepflanzung der Flächen wird durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Durch die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Anlieger wird die Erreichbarkeit dieser Freiflächen für alle zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner im Sinne von Gemeinschaftsanlagen auf Ebene des Bebauungsplans gesichert. Erforderliche Spielflächen und deren konkrete Ausgestaltung sind im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren gemäß Spielplatzsatzung nachzuweisen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

6.1.4 Stellplätze

Es wird der Hinweis gegeben, dass wenn Anlagen errichtet würden, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten sei, (notwendige) Stellplätze oder Garagen und Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen seien. Die Stellplatzrichtlinie für Wohnen der Landeshauptstadt Düsseldorf bzw. die in Aufstellung befindliche Stellplatzsatzung sei zu beachten. Ob ausreichend Flächen für notwendige Stellplätze zur Verfügung stünden, könne zum aktuellen Zeitpunkt nicht geprüft werden.

Antwort:

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht, für die rückwärtige Bebauung sind untergeordnet auch oberirdische Stellplätze angedacht. Im Bebauungsplan werden ausreichend Flächen zur Umsetzung notwendiger privater Stellplätze durch die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen (Tg) und oberirdischen Stellplätzen (St) / Carports (Ca) oder Garagen (Ga) vorbereitet. Ebenso bestehen ausreichend Flächen für die Errichtung von erforderlichen Fahrradstellplätzen. Die konkreten Einzelnachweise erfolgen im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

6.1.5 Barrierefreies Bauen

In Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen müssten die Wohnungen barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.

Inwiefern eine barrierefreie Erschließung vorhanden sei, könne nicht abschließend geprüft werden. Augenscheinlich seien jedoch ebenerdige Eingangsbereiche vorhanden.

Antwort:

Im Zuge der konkreten Gebäudeplanung wird ein barrierefreier Zugang zu Wohnungen hergestellt. Die Anforderungen der Bauordnung im Hinblick auf die Barrierefreiheit werden beachtet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können hierzu jedoch keine Regelungen getroffen werden.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

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

6.2.1 *Es werden Änderungen zu den textlichen Festsetzungen vorgeschlagen:*

- *Teilfläche mit Kita, Erschließungsanlagen / Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen gem. §47 Abs. 4 BauO NRW*
- *Konkretisierung der Festsetzung +D / kein Vollgeschoss*
- *Bezugspunkte für Höhenangaben im Rohbau, Spielraum für Verkleidungen*
- *Hervortreten von Loggien*
- *Leitungsbetreiber Hochspannungsfreileitung*

Antwort:

Die mitgeteilten Hinweise und Anregungen wurden in den Planunterlagen berücksichtigt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

6.2.2 *Es werden Änderungen zum zeichnerischen Teil vorgeschlagen:*

- *Eintragung GF, GL und L in der Legende*
- *Blatt 1.2: Darstellung der Schraffuren in doppelter Lage*

Antwort:

Die mitgeteilten Ergänzungen in der Legende zur Planzeichnung werden berücksichtigt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Gewerbelärm (Ausschluss von offenbaren Fenstern und Türen zu schutzbedürftigen Räumen an den entsprechend gekennzeichneten Fassaden sowie Festlegung der Baureihenfolge als Voraussetzung für die Aufnahme einer Wohnnutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen) werden im vorliegenden Fall durch die erforderlichen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm (Schalldämmmaß der Außenbauteile, fensterunabhängige Belüftung und lärmoptimierte Grundrissgestaltung) überlagert. Zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung wurden die Festsetzungen zum Schallschutz (Schrägschraffuren) als Nebenzeichnung (Blatt 2) dargestellt.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

6.2.3 *Die Dokumente Begründung, Schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung sowie GOP und Artenschutz seien nicht geprüft worden.*

Eine Prüfung von Abstandflächen sei aufgrund fehlender Grundstückszuschnitte nicht möglich gewesen.

Antwort:

Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht kein Regelungsbedarf.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

6.2.4 *Denkmalrecht:*

Der Umgebungsschutz für das Baudenkmal Königsberger Str. 100 sei zu beachten. Teil des Baudenkmals seien das Pförtnerhaus, das

Verwaltungsgebäude, Montagehalle, Lagergebäude und Kesselhaus mit Kraftzentrale und Werkstatt."

Zudem befänden sich im direkten Umfeld des Plangebiets im Tulpenweg Gaslaternen zur Beleuchtung des öffentlichen Raumes. Die Gasleuchten seien am 26. September 2020 gemäß § 3 DSchG in die Denkmalliste der Landeshauptstadt Düsseldorf eingetragen worden. 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 sei der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen.

Antwort:

Die mitgeteilten Hinweise zu denkmalgeschützten Objekten in der Umgebung des Plangebiets wurden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Rahmen der Abwägung der städtebaulichen Gestaltung (Schaffung von Aufenthaltsqualität, Zurückbleiben der Bebauung von der Königsberger Straße durch Anlage von Vorgärten, Gestaltung der Baukörper, Grundrisslösung statt geschlossener Lärmschutzwand etc.) berücksichtigt.

Ein allgemeiner Hinweis zum Denkmalschutz ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Dieser trägt der Informationspflicht gegenüber der Allgemeinheit und Grundstückseigentümern sowie Bauherren im Plangebiet Rechnung.

Die im Rahmen der Baustelleneinrichtung bei Bedarf erforderlichen Schutzvorkehrungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung und Umsetzung zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

7. Stadt Düsseldorf, Amt 64, Amt für Wohnungswesen

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

7.1.1 *Handlungskonzept Wohnen*

Es wird festgestellt, dass das Handlungskonzept Wohnen vollumfänglich zur Anwendung komme. Mindestens 20 % der Wohnbaufläche sei demnach öffentlich gefördert zu errichten. Die Wohnungsmenge für die öffentlich geförderten Wohnungen sollte so konzipiert werden, dass mindestens 40 % der Wohnungen für Einpersonenhaushalte geeignet sei. Dazu seien Zweiraumwohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 50 m² zu planen. Im Plangebiet bestehe Bedarf an zwei rollstuhlgerechten 4-Raum-Wohnungen für Familien. Eine Einbindung eines Wohnprojekts (Wohngruppe) sei wünschenswert.

Antwort:

Das Handlungskonzept Wohnen findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 08/006 – Königsberger Straße / Tulpenweg – vollumfänglich Anwendung. Die konkrete Absicherung der Umsetzung und der Wohnungsgrößen erfolgt über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor. Zudem ist die Errichtung einer Pflegeeinrichtung (voraussichtlich als anbieterverantwortete Wohngemeinschaft) innerhalb der Riegelbebauung im WA 1.1 an der Königsberger Straße beabsichtigt.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

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

7.2.1 *Das Wohnungsgemeinde für die öffentlich geförderten Wohnungen sollte so konzipiert werden, dass ca. 30% bis 40% der Wohnungen für Einpersonenhaushalte geeignet sind. Dazu seien Zweiraumwohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 50qm zu planen.*

Antwort:

Im Bebauungsplan wird die Errichtung von rund 200 Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet. Die objektbezogene Anwendung des Handlungskonzepts Wohnen wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Bestimmung von Wohnungsgrößen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

7.2.2 Darüber hinaus sollte in diesem Baugebiet eine ausreichende Anzahl von rollstuhlgerechten Wohneinheiten für Einzelpersonen und Familien entstehen

Antwort:

Der Nachweis von barrierefreien Wohneinheiten erfolgt gemäß den einschlägigen Planungsvorgaben im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens. Bestimmungen zur Barrierefreiheit sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

7.2.3 Die Einbindung eines Wohnprojektes (Wohngruppe) sei wünschenswert.

Antwort:

Der Bebauungsplan lässt als Art der baulichen Nutzung auch Wohngruppen oder Pflegeeinrichtungen grundsätzlich zu. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die Berücksichtigung einer Wohngruppe für betreutes Wohnen eingehend geprüft und im Ergebnis die Errichtung einer Pflegeeinrichtung (voraussichtlich als anbieterverantwortete Wohngemeinschaft) innerhalb der Riegelbebauung im WA 1.1 an der Königsberger Straße beabsichtigt. Der Investor ist grundsätzlich bereit, hierfür ein Angebot zu schaffen. Im Bebauungsplan kann hierzu keine verbindliche Vorgabe getroffen werden, die Realisierung wird im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

8. Stadt Düsseldorf, Amt 66, Amt für Verkehrsmanagement

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

8.1.1 *Gegen den Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/006 beständen aus Sicht des Amtes 66 keine Bedenken.*

Die Schaffung von GFL-Flächen sei zu vermeiden, sofern sie nicht aus verkehrstechnischen oder planerischen Gründen zwingend erforderlich sind.

Sollte die Schaffung einer GFL-Fläche dennoch unumgänglich sein, sei diese baulich nach den Kriterien allgemeiner öffentlicher Verkehrsflächen herzustellen.

In die textliche Festsetzung des Bebauungsplans soll aufgenommen werden, dass Unterbauungen von öffentlichen bzw. zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig sind.

Antwort:

Die Erschließung des Plangebiets wird über die bestehenden und geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen gesichert.

Die getroffenen Festsetzungen zu GFL-Flächen berücksichtigen das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sowie die abgestimmte Grobkonzeption der Freianlagenplanung.

Diese sichern die verkehrliche wie fußläufige Erschließung der geplanten Gebäude und Nebenanlagen zugunsten der Allgemeinheit und der Anlieger, der öffentlichen Versorgungsleitungen- und Anlagen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie die Angriffs- und Rettungswege zugunsten der Feuerwehr.

Die Ausführungsqualität dieser Flächen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, diese ergibt sich nach den einschlägigen Planungsvorgaben im Rahmen der Ausführungsplanung und Umsetzung.

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

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

8.1.2 *Im Kapitel 6.4 Stellplätze und Garagen sowie Müllstandorte hieße es: "Die Umsetzung erforderlicher Besucherstellplätze erfolgt im öffentlichen Straßenraum der Straße Tulpenweg und der Planstraße sowie im Bereich der Fläche an der Parallelerschließung zur Straße An der Schützenwiese vor der Kindertagesstätte."*

Im Sinne der Verkehrswende solle hier folgender Zusatz berücksichtigt werden: "Die hier berücksichtigten Flächen für Besucherparkstände/Abstellplätze für Fahrräder im öffentlichen Raum sollen im Sinne der angestrebten Verkehrswende zum Teil für Sharing-Angebote (Kfz und Rad, elektrisch), Lastenradparken reserviert werden."

Dieser Zusatz füge sich überdies gut in das in Kapitel 6.4 formulierte Ziel "im Rahmen eines alternativen Mobilitätskonzeptes die Nutzung von Fahrrädern zu unterstützen" ein.

Im Sinne einer zukunftsweisenden Entwicklung des Wirtschaftsverkehrs in innenstadtnahen Quartieren, seien im B-Plan Flächen für innovative Konzepte zur Abwicklung der letzten Meile (bspw. für die Errichtung einer Paketstation) zu sichern, um Lieferverkehre zu reduzieren.

Die Kosten für den Straßenneubau würden auf ca. 200 €/m² geschätzt. Änderungen an bestehenden Verkehrsanlagen seien mit ca. 250 €/m² anzusetzen. Eine detaillierte Kostenermittlung sei durch den Vorhabenträger vorzunehmen. Die Kosten des Neubaus der öffentlichen Beleuchtung in der geplanten Mischverkehrsfläche würden auf ca. 15.000€ (ohne MwSt.) geschätzt.

Antwort:

Die Planung der Flächen im öffentlichen Raum (öffentliche Verkehrsflächen) wurde unter Federführung von und in enger Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement durchgeführt, das die Umsetzung der benannten Themen derzeit stadtweit vorantreibt. Die Planung und der (Aus-)Bau der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die konkrete Ausgestaltung dieser Flächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

9. Stadt Düsseldorf, Amt 67, Stadtentwässerungsbetrieb

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

9.1.1 *Abwassertechnische Erschließung*

Die abwassertechnische Erschließung des Plangebiets sei grundsätzlich gesichert.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Abs.1 Landeswassergesetz (LWG) NW in Verbindung mit § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestehe nicht, da das Plangebiet bereits heute vollständig abwassertechnisch erschlossen und an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen sei und nicht erstmals bebaut werde. Das Plangebiet solle auch weiterhin an die Mischwasserkanalisation in der Königsberger Straße angeschlossen werden, da umliegend (im Tulpenweg und in der Straße An der Schützenwiese keine öffentliche, hydraulisch leistungsfähige Abwasserkanalisation vorhanden sei. Es sei im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit ein beschränkt möglicher kanaltechnischer Anschluss an den öffentlichen Mischwassersammler in der Straße An der Schützenwiese realisiert werden könne.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mindesthöhen der öffentlichen Straßen sowie derer von privaten Flächen, in denen öffentliche Abwasserkanäle verlegt würden, die Höhe der vorhandenen Straßen im Anschlusspunkt der neuen öffentlichen Abwasserkanäle an das vorhandene öffentliche Abwasserkanalnetz nicht unterschreiten dürfe.

Als maßgebliche Rückstauenebene gelte die Höhe der Straßenoberkante im jeweiligen Anschlusspunkt an das öffentliche Abwasserkanalnetz. Werde diese Höhe unterschritten, so habe der Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen auf dem privaten Grundstück zu ergreifen, um sich gegen schädlichen Rückstau zu sichern.

Private Flächen, in denen ein öffentlicher Abwasserkanal verlegt werde, seien entsprechend mit Leitungsrechten zu belegen. Die Kanalschutztrassen seien zu beachten. Diese dürften grundsätzlich weder bebaut, überbaut noch mit problematischen Gehölzen bepflanzt werden.

Antwort:

Die abwassertechnische Erschließung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) wird durch öffentliche Abwasseranlagen sichergestellt. Sämtliches Abwasser soll über einen geplanten und neu zu errichtenden öffentlichen Mischwasserkanal an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Königsberger Straße angeschlossen werden. Im Nordwesten des Plangebietes kreuzt der geplante öffentliche Mischwasserkanal die Riegelbebauung entlang der Straße An der Schützenwiese. Hierbei handelt es sich um eine nicht unterkellerte Gebäudedurchfahrt, welche unter anderem von der Feuerwehr genutzt werden kann. Die Abmessungen der Durchfahrt sind mit 5,5 m bis rund 6 m Breite und einer lichten Höhe von zwei Geschossen (rund 6 m) vorgesehen. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt mit Anschluss des geplanten Mischwasserkanals über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Königsberger Straße.

Die mitgeteilten entwässerungstechnischen Hinweise wurden in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Ein Entwässerungsnachweis erfolgt auf Ebene der Baugenehmigungsplanung.

Im Bebauungsplan werden die privaten Flächen, in denen der öffentliche Abwasserkanal verlegt werden soll, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet, und der Kanal und seine Schutztrasse wurden als nachrichtliche Darstellung aufgenommen. Zu den Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dieser ist im Rahmen der Ausführungsplanung und Umsetzung zu berücksichtigen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

9.1.2 Zum Umweltbericht

Zu Punkt 4.6 Klima sei allgemein auf die Gefahren durch häufiger auftretende Starkregen hinzuweisen, sensible Bereiche wie Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, bodennahe Eingänge, Trafostationen und Keller-/Lichtschächte seien auf eine Überflutungsgefahr hin zu prüfen.

Die Belange des Überflutungsschutzes bei Starkregenereignissen seien in den weiteren Phasen des Bauleitverfahrens zu berücksichtigen und zu untersuchen.

Antwort:

Ausführungen zum Thema Starkregen wurden in den Umweltbericht aufgenommen. Ein Überflutungsnachweis im Falle von Starkregenereignissen ist im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

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

9.2.1 *Grundsätzlich beständen seitens des SEBD keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.*

Folgende Anmerkungen seien im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

1. BEGRÜNDUNG UND PLANZEICHNUNG:

zu 6.6 Ver- und Entsorgung, Entwässerung, 1. Absatz: Die Breite der Durchfahrt müsse für den öffentlichen Kanal mindestens 5,0 m betragen, um die Schutztrassen einzuhalten. In der zeichnerischen Darstellung des B-Planes sei entsprechend eine Breite von 5,5 m festgesetzt, was sich auch in der Kanalplanung so wiederfinde. Woher die in der Begründung textlich genannten Maße 4,5 bzw. 5,5 Meter bis 6 Meter kämen, sei nicht ersichtlich. Dieses sei zu korrigieren.

Antwort:

Die Breite der Durchfahrt im Kreuzungsbereich An der Schützenwiese / Königsberger Straße wird durch die Festsetzung der Baugrenzen in einer Breite von mindestens 5,5 m gesichert. Die Angabe der Mindestbreite mit 4,5 m gilt nur für den Durchgang an der Königsberger Straße.

Da der Bebauungsplan ein Zurücktreten der Bebauung von den Baugrenzen zulässt, könnten sich die Breiten der Durchgänge im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung noch vergrößern. Aus schalltechnischen Gründen erfolgt allerdings eine Begrenzung auf eine maximal zulässige Breite von bis zu 6 m, dies wird durch die Festsetzungen einer Bedingung zur Aufnahme einer Wohnnutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen des Plangebiets planungsrechtlich gesichert und dient gemäß Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung dem Schutz der Wohnbebauung vor erhöhten Lärmeinträgen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

9.2.2 zu 6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: GFL5 diene der Sicherung des zukünftigen öffentlichen Kanals. Die Mindestbreite für die GFL-Fläche betrage entsprechend des Schutzstreifens 5,0 m (2,50 m beiderseits der Kanalachse). Dieser Schutzstreifen dürfe weder über- oder unterbaut noch bepflanzt werden. In der zeichnerischen Darstellung des B-Plan-Entwurfes überschneide sich GFL-Fläche GFL5 und Fläche für Bepflanzung P1.1. Dieses dürfe nicht sein und sei zu ändern.

Antwort:

Der für die abwassertechnische Erschließung des Plangebiets erforderliche öffentliche Mischwasserkanal wird im Bereich der privaten Flächen im Plangebiet durch das festgesetzte GFL 1, GFL 2 und GFL 3 (zum Zeitpunkt der §4(2) Beteiligung noch als GFL5 gekennzeichnet) sowie den nachrichtlich dargestellten Leitungsverlauf inklusive Schutzstreifen mit einer Breite von 2,5 m beidseitig der Trassenmittelachse gesichert.

Eine Über- oder Unterbauung wird für öffentliche Entwässerungsanlagen und deren Schutztrasse seitens des Leitungsbetreibers grundsätzlich abgelehnt. Im vorliegenden Bebauungsplangebiet sind jedoch verschiedene Untersuchungen und Planungen zu dem Ergebnis gekommen, den zukünftig öffentlichen Mischwasserkanal in der nicht unterkellerten Feuerwehrdurchfahrt zu verorten, dem hat der Leitungsbetreiber ausnahmsweise zugestimmt.

Auf Ebene des Bebauungsplans muss jedoch sichergestellt werden, dass die Bebauung im WA 1 so errichtet werden kann, dass keinerlei Lastabtragung aus der Überbauung auf den zukünftig öffentlichen Kanal erfolgt. Ebenso muss für den Fall einer späteren Kanalerneuerung feststehen, dass auch die sich ergebende Baugrube frei von Lasten aus der Bebauung hergestellt werden kann. Dies wird mit der im Bebauungsplan festgesetzten Mindesttiefe für die Gründung der Bebauung im Bereich angrenzend an die Feuerwehrdurchfahrt gemäß Eintragung der UKG max. in der Planzeichnung gesichert.

Die im Bereich des WA 1.2 zum Zeitpunkt der Behördenbeteiligung noch geplante Überlagerung des Schutzstreifens des öffentlichen Kanals auf der nördlichen Seite durch die Pflanzgebotsfläche P1.1 wurde zurückgenommen. Eine strukturreiche Bepflanzung im Bereich des Schutzstreifens ist somit nicht mehr vorgesehen.

Markante Baumstandorte im Bereich der Pflanzgebotsfläche P1.1 werden zeichnerisch festgesetzt und somit verortet. Sie wurden angepasst und liegen nun

außerhalb des Schutzstreifens des öffentlichen Mischwasserkanals. Die Darstellung des Schutzstreifens und die Festsetzung des Leitungsrechts beinhalten die Hinweisfunktion, dass (Bau-)Maßnahmen in diesem Bereich mit den Anforderungen des Leitungsträgers abzustimmen sind. Um dies zu verdeutlichen, wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen, dass im Bereich des Schutzstreifens des Mischwasserkanals lediglich der Anpflanzung von flachwurzelnden Pflanzen zugestimmt werden kann, und dass der Anordnung von Baumstandorten in dem Bereich nicht zugestimmt werden kann, um den Kanal nicht zu gefährden.

Der Schutzstreifen des öffentlichen Kanals verläuft unmittelbar nördlich der im WA 1.2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und betrifft damit die dort angeordneten Vorgartenbereiche fast vollständig. Für die Umsetzung der Einfamilienhausbebauung in diesem Bereich ist die Errichtung von Zuwegungen und Hauseingangsbereichen angedacht. Über ergänzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Gründung für zulässige Anlagen im Bereich des Schutzstreifens maximal 80 Zentimeter) und zur Zulässigkeit von Nebenanlagen (keine baulichen Anlagen im Schutzstreifen mit Ausnahme von Erschließungsflächen und Hauszuwegungen) kann die Zugänglichkeit der Kanaltrasse im Bedarfsfall sichergestellt werden. Zu den Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit wird der gemäß den technischen Auflagen des Leitungsbetreibers einzuhaltende Mindestabstand zum Schutz der öffentlichen Leitung sichergestellt.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

9.2.3 *Die GL-Rechte zugunsten der Anlieger entsprächen in der zeichnerischen Darstellung nicht der Lage der geplanten privaten Entwässerungsleitungen.*

Antwort:

Der Bebauungsplan setzt in den rückwärtigen Grundstücksflächen WA 1.2 und WA 1.3 in den für die fußläufige Erschließung der Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Flächen ein Gehrecht zugunsten der Anlieger fest. Diese Flächen entsprechen der Freianlagenkonzeption zur fußläufigen Erschließung und sind nicht deckungsgleich mit den für die privaten Abwasserkanäle vorgesehenen Leitungstrassen.

Die Entwicklungsflächen im Plangebiet befinden sich derzeit im Eigentum eines einzelnen Investors. Die Bebauung der Grundstücke im WA 1.2 und WA 1.3 ist

jeweils als Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) vorgesehen. Die Flächen grenzen an öffentliche Verkehrsflächen, ihre Erschließung ist gesichert. Die Herstellung und der Betrieb der privaten Erschließungsanlagen auf den Grundstücken ist privat vorgesehen. Im Falle einer späteren Grundstücksveräußerung und folglich einer Realteilung der Grundstücke (beispielsweise für eine planungsrechtlich zulässige Reihenhausbauung) können im Rahmen einer Veräußerung durch privatrechtliche Regelungen die erforderlichen Rechte oder Grunddienstbarkeiten zur gegenseitigen Sicherung der Erschließung gesichert werden.

Der Nachweis der konkreten Erschließungsplanung sowie der Entwässerungsnachweis erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

9.2.4 2. UMWELTBERICHT

*zu 16.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung, letzter Absatz
Der neue, zukünftig öffentliche Mischwasserkanal werde inkl. seiner
Schutztrasse auf gesamter Länge mit einem GFL-Recht gesichert. GL-
Rechte würden dort vergeben, wo private Entwässerungsleitungen verlegt
werden sollten. In der Planzeichnung seien diese GL-Rechte jedoch nicht
deckungsgleich mit der tatsächlichen Planung der privaten Entwässerung.*

Antwort:

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass im Bereich der privaten Flächen, wo öffentliche Entwässerungsleitungen verlegt werden, diese mit GFL-Rechten zu belegen sind. Der für die abwassertechnische Erschließung des Plangebiets erforderliche öffentliche Mischwasserkanal wird daher im Plangebiet durch das festgesetzte GFL 1, GFL 2 und GFL 3 sowie den nachrichtlich dargestellten Leitungsverlauf inklusive Schutzstreifen gesichert.

Der Bebauungsplan setzt in den rückwärtigen Grundstücksflächen WA 1.2 und WA 1.3 in den für die fußläufige Erschließung der Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Flächen ein Gehrecht zugunsten der Anlieger fest. Diese Flächen entsprechen der Freianlagenkonzeption zur fußläufigen Erschließung und sind nicht deckungsgleich mit den für die privaten Abwasserkanäle vorgesehenen Leitungstrassen. Im Weiteren siehe vorstehende Antwort.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

9.2.5 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu 2.4 Höhe baulicher Anlagen

„Als Bezugspunkt für die Bemessung der mindestens erforderlichen Gründungstiefe ist die Unterkante der Gründung (UKG min) maßgeblich.“

Da hier mit der NHN Höhe eine absolute Höhe angegeben werde und die Gründung zwar tiefer, nicht aber höher erfolgen dürfe, werde hier die maximale Höhe angegeben, nicht das Minimum. Es werde daher empfohlen, die Bezeichnung UKG max. zu wählen.

Hinweis: Aktuell bestünden Überlegungen seitens des Investors, die Durchfahrt mit einer Bodenplatte zu unterbauen, um ungleichmäßige Setzungen des Gebäudes zu vermeiden. Da damit der öffentliche Kanal unterbaut würde, seien dem Planungsbüro seitens des SEBD verschiedene Auflagen / Abstände genannt worden, die in diesem Ausnahmefall einzuhalten wären. Dieses würde eine Änderung in der UKG-Höhe mit sich bringen. Die Entscheidung des Investors zu diesem Punkt stehe aus. Ggf. müsse nach Entscheidung die entsprechende Passage und Festsetzung im B-Plan-Entwurf angepasst werden.

Antwort:

Im Bebauungsplan wurde die Festsetzung der UKG max. aufgenommen, mit dieser Angabe kann planungsrechtlich gesichert werden, dass die Gründung der Gebäude angrenzend an die Durchfahrt und den dort verlaufenden, öffentlichen Kanal mindestens mit einer Tiefe von 36,0 m ü. NHN hergestellt wird. Ziel der Festsetzung ist es, einen Lastabtrag aus der Überbauung auf die unterirdische Kanaltrasse zu vermeiden. Die Option zur Ausführung einer Bodenplatte im Bereich der Durchfahrt wird seitens des Investors und nach Abstimmung der statischen Anforderungen nicht weiterverfolgt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

10. Stadt Düsseldorf, Amt 68, Garten-, Friedhofs- und Forstamt
10.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
10.1.1 *Fachspezifische rechtliche Situation*

Es werden Hinweise zum Landschaftsplan sowie zu Schutzgebieten, Biotop- und Artenschutz und zum Alleenschutz gegeben. Auf ein im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetztes Pflanzgebot entlang der Straßen An der Schützenwiese und Königsberger Straße als Bestandteil eines übergeordneten Grünsystems wird verwiesen. Da die Breite des Grünstreifens von 5 m bis 8 m im städtebaulichen Entwurf auf 3,2 m verringert worden sei, sei im Bereich der Vorgärten ein möglichst hoher Grünanteil anzustreben, es wird angeregt, diesen als private Grünfläche mit Pflanzbindung und einem Begrünungsanteil von 75% festzusetzen und ggf. weitere Kompensationsmaßnahmen festzulegen. Es werden Hinweise zum gesamtstädtischen Grünordnungsplan (GOP I) und zur Ausarbeitung des Grünordnungsplans (GOP) gegeben. Die Freiflächenversorgung sei pro Person zu bilanzieren, private Spielflächen seien gemäß Spielplatzsatzung nachzuweisen, erforderliche Begrünungsfestsetzungen seien auszuarbeiten und zu begründen. Es wird bestätigt, dass auf Grundlage des bestehenden Baurechts im Plangebiet (GE-Flächen) die Eingriffs- Ausgleichsregelung nicht anzuwenden sei.

Antwort:

Die Hinweise zum Landschaftsplan sowie zu Schutzgebieten, Biotop- und Artenschutz und zum Alleenschutz wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Festsetzung zum Begrünungsanteil der Vorgartenzone sieht einen Anteil von mindestens 75 % der Fläche vor, der zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten ist. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird mit der Pflanzgebotsfläche P4 die Anpflanzung einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Kleinsträuchern, Bodendeckern und Stauden zur grünordnerischen Gliederung festgesetzt. Durch die dezidierte Festsetzung der im Vorgartenbereich zulässigen Anlagen (offene Fahrradstellplätze im WA 1.1, Hauszuwegungen sowie begrünte Müllstandorte und Fahrradstellplätze in WA 1.2 und 1.3 keine Mauern als Einfriedung) werden weitergehende Regelungen getroffen, um einen möglichst hohen Anteil an Begrünung der Vorgartenbereiche planungsrechtlich zu sichern. Die Begrünungsfestsetzungen wurden zudem

hinsichtlich Baumpflanzungen, Großsträuchern, Hecken und sonstigen Anpflanzungen weiterentwickelt und sichern eine gute Durchgrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Freianlagen.

Der private Spielflächenbedarf kann innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzgebotsfläche P1 (Teilflächen P1.1 bis P1.4) gemäß den Anforderungen der „Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielplätzen auf Baugrundstücken in der Landeshauptstadt Düsseldorf“ nachgewiesen werden.

Obwohl aufgrund des bestehenden Baurechts für das Plangebiet keine Ausgleichspflicht für die Eingriffe in Natur und Landschaft besteht, wurden zur Überprüfung und Dokumentation der ökologischen Wertigkeit der Ausgangszustand (Bestand) gegenüber der Planung (Umsetzung Bebauungsplan) im GOP dargestellt.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

10.1.2 Versorgung mit öffentlichen Grünflächen / Öffentliche Kinderspielplätze

Es wird der Hinweis gegeben, dass im Umfeld des Plangebiets öffentliche Spielplätze vorhanden seien, die Spielflächenversorgung des angrenzenden Quartiers sei mit 2,5 m² je Einwohner als gut zu bezeichnen. Es könne daher darauf verzichtet werden, einen öffentlichen Spielplatz im Plangebiet zu fordern. Im GOP sei zu bilanzieren, dass auf Grundlage der zukünftigen Einwohnerzahl ggf. Kompensationszahlungen zur Aufwertung bestehender Spielplätze zu leisten seien, da durch das Bauvorhaben ein erhöhter Nutzungsdruck auf bestehende Spielflächen ausgelöst werde.

Antwort:

Gemäß Bilanzierung im GOP sind Kompensationszahlungen zur Aufwertung bestehender Spielplätze im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 08 / 006 nicht zu leisten.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

10.1.3 Erforderliche zu erarbeitende Gutachten

Es werden die zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Orts- und Straßenbild erforderlichen Schwerpunkte des Grundordnungsplans mitgeteilt und auf

die Überprüfung weiterer Themenfelder gemäß Vorlage der Stadt Düsseldorf (GOP-light) verwiesen.

Antwort:

Die Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

10.1.4 Hinweise zu textlichen und zeichnerischen Festsetzungen

10.1.5 Es werden Hinweise zur Festsetzung der Tiefgaragen- und Dachbegrünung, Stellplatzbegrünung, Grundstücksbegrünung und privater Spielflächen sowie Einfriedungen (Hecken) gegeben.

- *Tiefgaragen seien intensiv zu begrünen und mit Bäumen zu bepflanzen. Dachflächen sind „einfach intensiv“ zu begrünen. Im GOP sei die Begründung für die jeweiligen Begrünungsintensitäten zu erarbeiten.*
- *Im GOP solle ein Bepflanzungskonzept für Bäume im Bereich von Stellplätzen entwickelt werden, um Begrünungsfestsetzungen zu begründen. Sollten Garagen vorgesehen werden seien die Dachflächen zu begrünen und zwischen Garagengruppen Bäume zu pflanzen (Jede 4. Bis 5. Garage ein Baum)*
- *Im GOP solle ein Bepflanzungskonzept für Bäume und Hecken erstellt werden, um Begrünungsfestsetzungen zu begründen.*
- *Die privaten Spielflächen sollten als Gemeinschaftsflächen im B-Plan zeichnerisch festgesetzt werden, um die Spielflächenversorgung zusammenhängender Spielbereiche, sowie eine gute Erreichbarkeit dieser Flächen zu sichern.*
- *Die Grundstücke der Reihen- und Kettenhäuser seien mit Hecken einzufrieden. Zäune seien in die Hecken gestalterisch einzubinden. Mauern und blickdichte Zäune sind nicht zulässig. (Im Vorgarten bis 1,1 Meter Höhe im Garten bis 1,8 Meter Höhe zulässig).*

Antwort:

Die Dach- und Tiefgaragenbegrünung wird im Bebauungsplan dezidiert festgesetzt, die jeweils vorgesehene Begrünungsintensität wird im GOP begründet. Grundsätzlich

sind Tiefgaragen und unterirdische Bauteile, soweit sie nicht überbaut werden, intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht muss im Bereich von Tiefgaragen 80 cm betragen. Für Baumpflanzungen ist gemäß Festsetzung die Vegetationstragschicht auf mindestens 130 cm zu erhöhen und ein durchwurzelbares Substratvolumen von mindestens 50 m³ je Baumstandort vorzusehen.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Dachneigung (auch von Carports und Garagen) wird eine extensive Begrünung mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 12 cm festgesetzt.

Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Es ist jedoch ein Begrünungsanteil von 70 % der Dachflächen eines Baukörpers zu erreichen. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Dachflächen von Carports und Garagen sind abweichend davon vollständig zu begrünen.

Im Rahmen der Festsetzungen zu Flächen für Bepflanzungen wird festgelegt, dass bei der Errichtung zusammenhängender oberirdischer Stellplatzflächen, Carports und Garagen, ist je angefangene fünf Stellplätze, Carports und Garagen ein hochstämmiger mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 20-25 Zentimeter gemessen in einem Meter Höhe) innerhalb der mit St, Cp oder Ga festgesetzten Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Dem im GOP dargelegten Begrünungskonzept entsprechend werden im Bebauungsplan weitere Festsetzungen zur Bepflanzung (Begrünung nicht überbauter Flächen, Baum- und Heckenpflanzungen, Begrünungsanteil von Vorgärten) aufgenommen.

Die privaten Spielflächen werden im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzgebotsfläche P1 (Teilflächen P1.1 bis P1.4) angeordnet. Der Anteil der Spielflächen und die dafür erforderliche Ausnahme des Pflanzgebots wird auf maximal 20 Prozent beschränkt, sodass beispielsweise Sandflächen oder Flächen mit wasserdurchlässigen Fallschutzmaterialien im Bereich der Spielgeräte angeordnet werden können. Maximal 6 Prozent der Flächen können als Sitzflächen aus Betonpflaster und/ oder wassergebundener Wegedecken ausgebaut werden. Die Erreichbarkeit der

Spielflächen wird über die beiden Durchgänge an der Königsberger Straße und an der Straße An der Schützenwiese über entsprechende Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. zu Gunsten der Anlieger und Fahrrechte zu Gunsten von Radfahrenden planungsrechtlich sichergestellt.

Mit der Festsetzung von Pflanzgebotsflächen (P5) wird die Einfriedung der Bebauung im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1.2 planungsrechtlich vorbereitet. Es werden standortgerechte Hecken mit Höhen von 1,20 Meter bis 1,80 Meter zum Anpflanzen festgesetzt. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig, sofern die Höhe des Zaunes die Höhe der Hecke nicht überschreitet und die Hecken unmittelbar angrenzend zur erschließenden öffentlichen oder privaten Fläche gepflanzt und somit Zäune zur privaten Gartenfläche hin angeordnet werden.

Im Bereich der Vorgärten wird eine Mischvegetation (P4) festgesetzt, Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur als Hecken oder als offene Zäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass Hecken unmittelbar angrenzend zur erschließenden öffentlichen oder privaten Fläche zu pflanzen sind.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

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

10.2.1 *Gegen den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan in der zeichnerischen und textlichen Darstellung bestünden keine grundsätzlichen Bedenken seitens des Amtes 68.*

Für das Projekt wurde ein grünplanerisches Fachgutachten erstellt: Grünordnungsplan (GOPIII) mit integrierter Artenschutzbewertung (Potenzialanalyse).

Durch das Gartenamt wurden die Ergebnisse des Gutachtens geteilt.

Diese Stellungnahme baue dementsprechend wesentlich auf dem Gutachten auf.

Antwort:

Es werden keine Bedenken mitgeteilt. Die Ergebnisse der genannten grünplanerischen Fachgutachten werden in den Planunterlagen berücksichtigt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

10.2.2 2.1. Zeichnerische Festsetzungen

Es gibt keine Bedenken.

Es wird empfohlen im Bereich der Flächen mit Pflanzbindung P1.1 & P1.2 & P1.3 & P1.4 den Hinweis auf zulässige private Spielflächen hinzuzufügen.

Antwort:

In der zeichnerischen Festsetzung zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzgebotsfläche P1 (Teilflächen P1.1 bis P1.4) wird auf die Darstellung des üblicherweise für Grünflächen verwendeten Planzeichens „Spielplatz“ als Zweckbestimmung verzichtet. Die Zulässigkeit der privaten Spielflächen innerhalb der Pflanzgebotsteilflächen P1 (Teilflächen P1.1 bis P1.4) wird durch die textliche Festsetzung gesichert.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

10.2.3 2.2. I Textlichen Festsetzungen

Textliche Festsetzung 9.5.3

Es wird empfohlen private Spielplatzflächen explizit als Ausnahme zuzulassen.

Antwort:

In den textlichen Festsetzungen zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzgebotsfläche P1 (Teilflächen P1.1 bis P1.4) wurde die Zulässigkeit von privaten Spielflächen aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

11. Stadt Düsseldorf, Amt 80, Wirtschaftsförderungsamt

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

11.1.1 *Heranrückende Wohnbebauung*

Durch die heranrückende Wohnbebauung im Plangebiet dürften die bestehenden Gewerbebetriebe westlich, nördlich und östlich des geplanten Wohngebiets in ihrem Bestand nicht eingeschränkt werden. Es werde davon

ausgegangen, dass die betrieblichen Belange im Laufe des Verfahrens weiter untersucht und berücksichtigt werden.

Antwort:

Mit Errichtung der geplanten Wohnbebauung an der Königsberger Straße soll keine Einschränkung der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe über ihr derzeitiges schalltechnisches Emissionspotential hinaus stattfinden. Es wird eine umfassende Bestandsaufnahme und schalltechnische Begutachtung durchgeführt. Im Ergebnis werden Festsetzungen zum Ausschluss von Immissionsorten gemäß TA Lärm an der heranrückenden Wohnbebauung in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit soll die Entstehung von Gewerbelärm-Konflikten mit der heranrückenden Wohnbebauung vermieden werden.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

11.1.2 Lichtsignalanlage

Im Kreuzungsbereich der Straßen An der Schützenwiese und Königsberger Straße sei eine verkehrsabhängige Lichtsignalanlage/Ampel mit einem Anforderungsraster für Fußgänger eingezeichnet. Vor dem Hintergrund der im Bestand bereits stark befahrenen Königsberger Straße sollte untersucht werden, ob hier eine Anlage installiert werden könne, die fortlaufende Haltephasen für den Fahrzeugverkehr vorsehe. Dadurch könnte sich die Situation der Zu- und Abfahrten in die angrenzenden Gewerbebetriebe und von den Straßen verbessert werden. Diese Verkehrsunterbrechungen würden voraussichtlich dazu führen, dass die Zu- und Abfahrten in die angrenzenden Gewerbebetriebe und die Zufahrt von der Straße An der Schützenwiese in die Königsberger Straße und umgekehrt verbessert werden.

Weiter werde auf die Stellungnahme zum parallel laufenden FNP-Änderungsverfahren hingewiesen.

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Verkehrsuntersuchung zur Projektentwicklung Königsberger Straße (Büro Lindschulte) erstellt. Der Knotenpunkt Königsberger Straße / An der Schützenwiese ist ein vorfahrt geregelter Knotenpunkt, bei dem die Zufahrt An der Schützenwiese untergeordnet an die Königsberger Straße angebunden ist. Gesonderte Abbiegefahrstreifen sind nicht vorhanden.

Am Knotenpunkt An der Schützenwiese / Königsberger Straße wird der Verkehrsablauf zukünftig statt mit befriedigender Qualität (Kategorie C) mit einer ausreichenden Qualität der Stufe D bewertet. Grundsätzlich ist aber dort nach Realisierung der Planung und der überschaubaren Verkehrssteigerung in der Spitzenstunde (19 Kfz zusätzlich) weiterhin von einem leistungsfähigen Verkehrsfluss auszugehen. Die mit Umsetzung des Vorhabens zu realisierende Lichtsignalanlage an diesem Knotenpunkt wird sich insgesamt positiv auf den Verkehrsablauf auswirken. Denn die Links-Einbiegende der Zufahrt An der Schützenwiese werden im Schatten der Freigabezeit der Fußgänger, bei dem die Ströme an der Königsberger Straße angehalten werden, Zeitlücken für den Abbiegevorgang erhalten. Dieselben Freigabezeiten können je nach Lage der Betriebe auch für das Ein- und Ausfahren zugehöriger Verkehre eine positive Wirkung haben.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

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

11.2.1 *Es wird auf die bereits eingebrachte Stellungnahme vom 01.03.2019 hingewiesen und davon ausgegangen, dass die angesprochenen Punkte im Planverfahren entsprechend beachtet worden seien bzw. weiter beachtet würden.*

Antwort:

Die Stellungnahme vom 01.03.2019 wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die Hinweise zur heranrückenden Wohnbebauung werden zur Kenntnis genommen, der Anregung zur Errichtung einer Lichtsignalanlage wurde gefolgt.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.