

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

**Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
vom 23.04.2019 bis 13.06.2019**

**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 09/011
– Östlich Kölner Landstraße –**

I. Liste der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 09/011 – Östlich Kölner Landstraße - vorgebracht haben

1. Awista Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung mbH, Höherweg 100, 40233 Düsseldorf
2. Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf
3. Ericsson Transmission Germany GmbH, Graf-Adolf-Platz 14, 40213 Düsseldorf
4. Evonik Technology & Infrastructure GmbH, Elbestraße 7, 45772 Marl
5. Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb, De-Greiff-Str. 195, 47803 Krefeld
6. Handwerkskammer Düsseldorf, Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf
7. Landschaftsverband Rheinland – Amt für Liegenschaften, Kennedy-Ufer 2, 50679 Köln
8. Netzgesellschaft Düsseldorf mbH - Netzführung & Geodaten, Höherweg 100, 40233 Düsseldorf
9. Polizei Düsseldorf - Städtebauliche Kriminalprävention, Luegallee 65, 40545 Düsseldorf

10. Stadtwerke Düsseldorf AG – Liegenschaften, Höherweg 100, 40233 Düsseldorf
11. Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

II. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 09/011 – Östlich Kölner Landstraße – (Beantwortungsstand 4(2): Januar 2022)

1. Awista GmbH

- 1.1 *Das neue Wohngebiet könne mit Entsorgungsfahrzeugen nicht angefahren werden. An Entsorgungstagen seien die Abfallbehälter (4 Fraktionen, Restabfall, LVP, Bio und Papier) mit einem max. Abstand von 20 m hin zur Kölner Landstraße bereit zu stellen.*

Antwort:

Vorgesehen ist ein Bereitstellen der Behälter im Bereich der Tordurchfahrt Hausnummer 18. Die Tordurchfahrt ist lediglich 14 m tief, so dass der Abstand von max. 20 m zur Kölner Landstraße eingehalten werden kann. Eine Festsetzung dieser Fläche erfolgt im Bebauungsplan.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2. Bezirksregierung Düsseldorf

- 2.1 *Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergehe folgende Stellungnahme: Gegen die o.g. Planung bestünden keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befänden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da die Zuständigkeit nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sei, rate man -falls nicht bereits geschehen- den LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland/Pulheim und den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland/Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.*

Antwort:

Die genannten Dienststellen wurden beteiligt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 2.2 *Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergehe folgende Stellungnahme: Das ca. 8.600 m² große Plangebiet liege im Düsseldorfer Stadtbezirk 9, Stadtteil Wersten. Es sei gekennzeichnet durch eine viergeschossige, geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Kölner Landstraße und einen zurzeit mit Gewerbehallen bebauten, nahezu vollständig versiegelten Hinterhofbereich. Seitens des Grundstückseigentümers sei vorgesehen, den Wohnungsbestand an der Kölner Landstraße zu sanieren und zu modernisieren. Zudem solle statt der bisherigen Gewerbenutzungen im dahinterliegenden Bereich vier neue*

Wohngebäude entstehen, in denen etwa 80 neue Wohneinheiten realisiert werden sollten. 29 bereits bestehende Wohneinheiten sollten in der Bestandsbebauung modernisiert werden.

Das Vorhabengebiet liege in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes Flehe. Die Regelungen der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Flehe der Stadtwerke Düsseldorf AG (Wasserwerksbetreiber) – Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Flehe – vom 5. Juli 1999 seien zu beachten.

Erforderliche Anträge nach der WSGVO seien bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen. Die Regelungen seien von der Antragstellerin eigenständig auf Betroffenheiten vorzuprüfen.

Nach § 8 WSGVO Flehe sei der Wasserwerksbetreiber bei WSGVO-Verfahren zu beteiligen. Es sei daher angeraten, diesen bereits im Bebauungsplan-Vorentwurfsverfahren zu beteiligen.

Antwort:

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Übernahme zur Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet. Die Stadtwerke Düsseldorf als Wasserwerksbetreiber wurden am Planverfahren beteiligt. Erforderliche Anträge nach der WSGVO werden im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren gestellt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

3. Ericsson Services GmbH

- 3.1 *Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen habe die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Es sei zu berücksichtigen, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netzes gälte. Falls nicht schon geschehen, sei die Deutsche Telekom, in die Anfrage einzubeziehen. Die Anfrage sei an Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth, richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de zu richten. Von weiteren Anfragen sei abzusehen.*

Antwort:

Die Telekom AG wurde beteiligt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

4. Evonik Technology & Infrastructure GmbH

- 4.1 *An den in der Anfrage bezeichneten Stellen verlaufe keine der durch Evonik Technology & Infrastructure betreuten Fernleitungen.*

Der Betreuungsbereich umfasse die Fernleitungen folgender Eigentümer / Betreiber:

- AIR LIQUIDE Deutschland GmbH (teilweise)
- ARG mbH & Co. KG
- BASF SE (nur Propylenfernleitung LU.KA und Ethylenfernleitung KE-LU)
- Convestro AG (nur CO-Pipeline)
- Eneco Gasspeicher B.V.
- EPS Ethylen-Pipelines Süd GmbH & Co. KG
- INEOS Solvents Germany GmbH
- Innogy Gas Storage NWE GmbH
- NUON Epe Gasspeicher GmbH
- OXEA Infrastructure GmbH & Co. KG
- PRG Propylenpipelines Ruhr GmbH & Co. KG
- TanQuid GmbH & Co. KG (teilweise)
- Westgas GmbH
- Wacker Chemie GmbH
- Evonik Technology & Infrastructure GmbH

Bei Änderung der Planung werde um erneute Anfrage gebeten.

Antwort:

Bei Änderung der Planung wird die Evonik Technology & Infrastructure GmbH erneut beteiligt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

5. Geologischer Dienst NRW

5.1 Erdbebengefährdung

Es sei 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 Wersten: 1 / T.

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

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte sei ausdrücklich hingewiesen.

Dies gelte insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, wichtige Einrichtungen des Katastrophenschutzes und der Sicherheitskräfte etc.

Antwort:

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zu Erdbebenzone und Untergrundklasse aufgenommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

5.2 *Baugrund*

Im Plangebiet stünden überwiegend Sande und Kiese der Älteren Niederterrasse an. Es sei empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Antwort:

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitete Bodenuntersuchung enthält eine überschlägige Baugrundbeurteilung. In dieser wird von unterkellerten Häusern bzw. einer eingeschossigen Tiefgarage ausgegangen. Durch Rammkernsondierungen wurde ermittelt, dass es sich um einen setzungsunempfindlichen Boden handelt, bei welchem in der Regel nur mit kleinen, bauwerksunschädlichen Setzungen zu rechnen ist.

Ein vorhabenbezogenes Gutachten wird nach Fertigstellung der konkreten Gebäudeplanung Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sein.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

6. Handwerkskammer Düsseldorf

- 6.1 *Die Stadt Düsseldorf beabsichtige, die Bebauung entlang der Kölner Landstraße zu verdichten. Auf den hinteren Grundstücken solle der gewerbliche Bestand durch ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ersetzt werden. Grundsätzlicher Auslöser der Planung sei die hohe Wohnraumnachfrage in Düsseldorf. Konkreter Anlass sei das Ersuchen des Grundstückseigentümers im Planbereich Wohnnutzung zu realisieren.*

Sog. Hinterhoflagen seien klassische Standorte für kleine Handwerksbetriebe, insbesondere wenn sie - wie hier - über einen in unmittelbarer Entfernung befindlichen Autobahnanschluss verfügten. Des Weiteren befänden sich Handwerksbetriebe in der Umgebung

(s. Lärmgutachten). Belange des Handwerks seien damit grundsätzlich betroffen.

Planungsrecht: Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Düsseldorf sei der Bereich als Kerngebiet ausgewiesen. Laut Planbegründung sei die Entwicklung aus dem FNP jedoch gegeben, da die Größe des Plangebietes unterhalb der Darstellungsschwelle liege. Der Plangeber habe jedoch nicht berücksichtigt, dass auch beplante Bereiche die Umgebung gemäß § 34 BauGB prägen. Mit dem Plan werde den angrenzenden Nachbarn somit die Option eröffnet, ebenfalls Wohnbebauung nach den Regeln des § 34 BauGB umzusetzen. Aus Sicht der Kammer greife das Argument der Darstellungsgrenze daher nicht.

Antwort:

Flächennutzungsplan: Es ist richtig, dass durch die Verwirklichung eines Bebauungsplans eine Situation entstehen kann, die den prägenden Rahmen im Sinne des § 34 BauGB für umliegende Grundstücke ändert.

Die Entwicklung eines Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan ist jedoch spezifisch für das Plangebiet zu betrachten. Maßgeblich ist allein der festgesetzte Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auswirkungen, wie die Gebietsprägung für eine Beurteilung angrenzender Gebiete nach § 34 BauGB, sind für die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht relevant. Hier greift die Argumentation, dass aufgrund der geringen Größe eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.2 *Die Auswirkungen des Vorhabens seien auch in anderer Hinsicht relevant. So werde durch den Plan der Anspruch auf Gebietserhaltung konterkariert. Entlang der Kölner Landstraße befänden sich Wohngebäude mit teilweise gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (EG). Im hinteren Grundstücksbereich lägen gewerbliche Nutzungen. Gemäß § 34(2) BauGB seien erstgenannter Bereich daher als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und der rückliegende Bereich als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO zu beurteilen. Die Auswirkungen eines WA in einem faktischen GE führe zu bodenrechtlichen Spannungen, deren Auswirkungen der Plangeber in den vorgelegten Unterlagen nicht betrachtet habe.*

Damit genüge er auch den Anforderungen des § 1(7) BauGB, der Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht. Vielmehr würden städtebauliche Strukturen aufgebrochen und die Gefahr eines Dominoeffektes / eines Umkippens des Baugebietes begünstigt.

Antwort:

Gebietserhaltung: Der Einschätzung des Anregers zur Einordnung des Plangebietes in ein Mischgebiet entlang der Kölner Straße und einem Gewerbegebiet im

rückwärtigen Grundstücksbereich wird nicht geteilt. Daher ist es nicht erkennbar, wie durch den Bebauungsplan der Anspruch auf Gebietserhaltung konterkariert wird.

Die Bebauung im Plangebiet entlang der Kölner Landstraße ist nicht als Mischgebiet einzustufen. Im Bereich des Bebauungsplans sind auch in den Erdgeschossen keine (gewerblichen) Nutzungen vorhanden, die in einem Wohngebiet unzulässig wären. Einzige Nicht-Wohnnutzung ist die Polizei, die als Anlage für Verwaltung auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Es fehlt im vorderen Gebäuderiegel an gewerblichen Nutzungen, so dass eine Zuordnung „Mischgebiet“ nicht vorgenommen werden kann.

Auch eine eindeutige Zuordnung der hinterliegenden Bebauung zu einem Baugebietstyp ist nicht möglich. Ein faktisches Gewerbegebiet kann schon deshalb für den hinterliegenden Bereich nicht bestehen, weil es sich um kein selbständiges Gebiet handelt. Der überwiegende Teil der derzeit gewerblich genutzten Flächen ist lediglich durch eine schmale Zufahrt entlang der Wohnbebauung im Süden und eine (Wohn-)Hausdurchfahrt in der Bebauung an der Kölner Landstraße erschlossen. Allein deshalb sind die vorderen Wohnnutzungen und die hinter liegenden gewerblichen Nutzungen nicht zu trennen, sondern nur gemeinsam als städtebauliche Einheit zu betrachten.

Planungsrechtlich ist der Bereich somit nicht eindeutig den genannten Gebietstypen zuzuordnen. Insgesamt handelt es sich um eine nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilende Situation mit einer diffusen Bebauung.

Zwar bestehen heute im hinterliegenden Bereich Gewerbenutzungen, deren Entwicklungsmöglichkeiten sind jedoch bereits heute durch die bestehenden Wohnnutzungen begrenzt. Genannt seien die Rückseiten der Wohnnutzungen an der Kölner Landstraße, die wegen der Belastungen an der Straßenseite für die Bewohner die einzig ruhigen Bereiche darstellen und daher aus städtebaulicher Sicht besonders schützenswert sind. Diese Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten gilt ebenso für die zukünftig verbliebenden umliegenden Gewerbenutzungen. Bodenrechtliche Spannungen durch den Bebauungsplan sind nicht zu erkennen.

Da es sich folglich bei den gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung bereits heute nicht um uneingeschränkte nutzbare Gewerbeflächen handelt, besteht auch aus diesem Grund kein eindeutiger Gebietscharakter eines Gewerbegebietes.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet mittlerweile kaum noch gewerbliche Nutzungen vorhanden sind und auch die restlichen gewerblichen Nutzungen bis April 2022 das Plangebiet verlassen werden. Aufgrund der schlechten vorhandenen Bausubstanz werden die Gebäude abgerissen.

Es werden neue städtebauliche Strukturen geschaffen, die dem Ziel des Bebauungsplans, Wohnraum zu schaffen, entsprechen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- 6.3 *Im Plan seien Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen worden. Demnach sei der Schutz der innenliegenden Gebäude durch den Gebäuderiegel an der Kölner Landstraße sichergestellt (s. S. 19 Lärmgutachten). Auf die Festlegung einer Bebauungsreihenfolge sei jedoch verzichtet worden. Damit sei der Lärmschutz für die innenliegenden Gebäude nicht sichergestellt (vgl. z.B. VGH Hessen 4 C 694-10.N, Beschluss vom 29. März 2012).*

Antwort:

Bebauungsreihenfolge: Die Bebauung an der Kölner Landstraße besteht bereits, ist baulich intakt und bewohnt. Seitens des Eigentümers sind hier Renovierungsmaßnahmen geplant. Von einem Entfall dieser Bebauung ist realistischlicherweise nicht auszugehen. Weiterhin enthält der Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung, die sicherstellt, dass im inneren Bereich des Plangebietes eine Nutzung zu Wohnzwecken nur aufgenommen werden kann, wenn der südliche Riegel auch durchgehend auf einer Länge von mehr als 50 m und mit lückenlosen Anschluss an die Bebauung entlang der Kölner Landstraße gewährleistet worden ist. Damit ist für diesen Bereich eine Bebauungsreihenfolge vorgegeben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 6.4 *Unter 8. der textlichen Festsetzungen seien Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen festgelegt worden. 8.3 ließe andere Maßnahmen als in den Nr. 8.1 bis 8.2.3 beschrieben zu, wenn durch einen Gutachter nachgewiesen werde, dass andere Maßnahmen ausreichen. Solche aufweichenden Regelungen seien durch Gerichte in der Vergangenheit aufgehoben worden, da sie gleichzeitig ausschließen und zuließen (vgl. OVG NRW 2 D 102/14.NE, Urteil vom 30. Januar 2018). Die Kammer hielte die Regelung für unbestimmt und damit nicht rechtmäßig, zumal ein entsprechendes Gutachten für den Lärmschutz bereits vorliege. Die Regelungen eines Bebauungsplanes sollten abschließend sein.*

Antwort:

Andere Maßnahmen zum Lärmschutz: Das genannte Urteil ist für die vorliegende Planung nicht einschlägig. In dem Fall, der dem Urteil zu Grunde liegt, ging es um

konkrete Abwehransprüche eines Gewerbebetriebs, die durch ein offenes Fenster konterkariert wären. In der vorliegenden Planung betrifft diese Festsetzung nicht den Schutz der Wohnnutzung vor den Geräuschen von Gewerbebetrieben, sondern vor den Geräuschen durch den Betrieb der gebietseigenen Tiefgarage. Nutzungen außerhalb des Plangebietes sind davon nicht betroffen. Die Festsetzung, dass auch andere Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen werden können, ist notwendig, um der Bauausführung Flexibilität zu belassen und auch technischen Fortschritt berücksichtigen zu können. Ziel der Planung ist hier die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse. Der Bebauungsplan ist deshalb nicht unbestimmt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

6.5 Immissionsschutzgutachten

Die gewerblich geprägte Umgebung sei durch ein Gutachterbüro untersucht und die Lärmimmissionen auf das Plangebiet festgestellt worden. Aus Sicht der Handwerkskammer sei den Betrieben jedoch kein Entwicklungsspielraum eingeräumt worden, welcher zu deren Sicherung unbedingt notwendig sei. Dies hätte nach Maßstab der Rechtsprechung passieren müssen (vgl. z.B. OVG NRW 7 A 896/09, Beschluss vom 18. Juni 2010).

Des Weiteren hielte man die für die Polizei angesetzten Fahrten von 5 Pkw, welche vom Gutachter als besonders relevant für die Überschreitung von Lärmwerten nach TA Lärm eingeschätzt worden seien, jeweils am Tag und in der Nacht für zu gering angesetzt (S. 28 Lärmgutachten). Laut Planbegründung belege die Polizei in der Tiefgarage 19 Stellplätze (S. 20 Planbegründung). Wie diese in je 5 An- und Abfahrten münde, erschiene fraglich.

Antwort:

Zu Immissionsschutzgutachten: Hinsichtlich der Kritik an der Methodik des Gutachtens ist zu berücksichtigen, dass die Stellplätze für die Polizei oberirdisch und innerhalb der Tiefgarage nicht nur Streifenwagen, sondern auch für sonstige Fahrzeuge (z.B. Büronutzung, Kriminalprävention, Sonderfahrzeuge) mit wesentlich geringerer Einsatzfrequenz genutzt werden. Einsatzfahrzeuge werden vorwiegend die oberirdischen Stellplätze nutzen. Das Gutachten wurde um entsprechende Ausführungen ergänzt. In der aktuellen Fassung des Gutachtens (Oktober 2021) werden für die Polizeinutzung Fahrt- und Parkbewegungen von 1 Pkw/h tags zw. 06:00 – 22:00 Uhr und 4 Pkw innerhalb der lautesten Nachtstunde auf dem Grundstück; und Fahrtbewegungen von 76 Pkw tags zw. 06:00 – 22:00 Uhr und 10 Pkw innerhalb der lautesten Nachtstunde über die Tiefgarage zugrunde gelegt. Für die Anwohner- und Besucherstellplätze in der Tiefgarage werden Fahrtbewegungen

von 163 Pkw tags und 6 Pkw innerhalb der lautesten Nachtstunde über die Tiefgarage zugrunde gelegt.

Die schalltechnische Untersuchung wurde mittlerweile ergänzt um Aussagen, inwieweit noch Entwicklungsmöglichkeiten für angrenzende Gewerbebetriebe bestehen. Ermittelt wurde, dass nach Osten hin die Richtwerte noch um mindestens 1,7 dB(A) tags und 1,5 dB(A) nachts unterschritten werden. Es bestehen also noch Entwicklungsmöglichkeiten für die östlich des Plangebiets gelegenen Gewerbebetriebe.

Für nördlich des Plangebiets gelegene Gewerbebetriebe bestehen noch größere Entwicklungsmöglichkeiten, da an den nach Norden orientierten Fassaden im Plangebiet die Richtwerte um mindestens 11 dB(A) tags und 6,9 dB(A) nachts unterschritten werden.

Nach Süden hin werden die Richtwerte durch die Polizeinutzung und Tiefgaragenausfahrt bereits ausgeschöpft. Ohne diese Nutzung bestünde für die südlich gelegenen Gewerbebetriebe ein Entwicklungspotenzial von 4 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts. Zudem ist zu berücksichtigen, dass in diesem Bereich bereits heute schalltechnische Restriktionen bestehen. Dies betrifft Schallimmissionen, die auf die Rückseite der Gebäude Kölner Landstraße Nr. 22 und Nr. 36 (Wohnnutzungen) einwirken. Das Gutachten sagt aus, dass auch ohne die hier zugrundeliegende Planung eine signifikante Erhöhung der Gewerbelärmemissionen nicht möglich ist.

Somit bestehen für einen Großteil der umliegenden Gewerbebetriebe noch Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Emissionen. Im Süden bestehen deutliche Einschränkungen bereits heute, sind also nicht planungsbedingt. Gleichzeitig verhindert die an der südlichen Plangebietsgrenze geplante Bebauung („Südriegel“), dass Schallemissionen der südlich gelegenen Gewerbebetriebe in das Innere des Plangebiets gelangen können. Durch seine abschirmende Wirkung stellt der „Südriegel“ so bezüglich der Wohnruhe und damit der Wohnqualität eine weitere Verbesserung für den inneren Bereich des Plangebietes dar.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.6 Fazit

Die Stadt Düsseldorf leite mit der Planung eine gänzliche Veränderung des gewerblich geprägten Gebietes ein, das aufgrund der Nähe zur Autobahn besondere Standorteigenschaften aufweise. Als Begründung werde, wie

auch in vielen anderen Verfahren, die hohe Wohnungsnachfrage angeführt. Nach Ansicht der Kammer fehle es hier an Weitblick. So stünde die Planung im Gegensatz zum Leitbild der Stadt der kurzen Wege, welche sich insbesondere durch Nutzungsmischung herausbilde. Damit konterkarriere sie ein Leitbild, welches sie sich selbst in ihren Stadtentwicklungskonzepten auf die Fahne schreibe bzw. gebe Eigentümerinteressen vor ihren, dem Gemeinwohl dienenden Handlungskonzepten. Die Handwerkskammer lehne die Planung daher ab.

Antwort:

Zu Fazit: Ziel dieses Bebauungsplans ist es, neuen Wohnraum an einem attraktiven und zentralen Standort zu schaffen. Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt angespannt und das Mietniveau hoch. Einer Abwanderung ins Umland bzw. Umlandgemeinden soll entgegengewirkt werden.

Die gewerbliche Nutzung ist durch die schon bestehende Nachbarschaft zu Wohnnutzungen bereits in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Zudem ist konkret für die Plangebiet zu berücksichtigen, dass aufgrund der schlechten Bausubstanz der Bestandsbebauung ein Teil der Gewerbehallen bereits unbenutzbar sind, andere werden als Lager- oder Hobbyflächen genutzt. Ein Großteil der gewerblichen Nutzer im Plangebiet ist bereits abgewandert. Teilweise besteht bereits Leerstand. Auch ohne die Nutzungsänderung wären ein Abriss und eine Neuanlage der bestehenden Gebäude unvermeidlich. Da die bestehenden Gebäude teilweise noch als Notbauten im Zweiten Weltkrieg, teilweise in der unmittelbaren Nachkriegszeit realisiert wurden, steht außer Frage, dass bei einer gewerblichen Neubebauung die jetzt vorhandene kleinteilige Struktur nicht mehr wiederherzustellen wäre. Der Standort für die vorhandenen Gewerbebetriebe ist also unabhängig von der Erstellung des Bebauungsplans in jetziger Form nicht zu erhalten. Ergänzend kommt hinzu, dass die Zufahrt zum jetzigen gewerblich genutzten Teil des Plangebiets durch die Erschließung durch die bestehenden Wohngebäude nur eingeschränkt nutzbar ist. Die begrenzte Zufahrtshöhe macht eine Andienung mit großen LKW unmöglich. Ein Gebrauch von geräuschemittierenden Geräten und Anlagen ist ebenfalls aus Gründen des Anwohnerschutzes schon heute kaum genehmigungsfähig. Weiterhin ist zu bedenken, dass eine neue gewerbliche Bebauung aufgrund der heutigen Baukosten eine wesentliche höhere Grundmiete notwendig machen würde. Für viele kleinere Betriebe wären diese Mehrkosten nicht wirtschaftlich. Auch im Fall einer gewerblichen Neubebauung käme es also zu einem Verdrängungseffekt.

Aufgrund der Flächenkonkurrenz zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen hat die Stadt Düsseldorf die Flächenstrategie für produktions- und handwerksgeprägte Branchen – Gewerbe- und Industriekernzonen – erarbeitet. Diese Flächenstrategie dient dem Erhalt und dem Schutz von Gewerbe- und Industrieflächen vor der Umwandlung in Wohnnutzungen. Die Flächenstrategie enthält eine Gewerbe- und Industriekernzonenkarte, in der solche Zonen abgestuft von großflächigen Gewerbe- und Industrieansiedlungen bis zu Entwicklungszonen gemischter Nutzungen dargestellt sind. Das Plangebiet wird keiner dieser gewerblichen Zonen zugeordnet. Die nächstgelegene gewerbliche Entwicklungszone liegt östlich des Plangebietes und beginnt am östlichen Ufer der Düssel. Damit ist die Umwandlung hinsichtlich der Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ verträglich.

Abzuwägen ist hier zwischen den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und den Belangen der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB). Aufgrund des bestehenden Wohnraummangels, der Lage des Plangebietes im städtebaulichen Kontext, der Verträglichkeit der Planung im Hinblick auf gewerbliche Immissionen, der beschriebenen Situation im Plangebiet und der Aussagen der Flächenstrategie für produktions- und handwerksgeprägte Branchen wird der Entwicklung von Wohnbebauung der Vorzug gegeben.

Dies gilt auch im Hinblick auf die mögliche Zulässigkeit von weiteren Wohnnutzungen in der Umgebung gem. § 34 BauGB aufgrund der Planung. Hinsichtlich dieses Belangs ist auch anzumerken, dass im weiteren südlichen Verlauf der Kölner Landstraße, nördlich der Autobahn A46 bereits Wohnnutzungen im hinterliegenden Bereich bestehen und dies nicht zu weiteren Ansiedlungen von Wohnnutzungen gem. § 34 BauGB geführt hat.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7. LVR – Amt für Liegenschaften

- 7.1** *Hiermit seien Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informiert, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliege und daher keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme geäußert würden. Diese Stellungnahme gelte nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es sei darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.*

Antwort:

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wurden bereits beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

8. Netzgesellschaft Düsseldorf mbH - Netzführung & Geodaten

- 8.1 *Die gewünschte Leitungsauskunft könne den beigefügten Planauszügen entnommen werden. Neben dieser Information sei auch I. die Erläuterung zu den Plansymbolen, II. die aktuell gültige Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsanlagen, III. Hinweise zum Freilegen von Kabeln zur Kenntnis und Beachtung übermittelt.*

Allgemeines: Die bereitgestellten Pläne stellten den momentan dokumentierten Netzzustand dar. Veränderungen im Netz könnten jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße müsse gerechnet werden.

Im Übrigen sei darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden könnten. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße bezögen sich auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen sei nicht zulässig. NN-Geländehöhen könnten über Höhenfestpunkte aus dem Höhenatlas des Vermessungs- und Katasteramtes der Landeshauptstadt Düsseldorf ermittelt werden.

Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssten von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführe, unbedingt berücksichtigt werden. Dieser habe die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.) über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen. Darüber hinaus seien die Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen (Schutzanweisung) zu beachten.

Antwort:

Die Schutzanweisung und Hinweise wurden eingesehen. Die Informationen wurden an den Vorhabenträger weitergegeben. Der Vorhabenträger wird die Pläne sowie im Zuge der Bauantragsplanung im Detail prüfen und auswerten und im Zweifelsfall Fragen mit der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH abstimmen. Im städtebaulichen Vertrag ist diese Pflicht zum frühzeitigen Austausch mit der Netzgesellschaft ergänzend festgeschrieben worden.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

9. Polizei Düsseldorf

- 9.1 *Grundsätzlich bestände aus Sicht der Fachgruppe gegen die vorliegenden Planungen keine Bedenken. Es seien jedoch bei der Ausführung einige Punkte der städtebaulichen Kriminalprävention zu beachten. Auf die öffentlichen bzw. halböffentlichen Grünflächen sollte - so weit wie möglich - zu Gunsten privater Gärten (den Erdgeschosswohnungen zugeordnet) verzichtet werden. Bei den verbleibenden (halb) öffentlichen Grünflächen sei zu beachten, dass diese übersichtlich blieben. Das hieße, hier dürften nur niedrige Büsche und hochstämmige Bäume gepflanzt werden, um die Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen.*

Die Flächen und/oder Wege seien in der Dunkelheit gut auszuleuchten. Die überbauten Durchgänge müssten breit und hoch (Verzicht auf erstes OG) sein und ebenfalls in der Dunkelheit durchgängig beleuchtet werden. Um das Lagern unerwünschten Personengruppen (z.B. angetrunkene Obdachlose oder Drogenabhängige) unattraktiv zu machen, sollten Sitzgelegenheiten (z. B. durch Armlehnen im Abstand von 60cm) so ausgeführt werden, dass sie zum Liegen ungeeignet seien.

Die Müllsammelstellen sollten abschließbar eingefriedet werden (z.B. begrünter Käfig), damit dort keine wilden Müllhalden von quartiersfremden Personen entstünden. Um zu vermeiden, dass die Tiefgaragen unübersichtlich werden, seien sie unbedingt mit einem hellen Anstrich und einer guten Ausleuchtung zu versehen. Um den einfachen Kellereinbruchsdiebstahl zu erschweren, dürften die Fluchtwege aus der Tiefgarage in die Treppenhäuser nicht unmittelbar an den Kellerboxen / Fahrradabstellräume 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.

Hierzu werde dem Investor eine umfangreiche kostenlose Beratung angeboten.

Antwort:

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen im Sinne dieser Anregung:

Mietergärten/Grünflächen: Einfriedungen dürfen maximal 1,30 m hoch sein. Damit wird in den Wegebereichen eine optische Durchlässigkeit erzielt und die Anlage von Angsträumen vermieden.

Ein Müllbehältersammelplatz für die Abholung ist im Bebauungsplan unmittelbar an der Tordurchfahrt des Hauses Kölner Landstraße Nr. 18 festgesetzt worden. In diesem vergleichsweise hoch frequentierten Bereich besteht die bestmögliche soziale Kontrolle im Plangebiet. Durch die Lage im Inneren des Quartiers und nicht an der Kölner Landstraße wird eine Nutzung durch quartiersfremde Personen unterbunden. Belange wie Beleuchtung, Anstrich in der Tiefgarage, Fahrradabstellplätze oder einbruchhemmende Fenster sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Die

Anregung wird deshalb inkl. des Beratungsangebotes an den Eigentümer des Plangebietes weitergeleitet. Zudem ist durch Regelung im städtebaulichen Vertrag sichergestellt, dass der Vorhabenträger zur Einhaltung hoher Sicherheitsstandards eine Beratung bei der Kriminalpolizei wahrzunehmen hat. Ein entsprechender Beratungsnachweis ist vor Baubeginn einzureichen. Hinsichtlich der Höhe von Durchgängen ist anzumerken, dass der Hauptzugang in das Gebiet durch das Gebäude Kölner Landstraße Nr. 18 bereits besteht und ab dem ersten Obergeschoss überbaut ist.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

10. Stadtwerke Düsseldorf AG – Liegenschaften

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

In den Anlagen 1 bis 5 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. In diesem Fall sei zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise an die NGD unter der Rufnummer (0211) 821 8080 -Abteilung 021- Betrieb Netze und Anlagen zu kontaktieren.

Antwort:

Die Darstellung der bestehenden Versorgungsanlagen (Anlage 1 bis 5) wird an den Eigentümer des Plangebiets weitergeleitet.

Nach diesen Unterlagen handelt es sich bis auf einen Stromanschluss für ein im Inneren des Plangebietes liegendes Gewerbegebäude ausschließlich um Anschlüsse der Bestandsbebauung an der Kölner Landstraße.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

10.2 *Rohr- und Stromnetz: Im o. g. Plangebiet befänden sich Versorgungsleitungen und -anlagen Strom/Gas und Wasser. Diese seien zu Gunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG zu sichern. Dies müsse beinhalten, dass zum Zwecke von Reparaturen und /oder Erneuerungen von Leistungsabschnitten in den betroffenen Bereichen mit Baugeräten wie Bagger, LKW, Bodenverdichtungsgeräten etc. gearbeitet werden dürfe. Sollten durch das geplante Bauvorhaben Versorgungsleitungen und -anlagen umgelegt oder erneuert werden müssen, so gingen die Kosten zu*

Lasten des Investors bzw. des Bauherrn. Zur Versorgung des Plangebietes müssten zahlreiche Versorgungsleitungen und -anlagen neu verlegt werden.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen könnten erst benannt werden, wenn eine konkrete Bauanfrage vorliege, die benötigte Leistung bekannt sei und die endgültigen Straßenausbau- und Deckenhöhenpläne sowie die Größe der Tiefgaragen im Maßstab 1:250 vorläge. Die Erschließungskosten gingen zu Lasten des Investors bzw. des Bauherrn. Voraussetzung für den Beginn der Ausführungsarbeiten sei eine verbindliche Beauftragung des Angebotes für die anfallenden Erschließungs- bzw. Hausanschlusskosten. Bis zum Beginn der Baumaßnahmen zur Erstellung der Versorgungsnetze werde eine Vorbereitungszeit von ca. 6 Monaten benötigt.

Entstehende Kosten für Provisorien, die während der Bauphase kurzfristig erstellt werden müssen, würden zu 100 % mit dem Verursacher abgerechnet. Zur Stromversorgung des Bebauungsgebietes könne es erforderlich werden, Netzumspannstellen zu errichten. Diese Netzumspannstellen könnten sowohl innerhalb eines straßenseitigen Kellerraumes errichtet als auch im Freien aufgestellt werden. Die Anzahl und Lage der Netzumspannstellen könne nur in Abhängigkeit der geplanten Bauabschnitte, deren Leistungsbedarf und unter Abstimmung mit dem jeweiligen Bauträger ermittelt werden.

Für Netzumspannstellen innerhalb eines Gebäudes seien nachfolgende Mindestanforderungen zu berücksichtigen:

- *Straßenseitig gelegener Kellerraum*
- *Trafoeinlassschacht mit der Größe von mindestens (1,80 x 1,20) m*
- *Raumgröße zwischen ca. 25 bis 40 qm*
- *Kellerboden nicht mehr als 4,00 m unter dem Außenniveau*
- *Raum ist bauseits nach den Angaben der Stadtwerke Düsseldorf AG zu errichten*

Sollte der Investor Netzumspannstellen außerhalb eines Gebäudes (sog. Kompaktstationen) wünschen, so seien straßenseitig gelegene Flächen von (6,00 x 4,00) m zur Verfügung zu stellen. Die Kompaktstation habe die Abmessungen von ca. (3,50 x 1,60 x 1,50) m (LXBXH). Zwischen dem Eigentümer des Kellerraumes bzw. dem Eigentümer der Aufstellfläche und den Stadtwerken Düsseldorf AG müsse ein Vertrag und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit über die Errichtung einer Netzumspannstelle abgeschlossen werden. Je nach Leistungsbedarf könne es erforderlich werden, dass auch kundeneigene 10-kV-Mittelspannungsanlagen errichtet werden müssten. Auf dem Gelände befände sich derzeit die kundeneigene Mittelspannungs-Trafoanlage T0875. Diese Anlage müsse vor Beginn der Arbeiten ausgebunden werden.

Antwort:

Da die Bestandsgebäude unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche „Kölner Landstraße“ anschließen, sind für ihre weitere Versorgung keine planerischen Maßnahmen wie die Festsetzung von Leitungsrechten erforderlich.

Der o. g. Stromanschluss für das Bestandsgebäude im Inneren des Plangebietes wird durch die Realisierung der Planung überflüssig, da das so versorgte Bestandsgebäude entfallen wird. Für den gesamten Innenbereich ist die Versorgung neu zu regeln. Über den städtebaulichen Vertrag ist der Vorhabenträger dazu verpflichtet, sich im Rahmen der Bauausführung mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Belange wie die Bauabwicklung, Netzumspannstellen und Kosten für neue Erschließungsanlagen betreffen die Realisierung der Bebauung, nicht aber den Bebauungsplan.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 10.3 *Im Plangebiet seien durchgängig Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL1 und GFL2) u. a. zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG auszuweisen. Zur Aufnahme der Versorgungsleitungen und -anlagen werde für die Versorgungsleitungen und -anlagen eine Mindesttrassenbreite von 2,0 m benötigt. Diese Mindestbreite sei wegen der Notwendigkeit der uneingeschränkten Zugänglichkeit und der möglichen Beschädigungsgefahr von jeglicher Bebauung - auch z. B. mit Garagen, Mülltonnenunterstellplätze und Gartenlauben - und von Baumbepflanzungen freizuhalten, je nach gewünschten Leistungsbedarf durch den Bauherrn könne sich die Trassenbreite nach vergrößern.*

Da für das künftige Bauvorhaben Unterbauungen mit Tiefgaragen geplant seien, so sei zu berücksichtigen, dass - neben der zuvor aufgeführten Mindesttrassenbreite von 2,00 m – für Versorgungsleitungen und -anlagen eine Mindestüberdeckung von 1,20 Meter oberhalb des Bauwerks vorhanden sein müsse. Andernfalls müssten die Hausanschlüsse straßenseitig in einem Hausanschlussraum an der Kölner Straße vorgesehen werden. 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. Bezüglich der Trennung der Netzanschlüsse Gas, Wasser und Strom sowie Bauwasser und Baustrom sei es notwendig, sich mit der Abteilung OE 034/1- Netzanschlussmanagement- unter der Rufnummer (0211) 821 6060 oder netzanschluss@netz-duesseldorf.de in Verbindung setzen, um eine frühzeitige Bearbeitung der Netzanschlüsse zu gewährleisten.

Die künftigen Grundstücksnutzer müssten sich vor Kauf des Grundstücks bzw. vor Stellung des Bauantrages mit der NGD in Verbindung setzen, um

objektbezogen zu klären, inwieweit Löschwasser (Grundschutz für das jeweils geplante Bauvorhaben) zur Verfügung gestellt werden könne. Hierzu sei sich an Herrn Tetzlaff, der OE 034/1 - Netzanschlussmanagement, unter der Rufnummer (0211) 821 6576 zu wenden.

Die eventuell erforderlichen Arbeiten zur Sicherung oder Regulierung der Versorgungsanlagen der öffentlichen Beleuchtung seien mit dem Amt 66 (Amt für Verkehrsmanagement) mit Frau Labes, Telefon (0211) 899 3998 oder Herrn Lorenz, Telefon (0211) 899 4617 abzustimmen.

Antwort:

Die angeregte Mindesttrassenbreite von 2 m wird eingehalten, die festgesetzten, mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen weisen zum überwiegenden Teil eine Breite von 5 m auf. Lediglich die Verbindung nach Osten in Richtung Düssel ist schmaler, jedoch mit einer Breite von 3 m noch breiter als die in der Anregung genannte Mindesttrassenbreite.

Die in der Anregung geforderte Mindestüberdeckung von 1,2 m oberhalb der Tiefgaragendecke kann zwar im Süden des Plangebiets (hier verläuft die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche außerhalb der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage), nicht jedoch in dem innenliegenden Bereich eingehalten werden. Deshalb ist es vorgesehen, die in der Anregung vorgeschlagene Option eines Hausanschlussraumes zu nutzen und die Versorgungsleitungen dann innerhalb der Tiefgarage zu den einzelnen Häusern zu führen. Der Eigentümer wird dies ebenso wie die Frage der Netzumspannstellen oder eines Fernwärmeanschlusses mit den Stadtwerken absprechen.

Zur Löschwasserversorgung wurde eine Anfrage an die zuständige Netzgesellschaft Düsseldorf gestellt.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- 10.4 *Umwelterheblichkeit: Durch das Bebauungsplanverfahren seien aus Sicht des Umweltschutzes keine Belange der Stadtwerke Düsseldorf AG betroffen. Die Stadtwerke Düsseldorf AG empfehle die Implementierung eines Inselwärmenetzes, dass ggfs. an eine zukünftige Fernwärmetrasse angeschlossen werden könne. Für weitere Auskünfte stehe Ihnen als direkter Ansprechpartner bei den Stadtwerken Düsseldorf AG Herr Greßies, OE 252/2 -Vertrieb Fernwärme, unter der Rufnummer (0211) 821 3812 gerne zur Verfügung.*

Antwort:

Der Bebauungsplanentwurf setzt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, u.a. zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsträgern fest. Es werden auch Geh- und Leitungsrechte für Anlieger festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes können so alle Gebäude mit Ver- und Entsorgungsleitungen erreicht werden.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Über den städtebaulichen Vertrag ist der Vorhabenträger dazu verpflichtet, sich im Rahmen der Bauausführung mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 10.5 *Elektromobilität: Um auch zukünftigen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden, sei durch die Stadtwerke Düsseldorf AG zur Implementierung von Elektroladestationen bzw. Stromtankstellen im Plangebiet geraten. Für Auskünfte und Beratungen hinsichtlich der Bereitstellung von E-Ladesäulen stünde der Stadtwerke Düsseldorf AG Herr Klaus Teske, OE 164, Tel.: 0211/821-8564 gerne 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 Netzinfrastruktur ergeben könne.*

Antwort:

Da eine Tiefgarage errichtet wird, ist die Anlage von Ladestationen für Elektromobilität möglich. Im Zuge der Neuerrichtung der Versorgungsanlagen kann deren Bedarf eingeplant und den Stadtwerken frühzeitig mitgeteilt werden. Öffentliche Ladestationen sind jedoch nicht möglich, da es sich um eine private Tiefgarage zur Deckung des gebietseigenen Bedarfs handelt und aus Gründen des Immissionsschutzes auch kein zusätzlicher Verkehr in die Tiefgarage geleitet werden soll.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- 10.6 *Allgemeine Hinweise: Es sei darauf hingewiesen, dass die Stromleitungstrassen wegen der Notwendigkeit der uneingeschränkten Zugänglichkeit und der möglichen Beschädigungsgefahr von jeglicher Überbauung und Bepflanzung freizuhalten seien. Außerdem sei eine Überbauung der Versorgungsleitungen Gas und Wasser nicht zulässig. Weiterhin sei darauf zu achten, dass die geplanten Zuwegungen bzw. Zufahrten zum Innenbereich des Bebauungsgebietes nicht über- bzw. unterbaut werden, damit eine sach- und fachgerechte Verlegung der Versorgungsanlagen in das geplante Bebauungsgebiet gewährleistet werden könne. Bei Rohrleitungsbestandsplänen müsse mit Abweichungen*

der angegebenen Maße gerechnet werden. Gegebenenfalls sei die Lage der Versorgungsleitungen und -anlagen vor Ort durch Querschläge festzustellen. Entstehende Kosten für Provisorien, die während der Bauphase kurzfristig erstellt werden müssten, würden zu 100 % mit dem Verursacher abgerechnet.

Für Materialbestellungen und Planung benötigten die Stadtwerke Düsseldorf AG nach Vorliegen der endgültigen Ausbaupläne ca. 6 Monate Vorlaufzeit. Im Anschluss erfolge die Durchführung der Regulierungsarbeiten. Sollte aus versorgungstechnischen Gründen Versorgungsleitungen und Anlagen in private Flächen gelegt werden müssen, so sind die entsprechenden Trassen bzw. Anlagen durch Dienstbarkeiten zu sichern.

Falls sich im Plangebiet bestehende Straßengrenzen durch Straßenumbauarbeiten änderten, könnten für den Investor bzw. Bauherrn kostenpflichtige Regulierungsarbeiten an unseren Versorgungseinrichtungen notwendig werden.

Die Stadtwerke Düsseldorf AG bitte, die ausführenden Firmen auf die Beachtung der Schutzanweisung für Erdverlegte Versorgungsanlagen hinzuweisen. Das Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches insbesondere die DVGW GW 125 für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen und -anlagen sowie die Vereinbarungen des Vertrages „Baumanpflanzungen über Versorgungsleitungen“ vom 08.10.1979 zwischen Stadt und den Stadtwerken Düsseldorf seien zu beachten. Vorhandene Hydranten, Schieber, Rohrköpfe, Kabelmuffen sowie Anschlussleitungen und deren Absperrarmaturen seien von jeglicher Überpflanzung freizuhalten. Die Pflanzgruben seien deshalb so anzulegen, dass sich die vorgenannten Anlagenteile außerhalb der Ausschachtungsbereiche befänden.

Antwort:

Sowohl für den Fall eines Hausanschlusses an der Kölner Landstraße als auch für den Fall der Nutzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist sichergestellt, dass im Sinne dieser Anregung keine Überbauung bzw. Bepflanzung von Versorgungsanlagen stattfinden wird.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

11. Unitymedia NRW GmbH

11.1 *Im Planbereich lägen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Man sei grundsätzlich daran interessiert, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.*

Die Anfrage sei an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet worden, die sich mit dem Stadtplanungsamt zu gegebener Zeit in Verbindung setzen

werde. Bis dahin wird gebeten, die Unitymedia GmbH am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Antwort:

Unitymedia wird am weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt. Der nächste Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

III. Liste der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf, die abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 09/011 – Östlich Kölner Landstraße - vorgebracht haben

1. Stadt Düsseldorf, Amt 19 – Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz
2. Stadt Düsseldorf, Amt 37/611 - Feuerwehr, Rettungsdienst: Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
3. Stadt Düsseldorf, Amt 50 - Amt für Soziales
4. Stadt Düsseldorf, Amt 51 – Jugendamt
5. Stadt Düsseldorf, Amt 63 - Bauaufsichtsamt
6. Stadt Düsseldorf, Amt 64 - Amt für Wohnungswesen
7. Stadt Düsseldorf, Amt 66 - Amt für Verkehrsmanagement
8. Stadt Düsseldorf, Amt 67 - Stadtentwässerungsbetrieb
9. Stadt Düsseldorf, Amt 80/2 - Wirtschaftsförderungsamt

**IV. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der
Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Bebauungsplan-
Vorentwurf Nr. 09/011 – Östlich Kölner Landstraße –
(Beantwortungsstand 4(2): Januar 2022)**

1. Amt 19 – Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz

- 1.1** *Nachstehend erfolge die Stellungnahme des Umweltamtes zu o. g. B-Plan. Es werde gebeten, die Stellungnahme in das Kapitel Umweltbelange zu übernehmen. Zu beachten sei, dass diese Stellungnahme nicht auf die Qualität der Begründung oder des bestehenden Kapitels Umweltbelange Lärm / Verkehrslärm eingehe.*

Antwort:

Die Stellungnahme wird in die Begründung übernommen. Die Nummerierung wurde der aktuellen Gliederung von Bebauungsplanbegründungen entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 1.2** *Das Plangebiet werde maßgeblich durch Kfz- und den Straßenbahnverkehr (U74, U77, U79) der Kölner Landstraße und untergeordnet durch die Harffstraße belastet. Gemäß der „Schalltechnischen Untersuchung zur geplanten Wohnbebauung Kölner Landstraße in Düsseldorf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 09/011 „Östlich Kölner Landstraße“ der Stadt Düsseldorf“ des Büro Peutz Consult GmbH, Bericht Nr. FA 7474-3 mit Stand vom 30.05.2018 lägen die Beurteilungspegel am westlichen Plangebietsrand entlang dem Gebäuderiegel im Bestand bei bis zu 70,2 dB(A) am Tag und bis zu 62 dB(A) in der Nacht. Im Bereich der Polizeiwache an der Kölner Landstraße 30 lägen Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 69 dB(A) am Tag und bis zu 61 dB(A) in der Nacht vor. Die Lärmbelastung entspreche entlang der Bestandsbebauung Kölner Landstraße dem Lärmpegelbereich V bzw. Beurteilungspegel ≥ 68 dB(A). Das von der Kölner Landstraße abgewandte Plangebiet sei aufgrund der bestehenden Riegelbebauung an der Kölner Landstraße keinen größeren Störungen durch den Verkehrslärm ausgesetzt. Die Beurteilungspegel lägen bei bis zu 56 dB(A) am Tag und bis zu 48 dB(A) in der Nacht (Variante: Abschirmung zur Kölner Straße durch Bestandsbebauung und freie Schallausbreitung im Inneren des Plangebietes). Bis auf die Tiefgaragenzufahrt, die Müllentsorgung bzw. die Feuerwehrezufahrt sei keine Erschließung durch Fahrzeuge im Innenbereich des Plangebietes vorgesehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) / 45 dB(A) tags / nachts seien somit unmittelbar an der Straße um bis zu 15,2 dB(A) am Tag und bis zu 17 dB(A) in der Nacht überschritten. Im Inneren des Plangebietes seien die Orientierungswerte geringfügig überschritten bzw. bei Realisierung der geplanten Bebauung eingehalten.*

Antwort:

Zum Schutz vor Immissionen und damit zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse vor dem Verkehrslärm enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, wonach an denjenigen Baugrenzen, an denen Beurteilungspegel über 55 ermittelt wurden, die berechneten Beurteilungspegel eingetragen werden. An diesen Gebäudefronten sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Dies betrifft je nach Nutzung und Beurteilungspegel Schalldämmmaße für Außenbauteile und ausreichende Luftwechselraten bei geschlossenen Fenstern und Türen.

Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 1.3 *Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schallsituation im Umfeld: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schallsituation im Umfeld seien nicht gutachterlich untersucht worden. Im Begründungstext werde hingegen ausgeführt (Quelle unbekannt), dass nicht davon ausgegangen werde, dass die Planung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen würde. Die bisherige gewerbliche Nutzung werde durch eine Wohnnutzung abgelöst, so dass von niedrigeren Verkehrsansätzen ausgegangen werde.*

Antwort:

Es ist davon auszugehen, dass die Planung keine gegenüber dem Zustand der gewerblichen Nutzung erhöhte Verkehrserzeugung bewirken wird. Die Tiefgarage soll im gegenwärtigen Stand der Planung 87 Stellplätze aufweisen. Dagegen entfallen ca. 85 bis 90 bestehende Stellplätze der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Somit ändert sich die Zahl der Stellplätze nicht wesentlich. Gerade angesichts heute noch im Plangebiet vorhandener publikumsintensiver Nutzungen wie der Hundeschule im Inneren des Plangebiets oder der Laser-Tag-Halle im Süden des Plangebiets ist derzeit noch von höheren Fahrzeugfrequenzen durch diese gewerblichen Nutzungen auszugehen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die gewerbliche Nutzung heute auch Lkw und Lieferfahrzeuge mit sich bringt. Von diesen geht auch eine deutlich höhere Lärmentwicklung aus als von der Nutzung durch Pkw.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 1.4 *Gewerbe- / Sport- und Freizeitlärm: Das Plangebiet sei durch die bestehende viergeschossige, geschlossene Straßenrandbebauung mit*

Wohnnutzung in den oberen Stockwerken und einem Hinterhofbereich mit gemischter kleinteiliger Gewerbenutzung geprägt. Im Südwesten des Plangebietes befände sich eine Polizeidienststelle. Das Plangebiet liege in einer gewachsenen, gemischten Umgebung mit Wohnungen und Gewerbebetrieben.

Ziel der Planung sei, die gewerbliche Nutzung im Hinterhof durch 5 neue Wohngebäude zu ersetzen. Insgesamt sollten zusätzlich 80 neue Wohneinheiten entstehen. Eine geplante Tiefgarage solle den Bedarf an Stellplätzen für die Neuplanung und die bestehenden Nutzungen im Plangebiet (Wohnen, Polizeidienststelle) decken. Die Einfahrt der Tiefgarage erfolge durch die bestehende Gebäudedurchfahrt Kölner Landstraße Nr. 18, die Ausfahrt liege am südlichen Plangebietsrand, südlich der Polizeidienststelle.

Durch das Nebeneinander von empfindlicher Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung könnten Konflikte entstehen. Bei dieser Planung könnten Lärmimmissionen durch die umliegenden Gewerbebetriebe oder die Tiefgaragenzufahrten hervorgerufen werden. Beurteilungsgrundlage für Lärmimmissionen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sei die DIN 18005. Gemäß der DIN 18005 seien die Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm zu berechnen.

Obgleich Tiefgaragen von Wohnanlagen nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, erfolge die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen in Anlehnung an die TA Lärm. Sollten allerdings die beantragten Stellplätze den Bedarf der Wohnanlage überschreiten, bzw. diese zusätzlich gewerblich genutzt werden, fände die TA Lärm vollumfänglich Anwendung. Die Tiefgarage stehe den Anwohnern und der Polizei zur Verfügung. Eine Nutzung durch die umliegenden Betriebe solle nicht geplant sein.

Zur Ermittlung und Bewertung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Geräuschimmissionen, sei eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult Bericht FA 7474-3 vom 30.05.2018) durchgeführt worden. Dem Gutachten sei zu entnehmen, dass die benachbarten Gewerbebetriebe in keinem Konflikt zur geplanten Bebauung stünden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag und die Nacht werde an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten.

Die Nutzung der Tiefgaragenzufahrt führe zur Überschreitung des Orientierungswertes von 40 dB(A) für ein WA zur Nachtzeit an einer Fassade der geplanten Bebauung (Immissionsort Nr. 18 mit Überschreitung von 12,5 dB(A)). Im Bebauungsplan seien daher an dieser Fassade offenbare Fenster nicht zulässig. Mit dem Ausschluss von zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 bestünde nach wie vor die Möglichkeit der architektonischen Selbsthilfe (Prallscheiben, Fassadensprünge...) und einer Grundrissorientierung innerhalb der Wohnung. Regelungen hierzu müssten bei der konkreten Vorhabenzulassung im Genehmigungsverfahren getroffen werden.

Im Zufahrtsbereich der Tiefgarage seien an der bestehenden Bebauung der Kölner Landstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 von 40 dB(A) für

ein WA zur Nachtzeit an mehreren Fassaden überschritten. Die Gebäudedurchfahrt an der Kölner Landstraße 18 sei bisher auch für den privaten und gewerblichen Verkehr genutzt worden, um in den gewerblich genutzten Hinterhof zu gelangen. Der Gutachter habe für die geplante Situation Überschreitungen von bis zu 4,4 dB(A) prognostiziert.

Es werde demnach nicht dem höheren Schutzanspruch eines WA Gebietes entsprochen, aber dennoch seien gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Da es sich hier um Wohnnutzung im Bestand handele, sei ein Ausschluss von offenbaren Fenstern keine mögliche Lösung. Andere aktive Schallschutzmaßnahmen seien bei der baulichen Situation ausgeschlossen.

Eine Zusammenlegung der Tiefgaragenzufahrt und -Einfahrt, südlich der Polizeidienststelle, solle ebenfalls aus Platzgründen nicht möglich sein. Bei der geplanten Sanierung der Gebäude sollte daher auf ausreichenden Schallschutz geachtet werden.

Im Süden des Plangebietes, an der südlichen Fassade der Riegelbebauung, prognostiziere der Gutachter Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 40 dB(A) für ein WA zur Nachtzeit. Verursacht werde die Überschreitung durch die Nutzung der Tiefgaragenausfahrt und die oberirdischen Stellplätze der Polizei.

Wenn die bestehende Polizeiwache im Bestand berücksichtigt werde, sei die Festsetzung an der Fassade der Polizeiwache von nicht offenbaren Fenstern unnötig, da die Überschreitungen nur zur Nachtzeit (kein verstärktes Ruhe- und Schlafbedürfnis) und überwiegend von der Polizei selbst verursacht würden. Würde zunächst nur diese Situation immissionsschutzrechtlich bewertet werden, sei es ausreichend bei einer Nutzungsänderung den Schallschutz im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Sollte das Polizeigebäude durch ein Wohngebäude ersetzt werden, dann sei die Tiefgarage als reine Tiefgarage für die Wohnnutzung anders zu bewerten. Außerdem entfalle der Emittent Polizei (gewerbliche Nutzung) und eine neue Beurteilung der Schallsituation sei notwendig. Eine Festsetzung, die offenbare Fenster ausschließt könne überflüssig sein.

Nur für den Fall, dass das jetzige Polizeigebäude durch einen Neubau ersetzt würde und die Polizei und empfindliche Wohnnutzung in einem Gebäude untergebracht würden, sei der Ausschluss von offenbaren Fenstern zwingend notwendig. Dieser Planfall sei von dem Schallgutachter betrachtet worden.

Die verschiedenen Betrachtungsweisen hätten auch Auswirkungen auf die Festsetzungen an der südlichen Fassade der geplanten Wohnnutzung. Der Schallgutachter müsse hier den notwendigen Schallschutz, auch unter Berücksichtigung der kurzzeitigen Geräuschspitzen, neu ermitteln.

Antwort:

Es sei angemerkt, dass im Zuge der Fortentwicklung der Planung die Anzahl der vorgesehenen neuen Wohneinheiten nunmehr 84 beträgt.

Der Bebauungsplan geht in seinen Festsetzungen bezüglich der südlichen Tiefgarageneinfahrt (nicht öffnbare Fenster) vom „worst-case“ aus, in den sowohl die Polizei- als auch die Wohnnutzung zu berücksichtigen ist. In der Anregung wird richtigerweise angemerkt, dass dies auch im Zuge eines möglichen Neubaus des Polizeigebäudes noch der Fall sein kann. Auf diesen Fall ist die Schalluntersuchung eingegangen und entsprechend wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Sollte sich diese Situation ändern, so greift die Festsetzung Nr. 8.2.4, wonach bei Nachweis durch einen Sachverständigen auch andere Maßnahmen getroffen werden können. Konkret wird festgesetzt:

- Rolltore und Entwässerungsrinnen in Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind unter Einhaltung des Stands der Lärminderungstechnik auszuführen.
- Tiefgaragenausfahrten müssen auf einer Länge von mindestens 5 m hinter der Ausfahrt eine Schallabsorption an der Deckenunterseite und an den Wandinnenseiten von mindestens $DL_a \geq 8$ gem. ZTV-Lsw aufweisen.
- An Teilen der Gebäudefronten an den Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden in Aufenthaltsräumen öffnbare Fenster nicht zulässig.
- Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften, sofern nicht nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für NO₂ nicht überschritten wird.

Bezüglich der angeregten Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens hat der Gutachter Kontakt mit Amt 19 aufgenommen. Als Ergebnis ist keine weitere gutachterliche Aussage erforderlich.

Bestehende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet, wie etwa die Laser-Tag-Halle werden aufgegeben und vor Errichtung von Wohnbebauung nicht mehr im Plangebiet ansässig sein.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 1.5 *Boden - Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes: Westlich außerhalb des Plangebietes jenseits der Kölner Landstraße liege die Altablagerung AA 112. Der Bereich sei durch Verwaltungsgebäude vollständig überbaut.*

Auswirkungen auf das Plangebiet zum Beispiel durch Gasmigration seien nicht zu befürchten.

Boden - Altablagerungen im Plangebiet: Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen.

Altstandorte im Plangebiet: Das Plangebiet liege vollständig im Bereich der Altstandorte mit den Kataster-Nrn. 4566 und 4633. Die Gefährdungspotentiale der beiden Altstandorte seien aufgrund der Nutzungen als Mittel eingestuft. Folgende altlastenrelevante Nutzungen seien im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte verzeichnet: Modellbauwerkstätten, Tankstellen und die Herstellung und Reparatur von Fernsehapparaten (Grundig-Werke).

Folgende bodenschutzrechtliche Fachgutachten liegen für die Fläche der Altstandorte vor:

- Bodenuntersuchung Kölner Landstraße 18-30 in Düsseldorf, GFM Umwelttechnik vom 20.09.2016 (Nutzungsrecherche, Bodenuntersuchungen, Abfalltechnische Bewertung und Gefährdungsabschätzung)*
- Bodenuntersuchung Kölner Landstraße, Düsseldorf, GFM Umwelttechnik vom 22.12.2015 (Bodenuntersuchung ehemalige Eigenverbrauchstankstelle)*

Im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchungen seien auffüllungs- und nutzungsbedingt insgesamt 13 Rammkernsondierungen (RKS) mit einer maximalen Tiefe von 8 m unter der vorhandenen Geländeoberkante (unter GOK) bis in den gewachsenen Boden niedergebracht. Es seien maximal 2,30 m bzw. im Mittel 1,20 m mächtige Auffüllungsböden mit stadttypischen Beimengungen erbohrt worden.

Es seien 7 Mischproben aus Bodenmaterialien der RKS zusammengestellt und nachfolgend bodenschutzrechtlich gemäß der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser) und abfallrechtlich auf den Parameterumfang der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – Boden – (LAGA Boden) im Feststoff und Eluat untersucht worden:

Für den Bereich der angetroffenen Auffüllungsmaterialien seien geringe Schadstoffgehalte für die Parameter Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) mit 11,4 mg/kg, Extrahierbare organisch gebundene Halogene (EOX) mit 8 mg/kg und Benzo(a)pyren mit 1,4 mg/kg ermittelt worden. Die Eluat-Untersuchungen zeigten einen erhöhten Wert für Sulfat mit 24 mg/l.

Der unterhalb der Auffüllungsmaterialien anstehende gewachsene Boden sei analytisch unauffällig gewesen.

Die bodenschutzrechtliche Bewertung der durchgeführten Bodenfeststoff- und Bodeneluatuntersuchungen habe Konzentrationen unterhalb des jeweiligen Prüfwertes gemäß der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Kinderspielflächen) ergeben. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sei lediglich in einer

Untersuchung der Prüfwert der BBodSchV für Naphthalin (2 µg/l) mit 6,5 µg/l überschritten worden. Um eine Grundwassergefährdung, insbesondere im Zuge der geplanten Baumaßnahmen grundsätzlich auszuschließen, sollten die Auffüllungsmaterialien (Asche- und Schlackehorizonte) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt werden. Entsprechende Regelungen werden in Zusammenhang mit einem zukünftigen Baugenehmigungsverfahren getroffen. Nach den bislang vorliegenden Planungen sei vorgesehen, nahezu das gesamte Plangebiet mit einer Tiefgarage / Unterkellerung zu bebauen. Aufgrund der erkundeten Auffüllungsböden sei bei zukünftigen Aushubarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Die Altstandorte AS 4566 und AS 4633 seien gemäß § 9 Abs. 5 Punkt 3 BauGB im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen.

Antwort:

Die Altstandorte AS 4566 und AS 4633 sind bereits gemäß § 9 Abs. 5 Punkt 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 1.6 *Grundwasser, Grundwasserstände: Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Umfeld der Baumaßnahme bei 34,10 m ü.NN (HGW 1988). Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liege bei ca. 35 m ü.NN. Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeige für das Umfeld der Baumaßnahme einen minimalen Grundwasser-flurabstand von 3 bis 5 m. Bei einer Geländehöhe von ca. 38,2 m ü.NN könnten demnach im ungünstigsten Fall Grundwasserstände von 35,2 m ü.NN auftreten. Grundwasserbeschaffenheit: Die mittlere Grundwassertemperatur liege in diesem Bereich bei 14,2 °C.*

Nördlich des Plangebiets verlaufe die CKW-Verunreinigung Waagenstraße, die im Quartär weitgehend saniert sei, jedoch in den tieferen tertiären Schichten noch deutlich erhöhte CKW-Konzentrationen aufweise. Die mittleren CKW-Konzentrationen im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet liegen bei rund 6 µg/l. Ausgehend von der DB-Anlage an der Harffstraße seien in diesem Bereich erhöhte PBSM-Konzentrationen festzustellen. Diese seien zwar über die Jahre deutlich zurückgegangen, erreichten im Zustrom (Pegel 10050) zum Plangebiet aber immer noch 0,54 µg/l; im Abstrom (Pegel 00672) lägen die Konzentrationen jedoch nur noch bei 0,05 µg/l. Daneben seien im Grundwasser noch gering auffällig Bor (im Mittel 0,22 mg/l), Mangan (im Mittel 0,2 mg/l) sowie Nitrat (im Mittel 19 mg/l, max. 63 mg/l). Gelegentlich fänden sich geringe PAK-Konzentrationen um 0,2 µg/l im Grundwasser. Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Flehe, Wasserschutzzone IIIB. Bei der Planung seien die Belange, die sich aus der Wasserschutzgebiets-Verordnung ergeben, zu beachten.

Antwort:

Die Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Flehe wurde bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 1.7 *Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung: Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke seien kanaltechnisch über die Kölner Landstraße erschlossen. Daher ist auch zukünftig sämtliches Abwasser (Schmutzwasser und gesammeltes Niederschlagswasser) in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.*

Antwort:

Im Bebauungsplan ist unter den Hinweisen (Nr. 1) aufgeführt, dass das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten ist.

Der Stellungnahme wird gefolgt

- 1.8 *Oberflächengewässer: Im Plangebiet befänden sich keine Oberflächengewässer.*

Hochwasserbelange: Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten könne das Plangebiet vollständig bei einem extremen Hochwasserereignis am Rhein (HQ_{extrem}) überflutet werden. Damit liege das Grundstück in einem Hochwasserrisikogebiet. Bauliche Anlagen sollten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich sei; bei den Anforderungen an die Bauweise sollten auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Antwort:

Die Hochwasserschutzsituation wurde bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch den Bau der Tiefgarage wird das Geländeniveau erhöht und damit die Hochwassergefahr deutlich verringert. So sollen im östlichen Planbereich (zur Bereich zur Düssel hin) die Erdgeschosse der Gebäude um ca. 80 cm gegenüber dem aktuellen Geländeverlauf angehoben werden. Im Bereich der jetzigen Senke (LKW-Rampe im Bestand, Kölner Landstr. 30 Hinterhaus) im Südosten ist sogar eine Anhebung um ca. 1,5 m gegenüber den aktuellen Geländehöhen der Absenkung möglich. Die Bestandsbauten an der Kölner Landstraße sowie der bereits bestehende und erhalten bleibende Garagenhof auf dem Flurstück 137 können nicht angehoben werden. Der Bebauungsplan setzt eine entsprechende Mindesthöhe von 38,5 m über Normalhöhennull (NHN) für den Erdgeschossfußboden fest. Es können zusätzlich

bauliche Schutzmaßnahmen wie etwa Dammbalkensysteme genutzt werden, um besonders gefährdete oder exponierte Punkte im Plangebiet, wie etwa Tiefgaragenzufahren, gesondert zu schützen. Details des Schutzes der Infrastrukturanlagen werden im Bauantragsverfahren zu klären sein, wenn die genaue technische Ausstattung der Gebäude geplant worden ist.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.9 *Lufthygiene: Das Plangebiet befinde sich zentrumsnah in einem lufthygienisch gesehen begünstigten Quartier: Die Kölner Landstraße sei die einzige bedeutende, lufthygienisch belastete Straße im näheren Umfeld des Plangebietes. Vom Plangebiet sei die Kölner Landstraße über eine abriegelnde, viergeschossige (Bestand-) Bebauung getrennt; eine lufthygienisch gesehen negative Beaufschlagung des Plangebietes durch die Verkehre auf der Kölner Landstraße sei daher auszuschließen. Im Plangebiet selbst existierten keine relevanten verkehrlich oder gewerblich-industriellen Emittenten. Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub (PM_{2,5} und PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) gemäß 39. BImSchV seien daher im Plangebiet derzeit auszuschließen. Es sei davon auszugehen, dass sich die günstige Situation mit Umsetzung der vorgelegten Planung nicht maßgeblich verschlechtern wird. Ein zusätzlicher Gutachtenbedarf werde nicht gesehen.*

Aus Gründen des Vorsorgeschutzes seien folgende Schutzvorkehrungen für den Fall der Planung einer Tiefgarage textlich festzulegen: Der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen zu Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten) müsse mindestens 5 m betragen. Um Lüftungsschächte in Bodennähe herum sei ein nicht betretbarer Bereich von mindestens 1 m Breite zu gestalten (z.B. mit Hilfe einer dichten Bepflanzung wie Feuerdorn oder Berberitze). Sitzgelegenheiten (z.B. Bänke) auf Lüftungsöffnungen seien auszuschließen.

Antwort:

Mittlerweile setzt der Bebauungsplanentwurf fest, dass Tiefgaragen über Dach der aufstehenden Gebäude zu entlüften sind. Damit wird den hier vorgetragenen Belangen des Vorsorgeschutzes in Bezug auf die Lufthygiene entsprochen.

Ausnahmen sind nur möglich, wenn über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für NO₂ für das Jahresmittel von 33,9 µg/m³ eingehalten wird.

Nach Auskunft des Vorhabenträgers ist für den Fall, dass keine Entlüftung über die Dächer notwendig ist, vorgesehen, dass solche Schächte im Mindestabstand von 5 m zu Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen

vorgesehen sind. Der nicht betretbare Bereich von 1 m um die Schächte soll eingehalten werden.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.10 Globalklima: Zum Schutz des Globalklimas trügen vor allem die Verringerung von Treibhausgasemissionen durch Einsparung von fossil erzeugter Energie und der Einsatz regenerativer Energieträger bei. Hierzu zählten u. a. Maßnahmen an Gebäuden und die Vermeidung von Kfz-Verkehr. Durch die Neustrukturierung des Plangebietes böte sich die Chance, hier den zukünftigen Energiebedarf und den damit einhergehenden Kohlenstoffdioxid-Ausstoß zu minimieren. Hierzu dienen folgende planerische Grundsätze: Zukünftige Baukörper sollten möglichst kompakt ausgeführt werden, um Wärmeverluste gering zu halten. Zum Schutz vor Überhitzung im Sommer sollte gleichzeitig ein geeigneter Sonnenschutz an der Gebäudeaußenseite installiert werden. Eine über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehende Wärmedämmung der Gebäudehülle sei aus energetischer Sicht empfehlenswert und im Sinne einer Gesamtkostenrechnung in der Regel auch wirtschaftlich. In Bereichen, in denen aus Gründen des Lärmschutzes eine mechanische Belüftung von Wohn- und Arbeitsräumen festgesetzt werde, sollte Passivhaus-Bauweise in Betracht gezogen werden.

Zur Erzeugung von Wärmeenergie seien möglichst effiziente Technologien wie die Kraft- Wärme- (Kälte-) Kopplung einzusetzen, zum Beispiel durch Errichtung eines BHKW- Inselfernwärmenetzes. Sollte die Nutzung von Kraft- Wärme- (Kälte-) Kopplung nicht wirtschaftlich darstellbar sein, seien alternativ regenerative Energieträger wie Solarenergie über die Mindestvorgaben des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, EEWärmeG) hinaus zu verwenden.

Flächen, für die eine Dachbegrünung festgesetzt worden sei, könnten gleichzeitig für die Erzeugung von Solarenergie genutzt werden.

Antwort:

Schon die Entwicklung dieses Wohnstandortes innerhalb des Düsseldorfer Siedlungsraums in flächensparender, verdichteter Bauweise entspricht den in der Anregung genannten Zielen der Verkehrsvermeidung und Energieeinsparung. Wie angeregt, sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans auch Solaranlagen auf den extensiv zu begrünenden Dächern möglich. Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers sieht die Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern der neu anzulegenden Gebäude vor.

Konkrete Vorgaben zur Beheizung enthält der Bebauungsplan nicht. Es ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan über die erstmalige Errichtung der Gebäude hinaus langfristig Rechtskraft hat und dann zukünftig möglicherweise

technisch fortschrittlichere Anlagen wegen der Festsetzungen nicht genutzt werden könnten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.11 Stadtklima – Ausgangssituation: Die Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) ordnet das Plangebiet dem „Lastraum der verdichteten Bebauung“ zu. Dieser klimatische Lastraum sei durch hohe Versiegelungsgrade und einen geringen Anteil an Vegetation gekennzeichnet. Zu den stadtklimatischen Auswirkungen dieses ausgeprägten Lastraums zählten in der Regel eine hohe thermische Belastung und schlechte Belüftungsverhältnisse. Unmittelbar nordöstlich angrenzend verlaufe entlang der Inneren Südlichen Düssel ein „Städtischer Grünzug mit bioklimatischer Bedeutung“. Dieser Grünzug verbinde den Südpark mit den freien Flächen auf dem „Deckel“ der A46 und diene dem Frischluftaustausch.

Planung: Im Bebauungsplanverfahren sei vorgesehen, den Hinterhofbereich zukünftig anstelle der bisherigen gewerblichen Nutzung für Wohnbebauung zu nutzen. Neben dem Neubau eines neuen Gebäuderiegels und mehrerer Mehrfamilienhäuser sei die Errichtung eines überwiegend begrünten, verkehrsfreien Innenbereiches mit Anbindung an den bestehenden Grünzug entlang der Inneren Südlichen Düssel vorgesehen.

Antwort:

Die Planung trägt zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation bei. Die Versiegelung des heute fast vollständig versiegelten Plangebietes wird verringert. Dies führt zur Verbesserung der Lufthygiene und des Mikroklimas.

Durch den weitgehend autofreien Innenhof wird an dieser Stelle die Belastung reduziert. Die Planung trennt den Innenbereich von der belasteten Kölner Landstraße ab und öffnet ihn zur Düssel hin, so dass die klimatisch und lufthygienisch positiven Wirkungen der Grünfläche (Grünzug mit bioklimatischer und immissionsklimatischer Bedeutung) und der Düssel (bioklimatischer Ausgleichsraum Gewässer) für das Plangebiet genutzt werden können.

Da ein Teil des Plangebietes durch eine Tiefgarage unterbaut wird, werden Festsetzungen zur Begrünungsfähigkeit der Tiefgaragen aufgenommen. Es wird zudem eine teilweise intensive und teilweise extensive Dachbegrünung festgesetzt. Durch diese Festsetzungen ist sichergestellt, dass die Wasserspeicherfähigkeit des Untergrundes bzw. von Dachflächen gewährleistet ist und ein angenehmes Kleinklima geschaffen wird.

Die Ausführungen werden teilweise in die Begründung übernommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 1.12 *Klimaanpassung: Infolge des Klimawandels seien geänderten Bedingungen, insbesondere häufigere und länger andauernde Hitzeperioden mit höheren Temperaturen und häufigere und intensivere Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Durch diese Klimaveränderungen seien insbesondere innerstädtische Gebiete mit hoher Bebauungsdichte und hohem Versiegelungsgrad zusätzlich durch Hitze und Starkregen belastet. Die Belastungskarten „Hitze“, die im Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2017) erstellt worden seien, zeigten, dass auch im Plangebiet zukünftig von einer höheren thermischen Belastung auszugehen sei. Um dieser zusätzlichen thermischen Belastung durch den Klimawandel entgegenzuwirken, seien Maßnahmen, die zur Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet beitragen, besonders wichtig. Die neue Nutzung als Wohngebiet biete die Möglichkeit, den Versiegelungsgrad zu reduzieren, den Anteil an begrünbaren Flächen zu erhöhen und den Luftaustausch zu verbessern. Die Planung könne daher zu einer geringeren thermischen Aufheizung bzw. höheren nächtlichen Abkühlung im Plangebiet beitragen und sei aus Sicht der Klimaanpassung positiv zu bewerten.*

Im Rahmen der Umsetzung sollten weitere Maßnahmen berücksichtigt werden, um die thermische Aufheizung im Plangebiet zukünftig möglichst gering halten, z.B. durch eine Verringerung der Wärmeabstrahlung von Oberflächen (Beschattung versiegelter Flächen, 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 die Klimaanpassung. Die textlichen Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung sowie zur Überdeckung der Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen seien daher ebenfalls positiv zu bewerten.

Antwort:

Wie angeregt, wird durch die Planung der Versiegelungsgrad im heute fast vollständig versiegelten Plangebiet verringert. Festsetzungen zur Bepflanzung von nicht überbauten Grundstücksflächen des Baugebietes, zu Dachflächenbegrünung sowie zur Begrünung der Tiefgaragendecken tragen z.B. durch Verdunstung zur Verringerung der thermischen Belastung bei. Gleichzeitig dienen sie der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Durch die Festsetzung einer erhöhten Bodensubstratschicht für Bäume wird trotz der Unterbauung durch die Tiefgarage die Anpflanzung von Bäumen und damit eine Beschattung ermöglicht.

Der Luftaustausch wird durch die Öffnung des Plangebietes zur Düssel und dem dort verlaufenden Grünzug verbessert. Die Details der Ausführungsplanung, wie etwa die Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten, werden im Zuge der Bauantragsplanung definiert. Durch die Dachbegrünung entfällt die Frage der Albedowerte von Dacheindeckungen / -farben.

Die Ausführungen werden teilweise in die Begründung übernommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Amt 37/611 - Feuerwehr, Rettungsdienst: Vorbeugender Brand- und
Gefahrenschutz

2.1 *Die zu o. a. Antrag eingereichten Planunterlagen seien der Brandschutzdienststelle zur brandschutztechnischen Beurteilung vorgelegt worden. In Analogie zu den Vorgaben von Punkt 54.33 der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW seien insbesondere die Belange des abwehrenden Brandschutzes hinsichtlich folgender Punkte, mit nachstehendem Ergebnis geprüft worden:*

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

Es sei darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung von weiteren Vorgaben des baurechtlichen Brandschutzes aufgrund des Bauordnungsrechtes über die o. a. Punkte durch die Feuerwehr nicht stattfand. Der Stellungnahme liege folgende Unterlage zugrunde: B-Plan-Entwurf Nr. 09/011

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. Seien Teile eines Gebäudes hierbei mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, könnten ergänzend Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr erforderlich werden.

Ab dem vierten Vollgeschoss (römisch IV, Brüstungshöhe > 8 m) seien für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges weitere Maßnahmen erforderlich. Dies gelte auch für das geplante Staffelgeschoss. Sollte der 2. Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden (kein Sicherheitstuppenraum 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.

Antwort:

Der Bebauungsplanentwurf setzt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen fest, die auch als Feuerwehruzufahrt dienen. Begünstigte dieser Festsetzung sind hier u.a. Notfallfahrzeuge. Diese Wege weisen zum überwiegenden Teil eine Breite von 5 m auf und liegen so über der Mindestforderung von 4,5 m für verkehrsberuhigte Bereiche. Durch diese Wege sind alle Gebäude im hinterliegenden Bereich des Plangebietes erreichbar. Lediglich die Verbindung nach Osten in Richtung Düssel ist mit einer Breite von 3 m schmaler. Die beiden hier liegenden Gebäude sind jedoch an ihrer Längsseite durch die oben beschriebenen, 5 m breiten Flächen erschlossen. Dass dieser Festsetzung zugrunde liegende Wegekonzept wurde durch das beauftragte Architekturbüro mit der Feuerwehr abgestimmt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

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

Antwort:

Zur Löschwasserversorgung wurde eine Anfrage an die zuständige Netzgesellschaft Düsseldorf gestellt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Amt 50 - Amt für Soziales

- 3.1 *Die vorliegende Planung sei zu begrüßen, insbesondere die Errichtung einer barrierefreien Wohnanlage, „in der nicht nur die einzelnen Wohnungen, sondern das gesamte soziale Umfeld auch für körperlich eingeschränkte Menschen nutzbar bleibt.“ In diesem Zusammenhang sei auf die Dienstanweisung zur Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (DA BGG NRW) und die für die Realisierung der Barrierefreiheit-zu beachtenden DIN-Normen sowie die aktuelle Landesbauordnung NRW verwiesen. Mit Bezug auf den geplanten Sozialraumbezug sei angeregt, zusätzlich im Areal einen Angebotsmix mit Tagespflege und/oder anbieterverantworteter ambulant betreuter Wohngruppe konzeptionell und trägerübergreifend zu berücksichtigen, um den Seniorinnen und Senioren einen möglichst langen Verbleib in dem gewohnten Umfeld zu ermöglichen.*

Antwort:

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. In diesem sind Tagespflegeeinrichtungen oder betreute Wohngruppen als Wohnnutzungen bzw. Anlagen für soziale bzw. gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Da die geplanten Gebäude über den Innenhof barrierefrei erreichbar sein werden, sind die angeregten Nutzungen auch praktisch möglich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Amt 51 - Jugendamt

- 4.1 *Mit Schreiben vom 17.04.2019 sei die Stellungnahme des Jugendamtes zum o.g. B-Plan-Entwurf erbeten worden. Im Rahmen der späteren Nutzung solle am o.g. Standort u.a. 80 neue Wohneinheiten entstehen, die aus Sicht des Jugendamtes einen Bedarf nach Plätzen in einer Kindertageseinrichtung auslösten. Der Bedarf liesse sich in einer Größenordnung von einer Gruppe, ca. 20 zusätzlichen Plätzen, beschreiben.*

Gleichzeitig sei die Versorgungsquote im Stadtteil Wersten mit Plätzen in Kindertageseinrichtungen für Kinder U3 mit 46% noch nicht bedarfsgerecht, es seien rd. 100 Kinder im laufenden Kindergartenjahr nicht mit einem Platzangebot versorgt werden. Die Schaffung weiterer Plätze im Einzugsbereich des o.g. Standortes sei somit zur Sicherstellung des Rechtsanspruchs auf einen Platz in einer Kindertageseinrichtung zwingend notwendig. Daher sei vorgeschlagen, die Einplanung einer Kindertageseinrichtung mit mind. 3 Gruppen am o.g. Standort vorzusehen und den Investor um eine Überplanung zu bitten.

Ergänzendes Schreiben vom 12.09.2019 - Ausgehend von einer geplanten Wohnbebauung der o.g. Flächen und der Schaffung von ca. 80 neuen

Wohneinheiten werde nach Berechnung durch die Jugendhilfeplanung des Jugendamtes der Stadt Düsseldorf ein Bedarf von voraussichtlich 12 Plätzen (5 Kinder unter 3 Jahren und 7 Kinder im Alter ab 3 Jahren bis zur Einschulung) in einer Kindertageseinrichtung ausgelöst. Dieser Bedarf könnte derzeit nicht durch das bestehende Angebot von Plätzen in vorhandenen Kindertageseinrichtungen abgedeckt werden, so dass die Neuschaffung einer entsprechenden Anzahl von Plätzen notwendig sei. Eine dauerhafte und ausreichende sichere Bereitstellung dieser Platzzahl i.S. des Rechtsanspruchs auf einen Kitaplatz gem. § 24 Sozialgesetzbuch VIII (SGB VIII) sei durch die Schaffung von Plätzen in einer Kindertageseinrichtung i.S.d. § 45 SGB VIII möglich.

Soweit die Schaffung einer ausreichenden Platzzahl im geplanten Baufeld nicht möglich sei, sei die Bereitstellung dieser notwendigen Betreuungsplätze an anderen geeigneten Standorten z.B. durch Neubauten von Kindertageseinrichtungen oder baulichen Erweiterungen vorhandener Kindertageseinrichtungen zu unterstützen. Daher sei vorgeschlagen, den durch die Bebauung ausgelösten Bedarf im Rahmen des geplanten städtebaulichen Vertrags durch eine finanzielle Beteiligung an einem Neubau / Erweiterung einer Kindertageseinrichtung eines anderen Standortes zu kompensieren.

Antwort:

In der Anregung wird davon ausgegangen, dass durch die Planung ein Bedarf von ca. 20 Plätzen in einer Kindertageseinrichtung ausgelöst wird. Die angeregte Einplanung einer Kindertageseinrichtung mit mindestens drei Gruppen überstiege darüber hinaus selbst den genannten Bedarf deutlich.

Diese hätte gem. den Düsseldorfer Standards im Hochbau für Kindertagesstätten einen Bedarf von ca. 900 m² Freiraum (300 m² Außenspielfläche je Gruppe). Dies ließe sich im Plangebiet nicht realisieren.

Dennoch ist es möglich, im Plangebiet eine kleinere Kindertageseinrichtung zu realisieren. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. In diesem sind Kindertageseinrichtungen als Anlagen für soziale Zwecke zulässig, so dass der Bebauungsplan hier nicht entgegensteht.

Das ergänzende Schreiben der Anregung macht deutlich, dass der Bedarf auf 12 Plätze reduziert wird. Wie in diesem Schreiben angeregt, wird eine Regelung im städtebaulichen Vertrag getroffen. In diesem städtebaulichen Vertrag ist neben dem Betreuungsbedarf, der durch die Planung ausgelöst wird – nach einer neuen Bedarfsberechnung 13 Plätze in Kinderbetreuungseinrichtungen –, auch festgeschrieben worden, wie diese Mehrbelastung zugunsten der Stadt Düsseldorf ausgeglichen werden kann. Der Vorhabenträger hat sich durch den Vertragsschluss verpflichtet, einen Folgekostenbetrag zu bezahlen, um der Landeshauptstadt

Düsseldorf den aus diesem Planungsvorhaben entstehenden Versorgungsmehraufwand auszugleichen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Amt 63 - Bauaufsichtsamt

- 5.1 *Punkt 11.2 Werbeanlagen: Der Entwurf weise ein allgemeines Wohngebiet aus. Gemäß § 10 Abs. 4 BauO NRW seien Werbeanlagen hier nur an der Stätte der Leistung zulässig. Der Satz 1 der Festsetzung sei daher hier nicht notwendig. Außer den Einzelbuchstabenschriften sollten auch Anlagen mit einer Wirkung wie Einzelbuchstabenschriften zugelassen werden (Dekupierte Flachtransparente). Zu Fensterbeklebungen werden keine Aussagen getroffen. Es werde daher folgender Zusatz vorgeschlagen „Fensterbeklebungen sind nur bis 20% der Schaufensterfläche zulässig.“*

Antwort:

Die Festsetzungen werden teilweise im Sinne der Anregung geändert. Anlagen wie Flachtransparente sind auch nach den bisherigen Festsetzungen schon zulässig, begrenzt wird nur die Höhe der Einzelbuchstaben. Die Formulierung zur Zulässigkeit ausschließlich an der Stätte der Leistung wird beibehalten, da sie der Klarstellung und Verdeutlichung dient.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- 5.2 *Die östlich gelegenen Baufenster könnten augenscheinlich nicht in vollem Umfang mit der maximalen Gebäudehöhe ausgenutzt werden, da sich die Abstandflächen in Teilbereichen überdecken würden.*

Antwort:

Es ist richtig, dass an dieser Stelle die maximale Ausnutzung der Baufenster und die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht gleichzeitig ausgenutzt werden können. Es soll der architektonischen Planung überlassen bleiben, wie hier die Ausnutzung unter Beachtung der Abstandflächen gestaltet wird. Vorgesehen ist das Zurückspringen der oberen Geschosse.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 5.3 *Überbaubare Grundstücksflächen an der Kölner Landstraße - Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche an der Kölner Landstraße seien teilweise nicht nachvollziehbar: In vorherigen Abstimmungsgesprächen sei die Planungsabsicht eindeutig dahingehend formuliert worden, dass an der Kölner Landstraße ein geschlossener Riegel entstehen solle. Die Bestandsbebauung im südlichen Bereich des*

Plangebietes würde mit den geplanten Festsetzungen eine nicht grenzständige Bauweise erfordern, da an einer Baugrenze nicht zwingend gebaut werden müsse, die geschlossene Bauweise bereits bei einer Länge von 50 m eingehalten sei und die Kölner Landstr. 32 mit Grenzabstand errichtet wurde. Die grenzständig geschlossene Bauweise könne aus Sicht des Bauaufsichtsamtes nur mit einer Baulinie realisiert werden.

Antwort:

Im Sinne der Anregung wird im Süden dieses Baufensters nunmehr eine Baulinie festgesetzt. Ebenfalls eine Baulinie wird zwischen der Bebauung entlang der Kölner Landstraße und dem südlichen Riegel festgesetzt, damit der lückenlose Anschluss dieses südlichen Riegels an die Bebauung an der Kölner Landstraße gesichert wird.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 5.4 *Belange der Feuerwehr: Augenscheinlich seien ausreichend Flächen und Zufahrten für die Feuerwehr vorhanden. Es sei jedoch empfohlen, die Stellungnahme von Amt 37 einzuholen.*

Antwort:

Amt 37 ist wie angeregt bereits beteiligt worden.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 5.5 *Notwendige Stellplätze: Notwendige Stellplätze seien gem. der zukünftigen Stellplatzsatzung Düsseldorf herzustellen*

Antwort:

Der Stellplatzbedarf für Kfz und Fahrräder wird nunmehr anhand der aktuellen Stellplatzsatzung Düsseldorf ermittelt. Das Plangebiet liegt bezüglich der OPNV-Erschließung in einem gem. dieser Stellplatzsatzung als „sehr gut angeschlossenen“ Bereich. Damit gelten je nach Wohnungsgröße Stellplatzschlüssel von einem Kfz-Stellplatz je ein bis drei Wohnungen, im geförderten Wohnungsbau von einem Stellplatz je zwei bis drei Wohnungen. Gemäß der Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag ergibt sich ein Bedarf an 28 Stellplätzen für frei finanziertes Wohnen, 10 Stellplätzen für öffentlich gefördertes Wohnen, 9 Stellplätzen für preisgedämpftes Wohnen sowie insgesamt 21 Besucherstellplätzen. Die vorgesehenen 68 privaten Stellplätze in der Tiefgarage sind daher als ausreichend anzusehen.

Fahrradstellplätze können oberirdisch und unterirdisch bereitgestellt werden. Oberirdisch besteht vor jedem Gebäude Platz zwischen dem Gebäude und den mit

Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen. Die genaue Zuordnung der Flächen erfolgt im Rahmen der Bauantragsplanung, da hier Details der Gebäudegestaltung berücksichtigt werden, die im Bebauungsplan noch nicht definiert sein können. Ein Teil der Fahrrad-Stellplätze wird unterirdisch neben der Tiefgarage in Einzelräumen unter den Gebäuden angelegt. Diese Flächen sind direkt aus der Tiefgarage zugänglich. Sie können über die Zufahrtsrampen der Garage erreicht werden; ein Transport von Zweirädern durch den Hausflur oder das Treppenhaus ist nicht notwendig. In diesen Räumen ist es möglich, auch die entsprechende Ladeinfrastruktur für E-Fahrräder zu schaffen. Ein weiterer Teil der Stellplätze wird oberirdisch mit passenden Sicherungsmöglichkeiten und Witterungsschutz realisiert und in die Freiraumgestaltung integriert. Ein Teil der oberirdischen Stellplätze bleibt den Besuchern vorbehalten und ist frei zugänglich. Soweit möglich, werden diese Stellplätze nah der Eingänge der Gebäude angeordnet, um einen leichten Zugang und soziale Kontrolle zur Vermeidung von Diebstählen zu gewährleisten. Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird gemäß der "Berechnung Fahrradabstellplätze zur Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder nach § 48 Bauordnung NRW (Stellplatzsatzung)" im Bauantragsverfahren ermittelt. Nach jetzigem Planungsstand werden ca. 180 Fahrradstellplätze im Plangebiet hergestellt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. Amt 64 - Amt für Wohnungswesen

6.1 *Nach Nr. 3 der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf komme das Handlungskonzept Wohnen vollumfänglich zur Anwendung. Mindestens 20% der Wohnfläche seien demnach öffentlich gefördert zu errichten.*

Das Wohnungsgemeinde für die öffentlich geförderten Wohnungen solle so konzipiert sein, dass mind. 40% der Wohnungen für Einpersonenhaushalte geeignet seien. Dazu seien Zweiraumwohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 50qm zu planen.

Die Einbindung eines Wohnprojektes sei wünschenswert.

Antwort:

Die Anwendung des Handlungskonzeptes Wohnen wird nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan, sondern in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Landeshauptstadt Düsseldorf gesichert. In diesem wird festgeschrieben, dass ein Anteil an preisgedämpften und an sozial geförderten Wohnungen im Plangebiet zu errichten ist. So sind nach dem Handlungskonzept Zukunft Wohnen

(HKW) insgesamt 40% der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Segment zu realisieren, davon mindestens 20% bis zu 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau und mindestens 10% bis zu 20% preisgedämpfter Wohnungsbau (die Summe muss 40% ergeben). Konkret wird im Städtebaulichen Vertrag ein Maß von 20% öffentlich geförderter Wohnungsbau und 20% preisgedämpfter Wohnungsbau festgeschrieben.

Da zur Anwendung des Handlungskonzeptes Zukunft Wohnen ein Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor und der Landeshauptstadt Düsseldorf geschlossen wird, wäre die Verwirklichung der darüber hinaus in der Anregung genannten Zielsetzung (mindestens 40% Wohnungen für Einpersonenhaushalte) hierdurch grundsätzlich möglich. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass öffentlich geförderte Wohnungen vorwiegend im Südriegel vorgesehen sind. Wegen der Lärmschutzaufgaben in Verbindung mit der Nord-Süd-Ausrichtung des Südriegels könnte eine hohe Anzahl an kleinen Wohnungen schwer zu realisieren sein. Dies ist im Laufe der weiteren Grundrissplanung zu prüfen. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass auch Wohnungen für Einpersonenhaushalte entstehen werden.

Zusätzlich sei angemerkt, dass die Festsetzung von Wohnungen für Einpersonenhaushalte im Bebauungsplan nicht möglich ist. Zwar besteht nach § 9 Abs. 1 BauGB eine Rechtsgrundlage, nach der „einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“ festgesetzt werden können. Dazu muss ein solcher Bedarf festgestellt und begründet werden. Dies kann sich z.B. auf kinderreiche Familien oder alte Menschen beziehen. Dann ist zu prüfen, ob die Festsetzung der Beschaffenheit der Wohnung (hier Wohnung für Einpersonenhaushalte) geeignet ist, eine solche städtebauliche Zielsetzung zu erfüllen.

Der Bebauungsplan steht der Einbindung eines Wohnprojektes nicht entgegen. Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet, in dem ein Wohnprojekt je nach Ausrichtung als Wohnnutzung oder als Anlage für soziale bzw. gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Amt 66 - Amt für Verkehrsmanagement

- 7.1 *Zum o. g. Bebauungsplanverfahren nehme Amt 66 wie folgt Stellung. Folgender Passus sei in die textliche Festsetzung zu übernehmen: Unterbauungen von öffentlichen oder zukünftig öffentlichen Flächen seien nicht zulässig. Die Übernahme des folgenden Passus ist im weiteren Verfahren zu prüfen: GFL-Flächen seien von einer eventuell beabsichtigten Übernahme als öffentliche Fläche ausgeschlossen.*

Antwort:

Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen oder zukünftig öffentlichen Flächen. Es werden auch keine solchen festgesetzt.

Es ist nicht vorgesehen, dass die festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen als öffentliche Flächen übernommen werden sollen. Da im vorliegenden Fall der Grundstückseigentümer gleichzeitig Begünstigter ist (und nicht die Landeshauptstadt Düsseldorf), ist auch kein Entschädigungs- bzw. Übernahmeanspruch gegeben.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- 7.2 *Der Wendehammer zur Anfahrt der oberirdischen Schrägparkplätze sei in der im B-Plan-Vorentwurf vorgesehenen Größe maximal von PKWs befahrbar. Da in der Praxis mit einer Befahrung durch größere Fahrzeuge zu rechnen sei (z. B: Lieferverkehr) ist eine Vergrößerung des Wendebereichs nach RAST 06, Tab. 17 für Lieferwagen zu prüfen.*

Antwort:

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im Süden des Plangebiets ist so dimensioniert, dass an ihrem östlichen Ende ausreichend Platz für eine Pkw-Wendeanlage besteht. Diese Dimensionierung ist ausreichend, da die hier gelegenen oberirdischen Stellplätze von der Polizei genutzt werden, eine Nutzung der Stellplätze durch Lieferwagen ist schon aus Platzgründen nicht möglich. Eine Nutzung durch Lieferwagen von Lieferdiensten ist nicht vorgesehen und auch nicht zu erwarten, da die Erschließung der Wohngebäude nicht von der Südseite aus erfolgt. Es ist vorgesehen, dass die Eingänge dem Hofbereich zugewandt sind.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 7.3 *Die innere Erschließung sei auf die Befahrung durch die Feuerwehr und die AWISTA auszulegen. Die Müllentsorgung sei außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Kölner Landstraße im Bereich der inneren Erschließung vorzusehen. Die Anordnung der Stellplätze sowie alle weiteren straßenplanerischen Belange seien im Zuge der Detailplanung mit Amt 66 abzustimmen.*

Antwort:

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Inneren des Plangebiets sind ausreichend für die Befahrung durch die Feuerwehr oder Müllfahrzeuge dimensioniert. Vorgesehen ist bezüglich der Entsorgung ein Bereitstellen der Behälter nicht an der Kölner Landstraße, sondern im Inneren des Plangebiets, im Bereich der Tordurchfahrt Hausnummer 18. Dazu wird im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche festgesetzt, so dass die AWISTA nicht durch die Tordurchfahrt fahren muss. Es ist nicht vorgesehen, dass das Innere des Plangebietes durch Entsorgungsfahrzeuge befahren wird.

Der Grundstückseigentümer wird unterrichtet, dass im Zuge der Genehmigungsplanung straßenplanerische Belange mit dem Amt 66 abzustimmen sind.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

7.4 *Bei geplanten 80 WE sei von einem Bedarf von zusätzlich 20 öffentlichen Besucherstellplätzen auszugehen (1 Parkstand pro 4 WE). Zudem sei ein Fahrradabstellplatz pro 35 m² Wohnfläche, davon 10 % frei zugänglich für Besucher, vorzusehen. Insofern die weitere Planung plausible, alternative Mobilitätskonzepte berücksichtige, die zur Reduktion des herkömmlichen Stellplatzbedarfes und Stärkung des Umweltverbundes beitragen, sei eine Abminderung des PKW- Besucherstellplatzschlüssels grundsätzlich denkbar.*

Antwort:

Mittlerweile ist die Errichtung von 84 Wohneinheiten vorgesehen. Besucherstellplätze werden in der geplanten Tiefgarage untergebracht. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Bewohner und Besucher hängt von der konkreten Anzahl und Größe der Wohnungen im Plangebiet ab. Die notwendigen Besucherstellplätze, die durch die Planung ausgelöst werden, werden seitens des Investors in einem Plan dargestellt und so nachgewiesen. Gemäß der Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag ergibt sich ein Bedarf an insgesamt 68 wohnbedingten Stellplätzen in der Tiefgarage, davon 28 Stellplätze für frei finanziertes Wohnen, 10 Stellplätze für öffentlich gefördertes Wohnen, 9 Stellplätze für preisgedämpftes Wohnen sowie insgesamt 21 Besucherstellplätze.

Ein Teil der Fahrrad-Stellplätze wird unterirdisch neben der Tiefgarage in Einzelräumen unter den Gebäuden angelegt. Diese Flächen sind direkt aus der Tiefgarage zugänglich. Sie können über die Zufahrtsrampen der Garage erreicht werden; ein Transport von Zweirädern durch den Hausflur oder das Treppenhaus ist

nicht notwendig. In diesen Räumen ist es möglich, auch die entsprechende Ladeinfrastruktur für E-Fahrräder zu schaffen. Ein weiterer Teil der Stellplätze wird oberirdisch mit passenden Sicherungsmöglichkeiten und Witterungsschutz realisiert und in die Freiraumgestaltung integriert. Ein Teil der oberirdischen Stellplätze bleibt den Besuchern vorbehalten und ist frei zugänglich. Soweit möglich, werden diese Stellplätze nah der Eingänge der Gebäude angeordnet, um einen leichten Zugang und soziale Kontrolle zur Vermeidung von Diebstählen zu gewährleisten. Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird gemäß der "Berechnung Fahrradabstellplätze zur Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder nach § 48 Bauordnung NRW (Stellplatzsatzung)" im Bauantragsverfahren ermittelt. Nach jetzigem Planungsstand werden ca. 180 Fahrradstellplätze im Plangebiet hergestellt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 7.5 *Aus den vorliegenden Planunterlagen sei nicht ersichtlich, ob im Zuge der Baumaßnahme bzw. während der Bauzeit Teile der öffentlichen Beleuchtung im Bereich „Kölner Landstraße“ demontiert und durch Provisorien ersetzt werden müssten. Das könne erst im Rahmen einer Detailplanung auf Basis des detaillierten Bebauungsplanes, Maßstab 1:250, ermittelt werden.*

Antwort:

Die Frage der öffentlichen Beleuchtung bezieht sich auf die Bauausführung, nicht auf die Bauleitplanung und ist dementsprechend Regelungsstatbestand im Baugenehmigungsverfahren.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Amt 67 - Stadtentwässerungsbetrieb

- 8.1 *Dem Stadtentwässerungsbetrieb -SEBD- wurde der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt. Grundsätzlich bestünden seitens des SEBD keine Bedenken gegen das Verfahren. Das Plangebiet sei heute bereits vollständig abwassertechnisch erschlossen und an die öffentliche Mischwasserkanalisation im Einzugsgebiet des Klärwerks Düsseldorf Süd angeschlossen. Der § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz komme somit nicht zur Anwendung.*

Entwässerung: Das Abwasser des Plangebietes werde zunächst über das Regenrückhaltebecken „Düsseldörfchen“ geführt. Im Bestand ist das Gebiet bereits hochgradig versiegelt, die öffentlichen Abwasseranlagen seien dementsprechend ausgelastet. Das anfallende Abwasser (Niederschlags- und Schmutzwasser) sei weiterhin an die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Kölner Landstraße anzuschließen. Durch in

der Vergangenheit auftretende Starkregen habe es im Einzugsgebiet des Regenrückhaltebeckens „Düsseldörfchen“ Überflutungen gegeben. Die Überplanung des Gebietes schaffe nun Möglichkeiten, eine wassersensible und klimaangepasste Erschließung herbeizuführen.

Antwort:

Wie angeregt, ist es vorgesehen, das anfallende Abwasser und Niederschlagswasser weiterhin an die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Kölner Landstraße anzuschließen. Innerhalb des Plangebietes sollen private Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen.

Der Bebauungsplan setzt Bepflanzungen der nicht überbauten Grundstücksflächen, intensive und extensive Dachbegrünungen sowie eine Begrünung der Tiefgaragendächer fest. Dies dient auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 8.2 *Rückstauenebene: Die Rückstauenebene müsse im weiteren Verfahren, nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes mit dem SEBD abgestimmt werden, die Ordinate von 39,50 DHHN dürfe nicht unterschritten werden. Die Planhöhen des Gebietes sollten hinsichtlich Überflutungsgefahren aus der Kölner Landstraße und den umliegenden Grundstücken überprüft werden. Hinweise hierzu liefere die Starkregengefahrenkarte.*

Antwort:

Das Plangebiet ist heute bereits abwassertechnisch erschlossen. Konkret werden heute alle oberirdischen Anlagen im Freispiegel entwässert. Das Polizeigebäude und ein weiteres hinterliegendes Gebäude haben auch in ihren Kellern Abwasseranlagen, so dass diese über Hebeanlagen verfügen. Der Bebauungsplan setzt Mindesthöhen für die Erdgeschossfußböden von 38,5 m über Normalhöhennull (NHN) fest, so dass diese teilweise erheblich über dem gegenwärtigen Bodenniveau liegen werden. Der heutige Tiefpunkt des Geländes, eine Senke, wird um ca. 1,5 m erhöht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 8.3 *Realteilung und private Erschließung: Sollte das Grundstück geteilt werden, sei sicherzustellen, dass jedes einzelne Grundstück separat an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werde. Hierzu wären von jedem Teilgrundstück Leitungsrechte bis zur öffentlichen Abwasseranlage in der Kölner Landstraße erforderlich. Dieses sei zu Gunsten der möglichen Hinterliegergrundstücke im Grundbuch und Baulastenverzeichnis zu sichern.*

Antwort:

Der Bebauungsplanentwurf setzt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, u.a. zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsträgern, sowie Geh- und Leitungsrechte für Anlieger fest. Innerhalb des Plangebietes sollen private Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen. Diese werden an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Kölner Landstraße angeschlossen. Für den Fall einer Grundstücksteilung sind im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für Ver- und Entsorgungsträger und Geh- und Leitungsrechte für Anlieger festgesetzt, über die jedes neu entstehende Gebäude erreicht werden kann. Entsprechende Rechte könnten im Fall einer Grundstücksteilung im Grundbuch und Baulastenverzeichnis eingetragen werden. Der Anregung wird damit entsprochen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 8.4 *Weitere Hinweise zur Überflutungsgefahr infolge Starkregen: Die Starkregengefahrenkarte, die im Jahr 2017 im Rahmen des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Düsseldorf durch den Rat beschlossen worden sei, zeige in dem Plangebiet überflutungsgefährdete Bereiche. Besonders kritisch seien die folgenden Bereiche:*

Südöstlicher Bereich des Plangebietes: In der Starkregengefahrenkarte sei in diesem Bereich eine Senke dargestellt, die im Fall eines Starkregens eine verstärkte Überflutungsgefahr darstellt. Hier sollte die Geländetopografie überprüft und gegebenenfalls angehoben werden. Des Weiteren befinde sich im Bereich des südlich gelegenen Parkplatzes (Polizei) ein Tiefpunkt der eine Gefahr für die Randbebauung darstelle.

Westlich des Plangebietes an der Kölner Landstraße: Auf der Kölner Landstraße bilde sich westlich des Plangebietes eine Überflutungsfläche mit einem längeren Fließweg aus, der sich nördlich des Plangebietes in einen Tiefpunkt erstrecke. Laut Planentwurf befinde sich in dem gefährdeten Bereich die Feuerwehrezufahrt für das gesamte Gelände sowie nördlich gelegen die Häuser 1 und 6. Die Zufahrt solle im Bereich des Bürgersteigs und der Durchfahrt mit Gefälle zur Kölner Landstraße ausgebildet werden. Ob sich der Fließweg bis zum nördlich gelegenen Tiefpunkt erstreckt müsse Vorort überprüft werden. Im Luftbild schiene dieser durch eine Mauer unterbrochen zu sein.

Antwort:

Aufgrund der Errichtung der Tiefgarage wird das gesamte Geländeniveau des Plangebietes hinter der Bebauung an der Kölner Landstraße angehoben. Das betrifft auch den genannten Tiefpunkt im südlichen Bereich. Dieser wird um ca. 1,5 m erhöht. Der Bebauungsplan setzt Mindesthöhen für die Erdgeschossfußböden von 38,5 m über Normalhöhennull (NHN) fest. Details hängen von der Ausführungsplanung ab.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8.5 *In Folge wird die ergänzende Stellungnahme vom 30.08.2021 von Amt 67/20 wiedergegeben:*

Wie bereits in der Stellungnahme zum B-Planverfahren mitgeteilt, sei eine wassersensible und klimaangepasste Erschließung für das Gebiet unerlässlich, da die Belastungskarte Starkregen (KakDus) für das B-Plan-Gebiet überflutungsgefährdete Bereiche aufzeige.

Ein Ausschnitt aus der aktuell in der Fertigstellung befindlichen Starkregengefahrenkarte zeige und bestätige ebenfalls die Überflutungsbereiche.

Es sei noch einmal darauf hingewiesen, dass für diese besonders gefährdeten Bereiche frühzeitig entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden sollten. Hierzu seien die Gebäude (Höhe Fertigfußboden) deutlich höher als die Straßen (Rückstauordinate) und die Freiflächen anzuordnen.

Bei der Oberflächengestaltung sei darauf zu achten, dass Gebäude sowie sensible Infrastrukturanlagen, wie z.B. barrierefreie Zugänge, Keller- und Lichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc. im Falle eines Starkregens nicht überflutungsgefährdet seien.

Antwort:

Aufgrund der Errichtung der Tiefgarage wird das gesamte Geländeniveau des Plangebietes hinter der Bebauung an der Kölner Landstraße angehoben. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus eine Mindesthöhe für die Erdgeschossfußböden von 38,5 m über Normalhöhennull (NHN) fest. Die Erhöhung betrifft auch den genannten Tiefpunkt im südlichen Bereich. Dieser wird um ca. 1,5 m erhöht. Details hängen von der Ausführungsplanung ab. Bei der Ausarbeitung des B-Plans wurde bereits auf Starkregenereignisse planerisch Rücksicht genommen: Die maximale Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan so definiert worden, dass die geplanten Gebäude höher liegen können als die Erschließung und die Freiflächen im Plangebiet und dennoch eine dreigeschossige Bauweise zzgl. Staffelgeschoss möglich ist. Durch den Neubau verringert sich die Gefahr durch eine Überflutung zudem durch den Umstand, dass derzeit bestehende Tiefpunkte im Plangebiet aufgefüllt werden.

Es können bauliche Schutzmaßnahmen wie etwa Dammbalkensysteme genutzt werden, um besonders gefährdete oder exponierte Punkte im Plangebiet, wie etwa Tiefgaragenzufahren, gesondert zu schützen. Details des Schutzes der Infrastrukturanlagen werden im Bauantragsverfahren zu klären sein, wenn die genaue technische Ausstattung der Gebäude geplant worden ist. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 8.6 *Auch im Rahmen der Freiraumgestaltung seien unterstützende Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung (z.B. Dachbegrünungen und Grünflächen mit Speicherpotenzial, in denen Niederschlagswasser zur Führung des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 schadlos zwischengespeichert werden kann) einzuplanen.*

Antwort:

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen. Diese sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Zudem sind Laubbäume zu pflanzen. Die Planung setzt für alle neu zu errichtenden Gebäude mindestens extensiv begrünte Dächer fest. Für das oberste Geschoss mit aufgeständerten Anlagen für Fotovoltaik und Solarthermie wird eine mindestens extensive Dachbegrünung mit einer standortgerechten Vegetation festgesetzt. Für das oberste Geschoss ohne aufgeständerte Anlagen für Fotovoltaik und Solarthermie wird eine einfach intensive Begrünung festgesetzt. Für Flachdächer oder flach geneigte Dächer von Geschossen unterhalb des obersten Geschosses wird eine mindestens extensive Dachbegrünung mit einer standortgerechten Vegetation festgesetzt. Ebenfalls wird eine Begrünung der Tiefgaragendächer festgesetzt. Die Maßnahmen dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Zudem führt die Neubebauung zu einer deutlichen Reduktion der versiegelten Fläche im Plangebiet - derzeit ist die Fläche nahezu vollständig versiegelt. Insgesamt führen diese Faktoren zu einer erheblichen Steigerung des Retentionspotentials des beplanten Gebiets.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 8.7 *Das Plangebiet liege in keinem nach WHG §76 festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets sei gegen ein hundertjährliches Hochwasserereignis (HQ100) geschützt. Bei einem extremen Hochwasserereignis (Wiederkehrwahrscheinlichkeit ca. alle 1000 Jahre), werde das Plangebiet jedoch überschwemmt. Empfohlen sei daher eine hochwasserangepasste Bauweise (weiße Wanne, etc.). Empfindliche bauliche Nutzungen und Anlagen, Gefahrgüter, etc. seien so anzuordnen, dass sie gegen Hochwasser geschützt sind.*

Das Hochwasser-Ereignis im Juli mit Überflutungen durch Gewässer im Stadtgebiet zeige, dass auch Hinweise auf Überschwemmungsbereiche der Gewässer dringend zu beachten seien.

Die nachfolgende Darstellung zeige neben den Überflutungen durch Starkregen die mögliche Ausdehnung des Rheins bei einem 100 jährlichen

Hochwasser. Für das B-Plangebiet seien somit die Belange des Hochwasserschutzes dringend zu beachten.

Antwort:

Der Bebauungsplan setzt aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Mindesthöhe für die Erdgeschossfußböden der neuen Gebäude fest. Es sei darauf hingewiesen, dass sich durch die Anhebung des Bodenniveaus im Plangebiet – bedingt durch die Anlage der Tiefgarage – die Hochwassergefahr deutlich verringern wird. Der Bebauungsplan lässt – wie oben dargestellt – die angeregte hochwasserangepasste Bauweise zu. Die Details der Bauausführung werden im Bauantragsverfahren zu klären sein, da diese von der konkreten Ausführungsplanung abhängen. Die Hochwasserkarten (Q100 und Q1000) werden ebenfalls an den Vorhabenträger weitergegeben.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

9. Amt 80/2 - Wirtschaftsförderungsamt

9.1 *Von den Planunterlagen sei Kenntnis genommen worden. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung könnten weitere Eingaben eingebracht werden.*

Antwort:

Sofern im weiteren Planverfahren weitere Eingaben vorgebracht werden, werden diese in die Abwägung eingestellt. Es sei darauf hingewiesen, dass dieses Planverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Somit wird über die bereits erfolgte Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB keine weitere Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.