

**Stellungnahmen / Hinweise
aus den Beteiligungen der Behörden, Fachämter und
sonstiger Träger öffentlicher Belange**

**Frühzeitige Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
vom 31.05.2019 bis 01.07.2019**

sowie

**Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
vom 24.10.2022 bis 25.11.2022**

**zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 08/005
– Jägerstraße / Festenbergstraße –**

I. Liste der Behörden, Fachämter und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Stellungnahmen / Hinweise zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 08/005 – Jägerstraße / Festenbergstraße – vorgebracht haben

1. AWISTA mbH
Düsseldorf
2. Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53
Ohne Angabe, Düsseldorf
3. Deutsche Bahn AG
Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln
4. Eisenbahnbundesamt
Werkstattstraße 102, 50733 Köln
5. Geologischer Dienst NRW
De-Greif-Straße 195, 47803 Krefeld
6. Handwerkskammer
Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf
7. Industrie- und Handelskammer
Ernst-Schneider-Platz 1, 40212 Düsseldorf
8. NABU
Oberhausen
9. Net Cologne
Köln
10. Netzgesellschaft Düsseldorf mbH
Höherweg 200, 40233 Düsseldorf
11. Polizeipräsidium Düsseldorf, Städtebauliche Kriminalprävention, Düsseldorf
12. Stadtwerke Düsseldorf
13. Telefonica Germany
Südwestpark 38, 90449 Nürnberg
14. Vodafone GmbH
D2-Park 5, 40878 Ratingen
15. 19/2 – Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz
16. 19/3 - Umweltamt, Umweltvorsorge und Umweltplanung
17. 37/23 – Feuerwehr

Seite 2 von 70

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

Stand: 20.03.2023, Anlage 3 zur Vorlage Nr. APS/029/2023

18. 37/612 Feuerwehr und Rettungsdienst, Vorbeugender Brand- u. Gefahrenschutz
19. 50 – Amt für Soziales
20. 51/19 - Jugendamt
21. 52 - Sportamt
22. 53 - Gesundheitsamt
23. 63 - Bauaufsichtsamt
24. 64 - Amt für Wohnungswesen
25. 66 - Amt für Verkehrsmanagement
26. 67 - Stadtentwässerung
27. 68 – Gartenamt
28. 80/2 - Wirtschaftsförderung
29. Bezirksverwaltungsstelle 8 der Landeshauptstadt Düsseldorf

**II. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen / Hinweise der Behörden, Fachämter und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 08/005 – Jägerstraße / Festenbergstraße –
(Beantwortungsstand 4(1): August 2019 / 4(2): September 2022)**

1. AWISTA mbH, Düsseldorf

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Es werden Hinweise zu Standortalternativen von Abfallbehältern gegeben, um eine sachgerechte Entsorgung des Plangebietes zu gewährleisten. Des Weiteren wird auf das Gewicht von Entsorgungsfahrzeugen hingewiesen.	Die vorgebrachten Hinweise sind kein Regelungsinhalt für den Bebauungsplan. Sie sind zur Beachtung an den Investor weitergegeben worden und werden im Zuge der weiteren Freiraum- und Erschließungsplanung berücksichtigt.	

2. Bezirksregierung Düsseldorf

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Es wird angeregt, hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten 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.	Eine Beteiligung der benannten Stellen ist erfolgt.	
	b) Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes Flehe befindet. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Flehe der Stadtwerke Düsseldorf AG (Wasserwerksbetreiber) - Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Flehe - vom 5. Juli 1999 ist zu beachten. Erforderliche Genehmigungen und ggf. auch Befreiungen von den Verboten der Verordnung sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Des Weiteren wird empfohlen, den Wasserwerksbetreiber vorab schon zu dem Vorhaben zu beteiligen.	In den Bebauungsplan wird eine Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommen, die auf die Lage im Bereich der Wasserschutzzone III B hinweist. Für die weitere Planung, insbesondere für das Allgemeine Wohngebiet WA 1, werden die notwendigen Abstimmungen im Vorfeld und im Zuge der konkreten Gebäudeplanung durchgeführt.	
4(2)	a) Die Beteiligung des LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- in Pulheim, des LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- in Bonn sowie der zuständigen kommunalen Unteren Denkmalbehörde wird empfohlen.	Eine Beteiligung der benannten Stellen ist erfolgt.	

	<p>b) Das Thema "Ansiedlung von Störfallbetrieben" ist im Planverfahren gebührend zu würdigen. Es werden verschiedene Regelungsmöglichkeiten dargelegt.</p>	<p>Das Gewerbegebiet an der Cruthovener Straße ist ein vor Jahrzehnten angesiedeltes Gewerbegebiet, in dessen Umfeld sich umfangreich Wohnnutzung entwickelt hat. Bisher ist in dem Gewerbegebiet die Ansiedlung eines Störfallbetriebes ausgeblieben. Da im Zuge der vorliegenden Planung östlich des Gewerbegebietes weitere Wohnnutzung hinzukommen soll, sinkt die Wahrscheinlichkeit, dass sich in dem Gewerbegebiet ein Störfallbetrieb ansiedelt, weiter. Sollte sich entgegen der städtischen Erwartung ein Störfallbetrieb in dem Gewerbegebiet Cruthovener Straße ansiedeln wollen, erfolgt im Genehmigungsverfahren eine entsprechende Einzelfallprüfung. Erforderliche Regelungen erfolgen dann im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht für notwendig erachtet.</p>	
--	---	--	---

3. Deutsche Bahn AG

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Es wird mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen, insofern die aufgeführten Hinweise beachtet werden. Diese beziehen sich auf den Eisenbahnbetrieb und damit verbundene Emissionen, Entschädigungsansprüche sowie auf das benachbarte Bahngelände und Bahnanlagen.	Die vorgetragenen Hinweise sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Hinweise werden an den Bauherren, die Architekten und Freiraumplaner weitergegeben, damit sie im Rahmen der Planung entsprechend beachtet werden können.	
	b) Des Weiteren wird auf die im Plangebiet verlaufende 110-kV-Bahnstromleitung und deren Schutzstreifen hingewiesen. Dazu werden Kontaktdaten für weitere Informationen und Abstimmungen übermittelt.	Die im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Hochspannungsfreileitung wird in den Bebauungsplan als Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB inklusive Schutzstreifen eingetragen. Dazu erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan, der die Anforderungen des Leitungsträgers darlegt. Für die weitere Planung, insbesondere für das Allgemeine Wohngebiet WA 1, werden die entsprechenden Abstimmungen im Vorfeld und im Zuge der Baugenehmigungen durchgeführt.	
4(2)	a) Zu beachten sind die gegebenen Hinweise zu Entschädigungsansprüchen, Zuleitung von Wasser, nahegelegener Beleuchtung, Zugänglichkeit der Bahnanlagen, Abstandsflächen, Kabeleinweisung.	Die vorgetragenen Hinweise sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Hinweise werden an den Bauherren, die Architekten und Freiraumplaner weitergegeben, damit sie im Rahmen der Planung entsprechend beachtet werden können.	

	<p>b) Aufgrund der zum Teil innerhalb des Schutzstreifens der im Plangebiet verlaufenden 110 kV-Leitung liegenden geplanten Bebauung sind bauliche Nutzungen in diesem Bereich und mit der DB Energie GmbH abzustimmen, zugunsten derer Grunddienstbarkeiten im Bereich des Schutzstreifens eingetragen sind.</p>	<p>Für das von dem geplanten Wohnbauvorhaben betroffene Grundstück (Gemarkung Eller, Flur 22, Flurstück 325) ist keine Dienstbarkeit zugunsten der DB Energie GmbH vermerkt. Nach Rücksprache mit der DB Energie GmbH teilte diese mit, dass die Unterhaltung der 110 kV-Leitung der Netzgesellschaft Düsseldorf obliegt und deren Stellungnahme damit maßgebend ist. Die im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Hochspannungsfreileitung ist im Bebauungsplan als Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB inklusive Schutzstreifen eingetragen. Dazu befindet sich ein Hinweis im Bebauungsplan, der die Anforderungen des Leitungsträgers darlegt. Aufgrund der Stellungnahme der Deutschen Bahn im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in den Hinweis aufgenommen, dass Planungs- und Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens frühzeitig mit der DB Energie GmbH abzustimmen sind. Für die weitere Planung, insbesondere für das Allgemeine Wohngebiet WA 1, werden die entsprechenden Abstimmungen im Vorfeld und im Zuge der Baugenehmigungen durchgeführt.</p>	
--	---	--	---

4. Eisenbahnbundesamt, Köln

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	a) In Anbetracht der Grenzbebauung sind die Vorschriften des § 6 BauO NRW zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
	b) Die Infrastrukturbetreiberin DB NETZ AG ist zu beteiligen.	Die Deutsche Bahn AG hat im Rahmen der Beteiligung als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, eine Gesamtstellungnahme mit Datum vom 16.11.2022 abgegeben.	
	c) Außerdem zu beachten sind Hinweise zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb und zu Sicherheitsabständen. Weitere Hinweise sind seitens der DB Immobilien einzuholen.	Die Verkehrslärmemissionen aus dem Bahnbetrieb wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Die erforderlichen Schutzfestsetzungen - insbesondere an der neu geplanten Wohnbebauung - wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.	
	d) Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes wurde das Landesbahnaufsichtsamt für eine Stellungnahme beteiligt, da sich eine Eisenbahn, welche keine bundeseigene Bahn ist, in räumlicher Nähe befindet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

5. Geologischer Dienst NRW, Krefeld

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.	Der Hinweis zum Erdbebenschutz wird zur Kenntnis genommen. Erdbebenschutz ist bauordnungsrechtlich geregelt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der geltenden Rechtsnormen zu beachten.	

6. Handwerkskammer, Düsseldorf

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
--	-------------------------	---------------------------------	--

4(1)	<p>a) Da sich im Plangebiet verschiedene Handwerksbetriebe befinden, sind die Belange des Handwerks entsprechend betroffen. Gemäß Industriekernzonen und Gewerbeflächenkonzept der Stadt Düsseldorf gilt das Gewerbegebiet als kleinteiliges, geschlossenes Gewerbeareal der Kategorie C. Diese Kategorie stellt aufgrund ihrer kleinteiligen Einheiten einen besonderen Wert für das Handwerk dar und liegt meist in Übergangsbereichen von Gewerbe und Wohnen.</p> <p>Die vorgesehene Zielvorgabe für Kategorie C Flächen sieht vor, in den Randbereichen beispielsweise Nutzungen zuzulassen, die den Gebietscharakter nicht grundsätzlich verändern, sich aber als Vermittler zwischen den Nutzungen eignen, beispielsweise Büronutzungen aus der Dienstleistungsbranche, wobei der Schwerpunkt im Gebiet auf produktions- und handwerksgeprägten Branchen liegen soll. Diese Zielvorgaben sind in der planerischen Umsetzung nicht berücksichtigt worden. Die Kernzone wird sogar verkleinert und die Stadt lässt damit das von ihr beschlossene Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept außer Acht. Die gewerbegebietsschützende Funktion des Kernzonenkonzeptes wird - wenngleich hier „nur“ in einem Randbereich - unterlaufen. Konkret betroffen sind ein Kfz- sowie ein Bodenlegerbetrieb im östlichen Bereich des Plangebietes, die nun als Allgemeines Wohngebiet dargestellt sind. Die Betriebe werden in Düsseldorf keine geeigneten und bezahlbaren Ersatzflächen bekommen, wodurch es mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Betriebsaufgaben kommt. Anstatt – wie im Kernzonenkonzept</p>	<p>Das Konzept der "Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf" ist ein verwaltungsintern bindendes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6), Nr. 11 BauGB. Es umfasst in seiner Plandarstellung die Fläche, die im Bebauungsplan auch zukünftig als Gewerbegebiet gesichert werden soll. Die Fläche, für die eine Umnutzung zu Wohngebiet geplant ist, ist nicht Bestandteil der im Kernzonenkonzept dargestellten Fläche.</p> <p>Die Verkleinerung des bestehenden Gewerbegebiets erfolgt, um in Düsseldorf dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.</p> <p>Außerhalb der Kernzonendarstellung bestehen im Osten des Plangebiets drei Grundstücke, die sich nicht im Eigentum des Wohnungsbau-Investors befinden. Mit den Eigentümerinnen und Eigentümern werden im Rahmen des Planverfahrens Gespräche geführt, um ihre Entwicklungsabsichten aufzunehmen und diese in der Planung zu berücksichtigen.</p>	
------	--	---	---

	<p>vorgesehen - in Randbereichen der Kernzonen der Kategorie C handwerkliche Unternehmen anzusiedeln, werden also genau entgegen der konzeptionellen Zielsetzung Betriebe verdrängt. Die Handwerkskammer fordert für das Kernzonenkonzept dieselbe Verbindlichkeit ein, die auch einem Rahmenplan Einzelhandel eingeräumt wird.</p>		
--	---	--	--

	<p>b) Im verbleibenden Gewerbegebiet befinden sich laut Eintragung in der Handwerksrolle Betriebe aus dem Kfz-, Tischlerei-, Maurer- und Stuckateurgewerbe. Für diese Betriebe ist bei Umsetzung der Planung mit immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen zu rechnen.</p>	<p>Im Rahmen der städtebaulichen Planung gilt es, städtebauliche Lösungen für das Nebeneinander der beabsichtigten neuen Wohnnutzung sowie der Bestandswohnnutzung mit den bestehenden Gewerbebetrieben hinsichtlich des Immissionsschutzes zu entwickeln. Dabei ist vor allem zu beachten, dass die benachbarten Gewerbebetriebe nicht in ihrer Funktion eingeschränkt werden. Es ist ausdrückliches Ziel der Landeshauptstadt Düsseldorf, die ortsbezogenen Strukturen von lokalem Handwerk und Gewerbe im Bestand zu sichern.</p> <p>Für das Gewerbegebiet wird auf Grundlage des im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeiteten Schallgutachtens im Bebauungsplan eine Kontingentierung der Geräuschemissionen nach DIN 45691 vorgenommen. Ziel ist es, den Gewerbebetrieben bezüglich ihres Bestandes und ihrer Entwicklung Planungssicherheit zu geben, und gleichzeitig gesunde Wohnverhältnisse für die benachbarte bestehende und neu geplante Wohnbebauung zu sichern.</p> <p>Für die geplante, an die Gewerbebetriebe heranrückende Wohnbebauung werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen zum Selbstschutz (hier: Ausschluss von Emissionsorten) getroffen. Damit wird sichergestellt, dass es durch die geplante Wohnbebauung in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zu keiner Einschränkung des Gewerbegebietes kommt. Im Zusammenspiel mit den Schallschutzfestsetzungen an der neu geplanten Wohnbebauung kann somit die maximal mögliche Geräuschemission auf den einzelnen Grundstücken ermittelt werden, bei deren Einhaltung auch</p>	
--	--	--	---

		die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionsorten nicht überschritten werden. Die Festsetzungen von Emissionskontingenten im Bebauungsplan dienen dazu, ein geordnetes Nebeneinander der Nutzungen Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten.	
--	--	---	--

	<p>c) Die Rechtfertigung von Gewerbegebietsüberplanungen mit dem Argument eines Wohnraummangels erscheint zu kurz gegriffen: Erstens wiegt der Beitrag der Überplanung zur Entspannung des Wohnungsmarktes im vorliegenden Fall die Folgen (Betriebsaufgaben, voraussehbare Nutzungskonflikte einiger verbleibender Betriebe) der Planung nicht auf. Zweitens sollte in die Abwägung einbezogen werden, dass mit der Überplanung von Gewerbegebieten möglicherweise stadtstrukturelle Gefüge und seit langem bestehende, integrierte Gewerbestrukturen verloren gehen. So stellen die Unternehmen aus dem Gewerbegebiet den Bewohnerinnen aus dem näheren Umfeld eine Vielzahl von Dienstleistungen und Produkten zur Verfügung, sowohl aus dem Handwerk als auch aus dem Handel. Insofern ist das Gewerbegebiet ein wichtiger Baustein für die Erhaltung des planerischen Leitbildes der Stadt der kurzen Wege in Düsseldorf-Eller. Das Leitbild der Stadt der kurzen Wege wird immer mehr vernachlässigt.</p>	<p>Die ehemals an der Festenbergstraße im Stadtteil Eller von der Firma WECO als Firmensitz und Standort für die Produktion von Schleifgeräten für optische Linsen genutzte Fläche sowie benachbarte Flächen eines ehemaligen Galvanik-Betriebes liegen seit mehreren Jahren brach. Eine erneute gewerbliche Ansiedlung konnte nicht erzielt werden. Daher soll der Bereich zwischen Jägerstraße, Festenbergstraße, dem Gewerbegebiet an der Cruthovener Straße und dem P+R-Parkplatz zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfs in der Stadt Düsseldorf in Fortführung der Wohnnutzung nördlich der Jägerstraße und östlich der Festenbergstraße zu einem attraktiven innerstädtischen Wohnquartier entwickelt werden. Die Schaffung von neuen Wohnbauflächen ist ein wichtiger Baustein zur Erreichung der Ziele der Landeshauptstadt Düsseldorf, bezahlbaren Wohnraum im Stadtteil Eller bedarfsgerecht zu entwickeln. Vor dem Hintergrund des öffentlichen Interesses an bezahlbarem Wohnraum in integrierten Lagen und dem Bemühen, der großen Nachfrage nach solchen Wohnungen gerecht zu werden, ist der Umsetzung von Wohnbebauung gegenüber einer gewerblichen Entwicklung der Vorrang einzuräumen. Mit Erhalt und planungsrechtlicher Absicherung der westlich der geplanten Wohnbebauung gelegenen, bestehenden Gewerbeflächen beidseits der Cruthovener Straße und südlich der Jägerstraße, bleiben in der Örtlichkeit Gewerbeflächen bestehen und dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege wird weiterhin Rechnung getragen. Die Flächen, die im Kernzonenkonzept Gewerbe und Industrie der LH Düsseldorf als</p>	
--	---	---	---

		Gewerbe dargestellt sind, werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes entsprechend gesichert.	
	d) Da im Gewerbegebiet wohl auch ein Hotel samt Tiefgarage errichtet werden soll, ist über die textlichen Festsetzungen ein Ausschluss vorzunehmen, da der Betrieb eines Hotels ebenfalls zu Lärmkonflikten mit ansässigen Betrieben und einer weiteren Flächenreduzierung für Handwerksunternehmen führen wird.	Der Anregung der Handwerkskammer folgend, ist vorgesehen mittels textlicher Festsetzung die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben in dem Gewerbegebiet auszuschließen.	

4(2)	a) Die Überplanung von Gewerbegebieten wird grundsätzlich kritisch gesehen, da sie häufig die einzige Baugebietskategorie für stark emittierende Gewerke sind.	<p>Durch die bereits im direkten Umfeld des Gewerbegebietes "Cruthovener Straße" vorhandene Wohnbebauung unterliegen die gewerblichen Nutzungen im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme bereits einer entsprechenden Beschränkung, sodass sich in dem Gewerbegebiet schon in der Vergangenheit keine stark emittierenden Gewerke ansiedeln konnten.</p> <p>Die Verkleinerung des Gewerbegebietes an der Cruthovener Straße in seiner flächenhaften Ausdehnung aufgrund der auf der östlichen Teilfläche geplanten Wohnbebauung entspricht der Abgrenzung der Flächen im Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept der Stadt Düsseldorf.</p>	
	b) Zudem führt die Überplanung von Gewerbegebieten ohne Ausgleich an anderer Stelle zu einer weiteren Verknappung des Gewerbeflächenangebotes.	<p>Die ehemals an der Festenbergstraße im Stadtteil Eller von der Firma WECO als Firmensitz und Standort für die Produktion von Schleifgeräten für optische Linsen genutzte Fläche sowie benachbarte Flächen eines ehemaligen Galvanik-Betriebes liegen seit mehreren Jahren brach. Im Kernzonenkonzept Gewerbe und Industrie der Stadt Düsseldorf sind alle Flächen im Stadtgebiet dargestellt, die für eine gewerbliche und industrielle Nutzung gesichert werden sollen. Die vorliegende, mit Wohnungsbau zu beplanende Fläche zählt nicht dazu. Um in Düsseldorf dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, wird die Umnutzung der Fläche betrieben.</p>	

	<p>c) Im Hinblick auf die berücksichtigten Nutzungsansätze der im Rahmen des Schallgutachtens zu berücksichtigenden Gewerbebetriebe wird eine nachträgliche Abstimmung zwischen Gutachter und dem im Plangebiet ansässigen Maurer- und Betonbauerbetrieb angeregt, sofern bisher noch nicht erfolgt.</p>	<p>Im Vorfeld zum Schallgutachten fand eine Informationsveranstaltung statt, in der den EigentümerInnen und den BetreiberInnen ausführlich das Vorgehen des Gutachters zum Gewerbelärm und die Planungsziele (Sicherung des bestehenden Gewerbes mit angrenzender geplanter Wohnbebauung) erklärt wurden. Es wurde um Kooperation gebeten. Im Rahmen des Schallgutachtens erfolgte eine Abstimmung mit den Betrieben (im Umfeld des Plangebietes) bezüglich deren Nutzungen und der verwendeten Nutzungsansätze im Gutachten. Der benannte Maurer- und Betonbauerbetrieb wurde mehrmals auf unterschiedlichen Wegen kontaktiert. Eine Kooperation erfolgte jedoch nicht. Um das Verfahren umzusetzen, wurde dieser Betrieb im Gutachten unter Annahme einer Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte im Bestand und Erfahrungswerten berücksichtigt. Auch ein Kontaktversuch durch die HWK Anfang Februar 2023 ergab keine Rückmeldung von Seiten des Betreibers.</p>	
--	--	--	--

7. Industrie- und Handelskammer, Düsseldorf

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>a) Es wird angeregt, ein Gewerbelärmgutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erstellen. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet müssen zukünftig die nach TA Lärm geltenden Werte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden. Können diese nicht eingehalten werden, liegt eine Konfliktsituation vor, die bauleitplanerisch gelöst werden muss. Diesbezüglich sind TA lärmkonforme textliche Festsetzungen zu treffen. Diese sind so zu formulieren, dass keine Immissionsaufpunkte an den lärmvorbelasteten Fassadenbereichen entstehen.</p>	<p>Die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten führen dazu, dass die im Geltungsbereich vorhandene Geräuschsituation durch Verkehrslärmimmissionen (Straße, Schiene und P+R-Parkplatz) aber auch durch Gewerbelärmimmissionen geprägt ist. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der auf die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs einwirkenden Immissionen durchgeführt. Ziel ist es, mittels angemessener und ausreichender Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und im betroffenen Umfeld sicherzustellen. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Schalluntersuchung wurden Festsetzungen erarbeitet, z. B. ein Verbot für den Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109.</p>	

	<p>b) Des Weiteren ist auf der Basis des Lärmgutachtens und unter Berücksichtigung des gewerblichen Bestandes zu prüfen, ob die Festsetzung von Emissionskontingenten für das Gewerbegebiet ein praktikables Instrument darstellt, langfristig ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten.</p>	<p>Um langfristig ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten zu können, wird eine Kontingentierung des Plangebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan dient dazu, ein geordnetes Nebeneinander der Nutzungen Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten. Dabei werden die Genehmigungslage der Betriebe sowie deren Nutzungsverhalten untersucht und berücksichtigt. Ebenso ist dabei das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme mit in die Abwägung einzubeziehen, da neben dem Gewerbebestand sowie mögliche Erweiterungen auch das Bestandswohnen zu berücksichtigen ist. Wesentlicher Planungsansatz ist, dass das „heranrückende“ Allgemeine Wohngebiet WA 1 nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung führen darf. Insofern wird mittels textlicher Festsetzung der Ausschluss öffentlicher Fenster an den Gebäudefronten der Wohnbebauung zum Gewerbegebiet geregelt. Hierdurch wird sichergestellt, dass für das Gewerbe keine zusätzlichen Beschränkungen hervorgerufen werden.</p>	
--	--	--	---

	<p>c) Es wird die Steuerung des Einzelhandels mittels textlicher Festsetzungen mit Blick auf den Erhalt der Funktionsfähigkeit des großen Stadtteilzentrums Gumbertstraße empfohlen, welches sich rund 300 m östlich des Plangebiets befindet.</p>	<p>Da das bestehende Stadtteilzentrum an der Gumbertstraße nicht gefährdet werden soll, wird im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet der Einzelhandel ausgeschlossen. Die Gewerbeflächen sollen für „klassische“ Gewerbebetriebe genutzt werden, während Einzelhandelsunternehmen im Stadtteilzentrum Gumbertstraße gestärkt und entwickelt werden sollen.</p> <p>Für das Besondere Wohngebiet WB innerhalb der 1-geschossig überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt ein Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Mit dem Ausschluss werden der Entwicklung von Einzelhandelsflächen notwendige Grenzen gesetzt. Aufgrund der begrenzten Möglichkeiten zur flächenhaften Ausdehnung in dem Besonderen Wohngebiet WB innerhalb der 4-geschossig überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht davon auszugehen, dass die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten hier städtebaulichen Auswirkungen auf die Gumbertstraße hat. In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zulässig. Aufgrund der geringen Bebauungstiefen wird eine Steuerung der Zulässigkeit von Läden für nicht erforderlich angesehen.</p>	
--	--	---	---

4(2)	a) In den Bebauungsplan sollte eine textliche Festsetzung ergänzt werden, gemäß derer die gewerbelärmvorbelastete Wohnbebauung im Inneren des Plangebietes erst realisiert werden kann, wenn die vorgelagerte abschirmende Wohnbebauung fertig gestellt ist.	Die seitens der IHK empfohlene textliche Festsetzung ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung Nr. 11.2.1 zur Vermeidung von Immissionsorten an Fassaden (keine Fenster zu Aufenthaltsräumen) umfasst alle Fassadenbereiche, die im Falle einer freien Schallausbreitung durch Gewerbelärm belastet wären. Neben den Fassadenbereichen der sich an der westlichen Grenze in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet an der Cruthovener Straße befindenden überbaubaren Grundstücksfläche, gilt die Festsetzung auch für einen kleinen Abschnitt im Bereich der giebelseitigen Fassade des "Gebäude-Endes" im Innenbereich. Ausschließlich dieser Fassadenabschnitt wäre bei Nicht-Umsetzung des vorgelagerten Gebäuderiegels durch Gewerbelärm belastet (siehe Schallgutachten Anlage 5.4.1). Sollte der abschirmende Gebäuderiegel somit nicht errichtet werden, sind an der gekennzeichneten Fassade im Innenbereich keine Fenster zu Aufenthaltsräumen zulässig.	
	b) Für das Besondere Wohngebiet WB 1 sollten Sexshops ausgeschlossen werden. Da diese zu den Einzelhandelsbetrieben zählen, sind diese aktuell im WB 1 zulässig.	Aufgrund der begrenzten Möglichkeiten zur flächenhaften Ausdehnung in dem Besonderen Wohngebiet WB innerhalb der 4-geschossig überbaubaren Grundstücksfläche, ist es nicht angedacht, die Ansiedlung von Sexshops auszuschließen. Ein erforderlicher Regelungsbedarf für den Bebauungsplan besteht nicht.	

8. NABU, Oberhausen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Die Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 12 zu Bepflanzungen sowie der Hinweise Nr. 3 bis 6 (GOP, Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Artenschutz) sind in die spätere Baugenehmigung zu übernehmen und einzuhalten.	Die Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 12 zu Bepflanzungen sind in ihrer Form als textliche Festsetzung bindend für den jeweiligen GrundstückseigentümerIn. Im Hinweis Nr. 3 zum Grünordnungsplan ist textlich enthalten, dass der Freiflächenplan in seinem abschließend abgestimmten Stand Anlage des Grünordnungsplanes und durch Regelung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verbindlich gemacht wird. Gleiches gilt für Artenschutzrechtliche Maßnahmen. Eine entsprechende Berücksichtigung der Hinweise Nr. 4 (Dachbegrünung) und Nr. 5 (Baumpflanzungen) erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens	

9. Net Cologne, Köln

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Zu beachten ist die aktualisierte Leitungsschutzanweisung vom 01.09.2022 im Anhang der Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis und dem Investor mitgeteilt, ist jedoch kein Regelungsinhalt für den Bebauungsplan.	

10. Netzgesellschaft, Düsseldorf

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Die Stellungnahme enthält die gewünschte Leitungsauskunft, die Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsanlagen sowie Hinweise zum Freilegen von Kabeln. Außerdem ist die Netzgesellschaft Düsseldorf spätestens 14 Tage vor Baubeginn zu informieren.	Für die weitere Planung, insbesondere für das Allgemeine Wohngebiet WA 1, werden die entsprechenden Abstimmungen im Vorfeld und im Zuge der konkreten Gebäudeplanung durchgeführt. Dabei werden die verschiedenen Hinweise berücksichtigt. Die Hinweise sind zur Beachtung an den Investor weitergegeben worden.	

11. Polizeipräsidium Düsseldorf, Städtebauliche Kriminalprävention, Düsseldorf

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Grundsätzlich bestehen gegen die vorliegenden Planungen keine Bedenken. Es sind jedoch bei der Ausführung einige Punkte der städtebaulichen Kriminalprävention zu beachten. Auf öffentliche bzw. halböffentliche Grünflächen sollte - so weit wie möglich - zu Gunsten privater Gärten, die den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, verzichtet werden.	Im Inneren des neuen Quartiers sind gebäudeangrenzend private Gartenflächen vorgesehen, die direkt den Erdgeschosswohnungen zugeordnet werden. Der übrige Freiraum hat einen halb-privaten Charakter und entwickelt sich durch den gesamten Innenbereich. Dieser Grünbereich sichert das notwendige Spielflächenangebot, schafft mittels kleiner Platzbereiche zusätzliche Aufenthaltsfläche und Kommunikationsräume für die Bewohner und wird daher beibehalten.	
	b) Es werden verschiedene Empfehlungen zur Ausgestaltung der privaten Grün- und Freiflächen gegeben. Darüber hinaus werden Hinweise zur Zugangskontrolle der Innenhöfe, der Anlage von Eingängen und Treppenhäusern, der Gestaltung von Aufstellflächen für Müllbehälter und der Tiefgarallengestaltung gegeben. Auch zum Einbruchschutz werden Empfehlungen ausgesprochen.	Die vorgetragenen Hinweise sind kein Regelungsinhalt für den Bebauungsplan. Die Hinweise werden an den Bauherren, die Architekten und Freiraumplaner weitergegeben, damit sie im Rahmen der Planung entsprechend beachtet werden können.	
4(2)	Auf die Stellungnahme vom 24.06.2019 wird verwiesen.	Auf die Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wird verwiesen.	

12. Stadtwerke, Düsseldorf

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>a) Es werden Pläne zur Lage von Versorgungsleitungen und -anlagen der Stadtwerke übermittelt. Dazu werden Hinweise zum Umgang mit diesen Leitungen und Anlagen gegeben und Kontaktdaten für weitere Informationen und Abstimmungen übermittelt. Zur Versorgung des Plangebietes müssen zahlreiche Versorgungsleitungen und -anlagen neu verlegt werden. Angebote zu den Erschließungsmaßnahmen können unterbreitet werden, wenn konkrete Bauanfragen vorliegen.</p>	<p>Für die weitere Planung, insbesondere für das Allgemeine Wohngebiet WA 1, werden die entsprechenden Abstimmungen im Vorfeld und im Zuge der Baugenehmigung durchgeführt. Die Hinweise sind zur Beachtung an den Investor weitergegeben worden.</p>	
	<p>b) Im Plangebiet sind zur Absicherung von Versorgungsleitungen Straßen durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG auszuweisen, sofern sie nicht öffentlich gewidmet werden und damit unter die Konzessionsverträge mit der Landeshauptstadt fallen. Zur Aufnahme der Versorgungsleitungen und -anlagen wird eine Wegebreite von 2,0 m benötigt. Diese Mindestbreite ist wegen der Notwendigkeit der uneingeschränkten Zugänglichkeit und der möglichen Beschädigungsgefahr von jeglicher Bebauung und von Baumbepflanzungen freizuhalten. Eine Bepflanzung mit flachwurzeln dem Bewuchs, wie z.B. Sträuchern, ist jedoch grundsätzlich möglich.</p>	<p>Da die Erschließung in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auch über private Flächen erfolgen wird, wird in den Bebauungsplan die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf und der zuständigen Leitungsträger, zugunsten von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen und Notfallfahrzeugen der Stadt Düsseldorf sowie zugunsten von durch die Landeshauptstadt Düsseldorf beauftragten Dritten aufgenommen. Mit dieser Festsetzung werden die erforderlichen Rechte der Stadtwerke Düsseldorf AG zum Betrieb und Unterhaltung von Versorgungsleitungen planungsrechtlich gesichert. Wegbreiten von mindestens 2,0 m werden mittels zeichnerischer Festsetzung gesichert.</p>	

	<p>c) Zwischen Fremdanlagen und den Versorgungsleitungen und -anlagen der Stadtwerke Düsseldorf AG sind entsprechende Mindestabstände einzuhalten. Eine Überbauung der Versorgungsleitungen und -anlagen ist nicht gestattet. Es werden außerdem Hinweise zum Umgang mit vorhandenen Netzanschlussleitungen sowie zur Bereitstellung von Löschwasser gegeben und Kontaktdaten für weitere Informationen und Abstimmungen übermittelt. Nach heutigem Planungsstand werden zwei Netzstationen benötigt. Des Weiteren werden Hinweise für ggf. erforderliche Netzumspannstellen gegeben. Ggf. sind auch vertragliche Regelungen mit der Stadtwerke Düsseldorf AG erforderlich. Soweit im Zuge der künftigen Bauvorhaben Unterbauungen mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken geplant sind, so ist zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen eine Mindestüberdeckung von 1,20 m oberhalb des Bauwerks vorhanden sein muss. Dies gilt für Unterbauungen von öffentlichen und von privaten Flächen, die zudem noch mindestens mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ausgewiesen werden müssen.</p>	<p>In Abstimmung mit den Stadtwerken sind im WA 1 eine Netzstation und ein Trafo vorgesehen. Weitere Abstimmungen werden im Vorfeld und im Zuge der konkreten Gebäudeplanung durchgeführt werden. Die Hinweise sind zur Beachtung an den Investor weitergegeben worden.</p>	
	<p>d) Im Plangebiet verläuft die Hochspannungsfreileitung der Stadtwerke Düsseldorf AG. Des Weiteren wird dargelegt, was gemäß Planfeststellungsbeschluss in Bezug auf die Leitung zu beachten ist.</p>	<p>Die im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Hochspannungsfreileitung wird als Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan eingetragen. Dazu erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan, der die Anforderungen des Leitungsträgers darlegt.</p>	

	<p>e) Die Implementierung von Elektroladestationen bzw. Stromtankstellen im Plangebiet sowie eines Inselwärmenetzes werden empfohlen.</p> <p>Des Weiteren erfolgen allgemeine Hinweise zu Überbauung und Bepflanzung von Leitungen, Zuwegungen bzw. Zufahrten, zu möglichen Kosten, Vorlaufzeiten, möglichen Dienstbarkeiten sowie zur Berücksichtigung von Regelwerken und bestehenden Vereinbarungen zwischen Stadt und den Stadtwerken Düsseldorf bezüglich Baumanpflanzungen über Versorgungsleitungen.</p>	<p>Die Empfehlungen und allgemeinen Hinweise der Stadtwerke Düsseldorf AG sind kein Regelungsinhalt für den Bebauungsplan. Sie sind zur Beachtung an den Investor weitergegeben worden und werden im Zuge der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.</p>	
4(2)	<p>a) Auf die Stellungnahme vom 02.07.2019 wird verwiesen.</p>	<p>Auf die Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wird verwiesen.</p>	
	<p>b) In die textliche Festsetzung Nr. 12.5 ist eine Höhenbegrenzung von 6,0 m für Bäume, Kulturen und sonstigen Aufwuchs aufzunehmen.</p>	<p>Im Sinne der Leitungssicherung wird im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung ergänzt: "Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung dürfen Bäume und sonstige Bepflanzungen eine Höhe von maximal 6,0 m über Erdboden nicht überschreiten." Den Anforderungen des Leitungsbetreibers wird damit gefolgt.</p>	

13. Telefonica Germany, Nürnberg

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Über dem Plangebiet verlaufen 8 Richtfunkverbindungen. Diese befinden sich in vertikalen Korridoren in unterschiedlichen Höhen. Es wird darum gebeten, die Trassenverläufe einschließlich der Schutzbereiche in die Planzeichnung zu übernehmen. Zudem wird angeregt, eine Bauhöhenbeschränkung innerhalb der Schutzstreifen festzusetzen. Mit der Stellungnahme der Telefonica wird ein Übersichtsplan zum Verlauf und Bezeichnung der Richtfunkstrecken übermittelt.</p>	<p>Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 08/005 - Jägerstraße/Festenbergstraße - umfasst in seiner Größe den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5874/071.</p> <p>Im westlichen Teil ist geplant, die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes im Grundsatz zu übernehmen, um die bestehende gewerbliche Nutzung und die bestehenden Gebäude zu sichern. Im östlichen Teil hingegen sind eine Nutzungsänderung und Baumaßnahmen geplant, die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist vorgesehen. Die geplanten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an den bestehenden Gebäudehöhen der Umgebung.</p> <p>Die genannten Richtfunkstrecken werden nicht übernommen. Die Darstellung einzelner Richtfunktrassen im Rahmen einer kleinräumigen Bebauungsplanung ist nicht sinnvoll, da damit nur ein kleiner Ausschnitt der gesamten Richtfunktrasse dargestellt werden kann. Zudem unterliegen die Trassenverläufe nicht mehr dem Genehmigungsvorbehalt und können sich in kurzer Zeit ändern. Unabhängig davon überwiegt das öffentliche Interesse, hier insbesondere die Schaffung von neuem, in Düsseldorf dringend benötigtem Wohnraum, dem privatwirtschaftlichen Interesse des Betreibers. Eine Reduzierung der Bauhöhe gemäß der Forderung steht diesem Ziel entgegen.</p>	

14. Vodafone GmbH, Ratingen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben wird dazu eine entsprechende Auskunft über den Leitungsbestand gegeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

15. 19/2 - Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz

Seite 29 von 70

Stellungnahme wird:   gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

Stand: 20.03.2023, Anlage 3 zur Vorlage Nr. APS/029/2023

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	a) Die im Kreuzungsbereich Festenbergstraße / Jägerstraße geplante Unterfluranlage ist zu verschieben, da sich unmittelbar hinter den Depotcontainern eine Litfaßsäule befindet. Außerdem sollte der neue Standort so gewählt werden, dass zu den bestehenden Baumkronen ein Abstand von min. 3,0 m eingehalten wird. Vorgeschlagen wird ein Standort in den angrenzenden Parklücken weiter südlich.	Der Anregung wurde gefolgt und die geplante Unterfluranlage nach Süden verschoben. Der neue Standort wurde mit den Ämtern 19,66 und 68 abgestimmt und ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die benannte Litfaßsäule in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden ist. Daher wurde sie auch aus der Katastergrundlage gelöscht.	
	b) Für das B-Planverfahren ist eine Unterfluranlage für Altglas (alle 3 Fraktionen getrennt) und ein oberirdischer Altkleidercontainer notwendig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.	
	c) Im Plan sind keine zentralen Mülltonnenstandplätze eingezeichnet. Diese sind zwingend zu errichten und es sind ausreichend Flächen dafür vorzuhalten.	Zentrale Mülltonnenstandplätze wurden in der Freianlagenplanung zum städtebaulichen Konzept entsprechend berücksichtigt und deren Standorte mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt. Die Freianlagenplanung wird zudem Bestandteil des städtebaulichen Vertrags. Es besteht daher kein gesonderter Regelungsbedarf für den Bebauungsplan.	
	d) Es werden Textbausteine zur Aufnahme in das Kapitel Umweltbelange des Teil B der Begründung aufgeführt sowie um deren Einarbeitung und Berücksichtigung im weiteren Verfahren gebeten. Die Textbausteine umfassen die Schutzgutbetrachtung, hier die Themen Mensch (Lärm, Besonnung), Boden, Wasser, Luft und Klima.	Die entsprechenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die vorgetragenen Inhalte berücksichtigt und in die Begründung Teil B (Umweltbericht) aufgenommen.	

	<p>e) Zum Thema Lufthygiene wird folgender Festsetzungsvorschlag vorgebracht: „Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (z.B. MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für NO₂ für das Jahresmittel von 33,9 µg/m³ eingehalten wird.“</p>	<p>Die vorgeschlagene Festsetzung ist im Bebauungsplan als textliche Festsetzung Nr. 11.3 bereits enthalten, gibt aber einen anderen Vorsorgewert für NO₂ für das Jahresmittel an (33,1 µg/m³). Die Festsetzung im Bebauungsplan wird hinsichtlich des Vorsorgewertes für NO₂ für das Jahresmittel von 33,9 µg/m³ angepasst.</p>	
--	--	--	---

16. 19/3 - Umweltamt, Umweltvorsorge und Umweltplanung

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>a) Bezogen auf den „Bedarf an öffentlichen Depotcontainern für Altpapier, Altglas und Altkleider“ wird angemerkt, dass sich der vorhandene, unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Containerstandort Jägerstraße / Festenbergstraße mit 3 Glas-, 2 Papier- und einem Altkleidercontainer zu nah an der zukünftigen neuen Wohnbebauung befindet und ersetzt werden muss. Da ein oberirdischer Alternativstandort in der näheren Umgebung nicht verfügbar ist, muss als Ersatz für diese bestehende Station und zusätzlich für die neue Wohnbebauung eine Containerstation mit 3 unterirdischen 5 m³-Sammelbehältern für Papier und 3 unterirdischen 3 m³-Sammelbehältern für Weiß-, Braun- und Grünglas sowie einem oberirdischen Sammelbehälter für Alttextilien im Plangebiet eingerichtet werden. Eine entsprechende Fläche ist im Bebauungsplan zu kennzeichnen.</p>	<p>In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz kann der vorhandene Containerstandort Jägerstraße / Festenbergstraße auch mit Umsetzung der angrenzend geplanten Wohnbebauung weiterhin bestehen bleiben. Gemäß aktuellen Anforderungen der Fachbehörde sind ein Sammelbehälter für Papier und 3 Sammelbehälter für Weiß-, Braun- und Grünglas herzustellen. Da sich der Containerstandort innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentliche Straßenverkehrsfläche befindet, ist eine weitergehende Festsetzung, z.B. als Fläche für Entsorgungsanlagen, nicht erforderlich. Weitere Regelungen zu dem Depotcontainerstandort und dessen Herstellung (oberirdisch / unterirdisch) werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.</p>	
	<p>b) Im Hinblick auf zukünftige Baugenehmigungsverfahren ist außerdem zu berücksichtigen, dass Stellplätze für Abfallsammelbehälter für Restmüll (graue Tonne), Leichtverpackungen (gelbe Tonne), Altpapier (blaue Tonne) und Biomüll (braune Tonne) an den Wohneinheiten eingeplant werden. Sollten Stellplätze für Abfallsammelbehälter durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht anfahrbar sein, ist im Außenbereich eine genügend große Fläche zur Bereitstellung der Abfallsammelbehälter einzuplanen.</p>	<p>Die vorgebrachten Hinweise sind kein Regelungsinhalt für den Bebauungsplan. Ausreichend große Flächen für die Umsetzung sind vorhanden. Sie sind zur Beachtung an den Investor weitergegeben worden und werden im Zuge der weiteren Planung von Freiraum- und Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>	

	<p>c) Es werden Anregungen zur Aktualisierung und Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens hinsichtlich des zu untersuchenden Verkehrslärms und Gewerbeemissionen vorgetragen.</p>	<p>Das schalltechnische Gutachten wurde aktualisiert und die vorgebrachten Anregungen entsprechend berücksichtigt. Das Gutachten benennt die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen, die mittels entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Das Gutachten wurde mit der Fachbehörde abgestimmt.</p>	
	<p>d) Zur Beurteilung der Besonnungssituation im Plangebiet ist ein Verschattungsgutachten zu erstellen. Für Bereiche, die für eine Wohnnutzung vorgesehen und nach DIN 5034 nicht ausreichend besonnt sind, ist darzustellen, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit architektonischen Maßnahmen gewährleistet werden können.</p>	<p>Das Verschattungsgutachten wurde erstellt. Die Ergebnisse sind im Gutachten dargestellt und in Begründung und Umweltbericht abgewogen.</p>	
	<p>e) Da das Plangebiet bislang überwiegend gewerblich genutzt wird, befinden sich im Plangebiet Altstandorte im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes mit den Kataster-Nrn. 6021, 6023, 6025, 6081, 6175, 6176, 6295, 6296, 6297, 6298, 6299, 6408 und 6704. Für insgesamt sieben Altstandorte, auf denen die gewerbliche Nutzung auch zukünftig weiter bestehen bleiben wird, ist eine Überprüfung der Grundwassersituation erforderlich. Aus Sicht des Umweltamtes sind im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens die Vervollständigung des vorhandenen Messstellennetzes um zwei weitere Messstellen sowie umfangreiche Grundwasseruntersuchungen unter Berücksichtigung aller relevanten Schadstoffparameter durchzuführen.</p>	<p>Die Überprüfung der Grundwassersituation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die Überprüfung der aus dem Jahr 2021 zeigt keine Auffälligkeiten. Die Altstandorte wurden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.</p>	

	<p>f) Es werden Hinweise zum Umgang mit im Plangebiet ausgehobenen Bodenmaterialien und mineralischen Gemischen aus Rückbau- oder Abbruchmaßnahmen gegeben. Des Weiteren werden Hinweise zu Grundwasserständen sowie zur Grundwasserbeschaffenheit und -temperatur gegeben. Auch zur Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung werden Hinweise gegeben sowie zur Lage in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Flehe.</p>	<p>Die entsprechenden Abstimmungen werden im Vorfeld und im Zuge der konkreten Gebäudeplanungen durchgeführt. Die Hinweise sind zur Beachtung an den Investor weitergegeben worden.</p> <p>In den Bebauungsplan wird eine Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommen, die auf die Lage im Bereich der Wasserschutzzone III B hinweist.</p>	
	<p>g) Im Sinne der Lufthygiene werden Anregungen zur Ergänzung textlicher Festsetzungen zu Schutzvorkehrungen für ebenerdige oder in Bodennähe befindliche Lüftungsschächte vorgetragen.</p>	<p>In den Bebauungsplan wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass Tiefgaragen über Dach der höchsten aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften sind. Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (z.B. MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für NO₂ für das Jahresmittel von 33,9 µg/m³ eingehalten wird.</p> <p>Mit der Festsetzung wurden im Bebauungsplan hinreichende Schutzvorkehrungen getroffen.</p>	

	<p>h) Damit durch die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung die thermische und bioklimatische Belastung im Plangebiet nicht erhöht werden, werden Maßnahmen der Planungshinweiskarte für den Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen empfohlen. Diese können dazu beitragen, im Plangebiet klimatisch positive Elemente zu stärken. Zu den Maßnahmen zählen u.a. das Freihalten von Belüftungsbahnen, die Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen, Fassadenbegrünung, Schaffung neuer Freiflächen, Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten sowie die Beschattung versiegelter Flächen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung der Oberflächen.</p> <p>Um einer zusätzlichen Belastung durch Hitze und Starkregenereignisse, die aufgrund des Klimawandels zu erwarten sind, vorzubeugen, sollen Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung berücksichtigt werden. Zudem sollen auch Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses von Niederschlagswasser eingeplant werden.</p>	<p>Die Anregungen wurden im städtebaulichen Konzept und der Freiraumplanung nach Möglichkeit berücksichtigt.</p> <p>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit der Umplanung der ehemaligen Gewerbefläche in ein Wohnquartier eine Entsiegelung der Fläche einhergeht.</p> <p>Um auf die Auswirkungen des Klimawandels in Form von Hitzebelastungen und Extremniederschlägen zu reagieren, werden im Bebauungsplan folgende stadtoökologisch wirksame Maßnahmen berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrünung von Dach- und Fassadenflächen der Gebäude in allen Baugebieten • Pflanzmaßnahmen / Baumpflanzungen innerhalb privater Freiflächen in allen Baugebieten • Begrünung von Vorgärten/Gartenbereichen • Mindestüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen • Baumpflanzungen auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen <p>Die Begrünungsfestsetzungen dienen der Sicherung eines aus klimatisch-ökologischen Gründen erforderlichen Mindestbegrünungsanteils der Baugebiete und berücksichtigen dementsprechend die Belange des Naturschutzes und des Ortsbildes. Unversiegelte Grünflächen sind essentiell für die Kühlung der Umgebung und die Versickerung von Niederschlägen, und bilden damit einen wichtigen Baustein zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sowie zum Erhalt der Biodiversität.</p> <p>Durch die Baumpflanzungen werden Flächen entsprechend beschattet, so dass die versiegelte</p>	
--	---	---	---

		<p>Fläche sich nicht so stark aufheizt und im Sinne der Klimaanpassung die Aufheizung der Baugebiete abgemildert wird. Durch die Bepflanzung und zwischen ihr soll kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte), die sich dann in den Baugebieten verteilt.</p> <p>Die vorgesehenen Festsetzungen zur Dachbegrünung werden den Regenwasserabfluss reduzieren bzw. drosseln und so auch einen wichtigen Beitrag zu einem ausgeglichenen Mikroklima leisten. Die Auswirkungen auf das Lokalklima werden möglichst geringgehalten.</p> <p>Im Sinne einer stadtklimatischen und ökologischen Aufwertung enthält bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5874/71 aus dem Jahr 1991 Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen für das Gewerbegebiet und das Besondere Wohngebiet. Diese wurden zum einen in den Bebauungsplan Nr. 08/005 übernommen und zum anderen weiter qualifiziert und an den heutigen Stand der Technik angepasst.</p>	
--	--	--	--

17. 37/23 - Feuerwehr und Rettungsdienst, Bevölkerungsschutz

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Die Überprüfung auf Kampfmittel für den Bereich der neu geplanten Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet WA 1) ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sollten daher Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen, ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Erdarbeiten sind mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.	Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	

18. 37/612 Feuerwehr und Rettungsdienst, Vorbeugender Brand- u. Gefahrenschutz

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
--	-------------------------	---------------------------------	--

4(1)	<p>a) Von öffentlichen Verkehrsflächen zu Gebäuden mit höchstens drei Vollgeschossen (römisch III, Brüstungshöhe < 8 m), bei denen der 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, ist ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu schaffen. Sind Teile eines Gebäudes hierbei mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, können ergänzend Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr erforderlich werden.</p> <p>Ab dem vierten Vollgeschoss (römisch IV, Brüstungshöhe > 8 m) sind für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges weitere Maßnahmen erforderlich. Soll der 2. Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden (kein Sicherheitstreppenraum oder zweiter baulicher Rettungsweg über einen weiteren Treppenraum), so müssen 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 kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die auf der Straße für die Aufstellung von Hubrettungsfahrzeugen notwendige freie Breite muss mindestens 4,5 m in verkehrsberuhigten Bereichen, sonst 5,5 m betragen. Sie darf nicht durch Einbauten, Parkplätze oder ähnliches eingeengt werden. Es ist zu beachten, dass sich zwischen anzuleitenden Außenwänden und den Aufstellflächen keine für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse wie</p>	<p>Die Hinweise in Bezug auf die Sicherstellung von Rettungswegen sowie den erforderlichen Aufstellflächen werden mit Konkretisierung der städtebaulichen Planung und der Freiraumplanung berücksichtigt und mit den entsprechenden Dienststellen beziehungsweise Fachplanern abgestimmt. Weitere Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.</p>	
------	---	--	---

<p>bauliche Anlagen oder Bäume befinden. Die Feuerwehr geht davon aus, dass für das Plangebiet die Erschließung hinsichtlich einer angemessenen Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 2 Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) durch die Stadtwerke Düsseldorf AG aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt wird. Bezüglich der planerisch vorzuhaltenden Volumenströme in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung kann dabei Tabelle 1 des Arbeitsblatts W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches als Orientierung dienen. Dabei ist 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 ist und dabei auch von den Richtwerten der genannten Tabelle 1 und der Unterscheidung des Arbeitsblattes W-405 in Grund- und Objektschutz abweichen kann. Die notwendige Löschwassermenge muss aus Hydranten zu entnehmen sein, von denen sich mindestens einer in maximal 75 m Entfernung zum Eingangsbereich des Gebäudes befindet. Die Hydrantenabstände dürfen 150 m nicht überschreiten. Eine entsprechende Bescheinigung über die vorgenannten Punkte ist vom Versorgungsträger einzuholen.</p>		
<p>b) Die Feuerwehr geht bzgl. der Löschwasserversorgung davon aus, dass für das Plangebiet die Erschließung mit Löschwasser durch die Stadtwerke Düsseldorf AG aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt wird. Eine entsprechende Bescheinigung hierüber ist vom Versorgungsträger einzuholen.</p>	<p>Die genannte Bescheinigung ist im Zuge der konkreten Gebäudeplanung vorzulegen.</p>	

4(2)	<p>Die Planunterlagen wurden hinsichtlich der Belange des abwehrenden Brandschutzes geprüft.</p> <p>Die Brandschutzdienststelle gibt Hinweise zu Rettungswegen, Feuerwehraufstellflächen und der Löschwasserversorgung.</p>	<p>Die Hinweise in Bezug auf die Sicherstellung von Rettungswegen sowie die erforderlichen Aufstellflächen wurden bereits innerhalb der Planung berücksichtigt und mit den entsprechenden Dienststellen beziehungsweise Fachplanern abgestimmt. Regelungen innerhalb dieses Verfahrens sind jedoch nicht erforderlich.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zu den Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung beachtet. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist grundsätzlich möglich.</p>	
------	---	---	---

19. 50/31 - Amt für Soziales

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
--	-------------------------	---------------------------------	--

4(1)	<p>Im Stadtbezirk 8 besteht ein aktueller Bedarf an Angeboten der pflegerischen Versorgungsstruktur. Daher regt das Amt die planerische Fixierung von anbieterverantworteten ambulant betreuten Wohngemeinschaften und einer Tagespflegeeinrichtung im Planbereich an.</p> <p>Außerdem wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der gesetzlichen Regelung „ambulant vor stationär“ gemäß § 13 SGB XII der Sozialhilfeträger als Rehabilitationsträger (Rehabilitationsträger ist die juristische Person Landeshauptstadt Düsseldorf in Gänze) verpflichtet ist, der ambulanten Versorgung von Menschen mit Behinderung oder pflegebedürftigen Personen den Vorrang zu geben und eine geeignete Versorgung sicherzustellen. Die Verpflichtung zur ambulanten Versorgung gilt für alle Lebensbereiche.</p> <p>Auch im Bereich der Hilfen für Menschen mit Behinderung besteht ein zusätzlicher Bedarf an ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie an Angeboten des Servicewohnens. Zur Sicherung eines quartiersnahen Angebotes wird angeregt, diese Bedarfe bei den weiteren Betrachtungen zu berücksichtigen. Insbesondere sind im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB sonstige Träger öffentlicher Belange, wie zum Beispiel Leistungsanbieter der Pflege oder der Hilfen für behinderte Menschen, zu beteiligen. Gerade für diese Personenkreise fehlt es bisher an bezahlbarem Wohnraum für Wohngemeinschaften oder geeigneten Wohnungen, die von pflegebedürftigen Menschen oder Menschen mit Behinderung barrierefrei genutzt werden können.</p> <p>In diesem Kontext wird auf die Zielvereinbarung zur Umsetzung</p>	<p>Die Hinweise werden wie gewünscht an den Projektentwickler sowie an das Bauaufsichtsamt und das Amt für Verkehrsmanagement weitergegeben.</p> <p>Die Anregung für die Einrichtung von anbieterverantworteten ambulant betreuten Wohngemeinschaften und einer Tagespflegeeinrichtung wird ebenfalls an den Projektentwickler weitergegeben. Innerhalb der hier in Rede stehenden Planung erscheint die konkrete Entwicklung eines solchen Angebotes grundsätzlich möglich. Planungsrechtlich werden die besprochenen Nutzungen mit Rechtskraft des Bebauungsplans in den Wohngebieten zulässig sein.</p> <p>Im Rahmen der Umsetzung des Handlungskonzeptes ZUKUNFT.WOHNEN.DÜSSELDORF werden entsprechende Wohnanteile, die barrierefrei zu errichten sind, gesichert.</p>	
------	--	---	---

	<p>eines Globalbudgets für die Wohnraumförderung im Rahmen des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2018 bis 2022 zwischen dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Düsseldorf hingewiesen. Diese besagt, dass die „gegenwärtige Anzahl von 77 öffentlich-geförderten rollstuhlgerechten Wohnungen in Düsseldorf bis 2022" um 150 erhöht wird. Weiterhin wird angeregt, in die Planung die betroffene Personengruppe der Menschen mit Behinderung einzubeziehen. Es wird auf die Dienstanweisung zur Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (DA BGG NRW) hingewiesen. Sowohl mögliche Investoren als auch die Ämter 63 und 66 sind über dieses Schreiben zu informieren.</p>		
4(2)	<p>Für das Bauprojekt besteht ein Bedarf für 2 anbietersverantwortete ambulant betreute Wohngemeinschaften zu maximal je 12 Plätzen. Auch besteht im Bereich der Hilfen für Menschen mit Behinderung ein zusätzlicher Bedarf an ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie an Angeboten des Servicewohnens. Es wird daher angeregt, die Bedarfssituation zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Anregung für die Einrichtung ambulant betreuter Wohngemeinschaften wird an den Projektentwickler weitergegeben. Innerhalb des Bebauungsplangebiets ist die Entwicklung eines solchen Angebotes in einem der Wohngebiete grundsätzlich möglich.</p>	

20. 51/19 - Jugendamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Durch die geplante Realisierung von 250 - 300 Wohneinheiten sowie durch die Nachfrage aus dem Stadtteil,-bezirk bzw. stadtweit wird die bedarfsgerechte Einplanung einer Kindertageseinrichtung mit 4 Gruppen von Seiten des Jugendamtes gewünscht. Es wurde dem Investor von Seiten des Jugendamtes signalisiert, dass die Planung einer Kindertageseinrichtung im Bereich der Oelser Straße unterstützt wird.	In Absprache mit dem Jugendamt wird die Herstellung einer viergruppigen Kita außerhalb des Plangebietes in dem östlich benachbarten Wohngebiet an der Oelser Straße erfolgen, welches sich ebenfalls im Eigentum des Investors befindet. Die Nutzung einer Kita lässt sich hier optimal integrieren, da im Quartier großzügige Freiflächen bestehen und die Erschließungsstraßen den Hol- und Bring-Verkehr einer Kindertagesstätte gut aufnehmen können.	
4(2)	Dem Bebauungsplan kann nur unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass der Investor mit Rechtskraft des Bebauungsplanes verpflichtet wird, die Kita außerhalb des Plangebietes an der Oelser Straße herzustellen.	Eine Verpflichtung zur entsprechenden Umsetzung erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Dem Investor liegt bereits eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für die Kita vor.	

21. Amt 52 - Sportamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	a) In den Planungen sind Plätze für Outdoor-Sportmöglichkeiten (Outdoorfitness, Parcours, Calisthenics) zu berücksichtigen.	Gemäß der Stellungnahme von Amt 68 ist das Plangebiet ausreichend mit öffentlichen Grün- und Spielflächen versorgt. Die Anregung für die Einrichtung von Outdoor-Sportmöglichkeiten wird an den Projektentwickler weitergegeben, ist aber grundsätzlich kein Regelungsinhalt für den Bebauungsplan. Innerhalb der hier in Rede stehenden Planung erscheint die Umsetzung eines solchen Angebotes möglich. Die konkrete Realisierung ist jedoch Sache der privaten Seite.	

22. 53/2 - Gesundheitsamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Bei der weiteren Bearbeitung des Planungsvorhabens sind alle Aspekte des präventiven Gesundheitsschutzes zu berücksichtigen, wie sie in der „Grundsatzliste Gesundheitsschutz für die Bauleitplanung“ (Januar 2019) aufgeführt sind.	Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird die „Grundsatzliste Gesundheitsschutz für die Bauleitplanung“ (Januar 2019) Berücksichtigung finden. Zu den hier aufgeführten Fachthemen Lärmschutz, Besonnung, EMF-Verträglichkeit und Bodenverunreinigungen werden entsprechende Fachgutachten erstellt. Zielvorgabe ist es mittels entsprechender Maßnahmen und Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Auch zu den Themen Verkehrliche Erschließung, Grünstrukturen und Gesunde Mobilität erfolgen entsprechende Fachplanungen, die der o b. Zielvorgabe entsprechen.	

23. 63 – Bauaufsichtsamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Die beantragte Hotelnutzung zur Errichtung einer Beherbergungsstätte mit mehr als 60 Betten auf dem Grundstück Jägerstraße 46 ist zurzeit nicht genehmigungsfähig. Ist im Geltungsbereich des als Entwurf vorliegenden Bebauungsplans eine Hotelnutzung beabsichtigt, sollte dies in den Festsetzungen entsprechend vermerkt werden.	Das Grundstück Jägerstraße 46 ist Bestandteil des im Industriekernzonen und Gewerbeflächenkonzept der Stadt Düsseldorf ausgewiesenen kleinteiligen, geschlossenen Gewerbeareals der Kategorie C. Innerhalb dieser Zone sind kleinteilige gewerbliche Nutzungen zu erhalten, deren Schwerpunkt auf produktions- und handwerksgeprägten Branchen liegen soll. Sie sind Grundvoraussetzung für eine stabile Struktur von gewerblichen Dienstleistern und Handwerksbetrieben in der Stadt. Entsprechend den oben genannten Zielen werden in dem Gewerbegebiet Nutzungsarten ausgeschlossen, die den Zielen „Handwerk und Produktion“ zuwiderlaufen, indem sie Flächen besetzen, übermäßig Verkehr erzeugen und gewünschte Nutzungen verdrängen. Dazu zählen auch Beherbergungsbetriebe. Dies entspricht auch der Regelung im bestehenden Bebauungsplan Nr. 5874/071.	

	<p>b) Die Abstandflächen können augenscheinlich auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden, sofern es bei einem großen Baugrundstück bleibt.</p>	<p>Zu den Grundstücksgrenzen sind Abstandflächen im Sinne des § 6 BauO NRW einzuhalten. Das geplante Wohnquartier im WA 1 soll im Eigentum des Investors verbleiben, Grundstücksteilungen sind nicht angedacht.</p> <p>Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 soll neben der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Gebäudebestands auch eine zukünftige bauliche Entwicklung von wohngebietstypischen Nutzungen möglich sein, die der geplanten baulichen Struktur im WA 1 entspricht. Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen, mit denen ggf. auf der Gesamtfläche ein zusammenhängender Stadtraum entstehen kann, der einem verdichteten urbanen Wohnquartier entspricht. Die dementsprechende Zulässigkeit von bis zu max. 5 Vollgeschossen führt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze der Festenbergstraße Nr. 9 dazu, dass Abstandflächen auf benachbarte Grundstücksflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 fallen würden. Um jedoch die Quartiersentwicklung mit den geplanten Bau- und Nutzungstypologien zukünftig fortführen zu können, wird von der planungsrechtlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht, aus den genannten städtebaulichen Gründen eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festzusetzen, im vorliegenden Fall von 3,0 m. Die Festsetzung erfolgt ausschließlich für einen Fassadenabschnitt mit einer Länge von maximal 15,0 m und bezieht sich auf die 3,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückte überbaubare Grundstücksfläche</p>	
--	--	---	---

		<p>mit der Zulässigkeit von fünf Vollgeschossen. Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist nicht zu befürchten, da es selbst bei maximaler Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zulässigen Gebäudehöhen an dieser Stelle nicht zu einer Überlagerung von Abstandsflächen kommt. Der nachbarschützenden Wirkung von Abstandsflächen wird damit hinreichend Rechnung getragen. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauO NRW weiterhin eingehalten.</p>	
	<p>c) Gemäß § 49 Abs. 1 BauO NRW müssen Wohnungen in Gebäuden der GK 3 bis 5 barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. In wieweit bei der Ausbildung eines Hochparterres ein barrierefreier Zugang möglich ist, ist dem vorliegenden Stand der Planung nicht zu entnehmen. Des Weiteren kann hinsichtlich des Brandschutzes nicht beurteilt werden, in wieweit alle zu beachtenden Radien und Wegebreiten eingehalten werden. Da sich einzelne Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden, ist grundsätzlich eine Feuerwehrezufahrt erforderlich. Notwendige Spielflächen sind gem. § 8 Abs. 2 BauO NRW bzw. der aktuellen Spielplatzsatzung der LHD auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die für die Nutzungen notwendigen Stellplätze sind gem. § 48 BauO NRW bzw. gem. der künftigen Stellplatzsatzung zu ermitteln und auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen.</p>	<p>Die vorgetragenen Hinweise zu Barrierefreiheit, Brandschutz, Feuerwehrezufahrten, Spielflächen und Stellplätze werden an den Bauherren, die Architekten und Freiraumplaner weitergegeben, damit sie im Rahmen der Planung entsprechend beachtet werden können.</p>	

4(2)	<p>Belange der Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen. Vorsorglich wird jedoch auf die Regelungen der §§ 16 und 17 DSchG NRW hinsichtlich der Meldepflicht und des Verhaltens beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden im Rahmen von Erdarbeiten verwiesen.</p> <p>Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich in der Festenberg- und Jägerstraße denkmalgeschützte Gaslaternen zur Beleuchtung des öffentlichen Raumes. Diese dürfen bei der Einrichtung der Baustelle und der Durchführung der Maßnahme keinen Schaden nehmen. Die Notwendigkeit von Schutzvorkehrungen und die Art der Ausführung sind vorab mit dem Amt für Verkehrsmanagement als Straßenbaulastträgerin abzustimmen. Sollte das Vorhaben die Notwendigkeit auslösen, die Gasleuchten zu versetzen oder temporär zu demontieren, ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Denkmalschutzgesetz NRW zu beantragen (Antragstellerin Amt für Verkehrsmanagement, Abt. 66/6.4, verkehrstechnik@duesseldorf.de). Mit dem Bauvorhaben darf erst begonnen werden, wenn eine Denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.</p>	<p>Der Hinweis zu den Regelungen der §§ 15 und 16 DSchG NRW hinsichtlich der Meldepflicht und des Verhaltens beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden im Rahmen von Erdarbeiten wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der sich im Plangebiet und im direkten Umfeld des Planungsgebietes befindenden denkmalgeschützten Gaslaternen wird eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 9 DSchG NRW) und eine entsprechende Antragsstellung wird hingewiesen. Die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindenden denkmalgeschützten Gaslaternen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.</p>	
------	---	---	---

24. 64 – Amt für Wohnungswesen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Das Wohnungsgemeinde für die öffentlich geförderten Wohnungen ist so zu konzipieren, dass mind. 40% der Wohnungen für Einpersonenhaushalte geeignet sind. Dazu sind Zweiraumwohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 50 qm zu planen.	Die vorgetragenen Hinweise wurden an den Bauherren weitergegeben. Über die Regelungen zum Handlungskonzept Wohnen im Städtebaulichen Vertrag werden der Anteil HKW und das Wohnungsgemeinde bestimmt.	
4(2)	In Bezug auf den herzustellenden öffentlich geförderten Wohnungsbau werden Parameter dargelegt, die gem. den Wohnraumförderungsbestimmungen zu berücksichtigen sind. Die Hinweise beziehen sich auf die bauliche Ausgestaltung, Grünflächen, Wohneinheiten, Lärmschutz, Wohnflächenobergrenzen und Wohnungsausstattung. Bei der Konzeption der Wohnungsbauten ist ein bedarfsgerechtes Wohnungsgemeinde zu planen; derzeit z. B. rund 40% Zweiraumwohnungen mit ca. 50 m ² Wohnfläche für Einpersonenhaushalte. Wünschenswert wären zudem 2 sog. Gruppenwohnungen mit max. 12 Plätzen. Darüber hinaus sind weitere Nutzergruppen z.B. Familien, oder Personen die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, zu berücksichtigen.	Die vorgetragenen Hinweise werden an den Bauherren weitergegeben. Seitens des Bauherren wurde bereits Kontakt zum Amt für Wohnungswesen aufgenommen. Über die Regelungen zum Handlungskonzept Wohnen im Städtebaulichen Vertrag werden der Anteil HKW und das Wohnungsgemeinde bestimmt.	

25. 66 - Amt für Verkehrsmanagement

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
--	-------------------------	---------------------------------	--

4(1)	<p>a) Gegen den Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/005 bestehen aus Sicht des Amtes 66 Bedenken. Aus verkehrsplanerischer Sicht sollte das Gewerbegebiet langfristig aufgegeben werden. Bei Beibehaltung der Ausweisung des Gewerbegebietes ist die Straßenbegrenzungslinie für die Cruthovener Str. aus dem Bebauungsplan 5874/71 weiterhin anzuhalten. Des Weiteren ist dann für die Cruthovener Straße eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 26m (R=11m FB + 2m Gehweg) festzusetzen.</p>	<p>Das Konzept der "Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf" ist ein verwaltungsintern bindendes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6), Nr. 11 BauGB. Die Ziele sind zu berücksichtigen. Das Gewerbe- und Industriezonenkonzept stellt die Zone um die Cruthovener Straße als kleinteiliges, geschlossenes Gewerbeareal der Kategorie C dar. Innerhalb dieser Zone sind kleinteilige gewerbliche Nutzungen zu erhalten. Sie sind Grundvoraussetzung für eine stabile Struktur von gewerblichen Dienstleistern und Handwerksbetrieben in der Stadt. Ihre Gewerbestrukturen sind geprägt durch kleinteiligere, gewachsene oder durch Planung entstandene kleinere, zusammenhängende Gebiete, deren Entwicklung weitgehend abgeschlossen ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Teil des bestehenden Gewerbegebietes im Bereich Cruthovener Straße, Jägerstraße und Festenbergstraße, der nicht Teil des Gewerbe- und Industriezonenkonzeptes ist, zugunsten von Wohnungsbau überplant. Das Gewerbegebiet Cruthovener Straße soll erhalten bleiben</p> <p>Den vorgebrachten Anregungen zur Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche Cruthovener Straße wird entsprechend gefolgt. In den Bebauungsplan wird die Cruthovener Straße - wie auch bereits im bestehenden Bebauungsplan - als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einem Straßenquerschnitt von 11,50 m festgesetzt, um in Zukunft eine funktionsgerechte Erschließung des Gewerbegebietes schaffen zu können. Zusätzlich wird eine Wendeanlage mit einem Mindestradius von 11,0 m zur</p>	
------	--	--	---

		Abwicklung der gewerblichen Verkehre eingeplant und durch Festsetzung gesichert. Ein Ausbau kann nach Erwerb der betroffenen privaten Grundstücksflächen durch die Stadt erfolgen.	
	b) Die private Erschließungsstraße des Neubauvorhabens in dem Allgemeinen Wohngebiet ist mittig zwischen dem Neubau und der Grundstücksgrenze zu platzieren, so dass im Anschlussbereich an die Jägerstraße der Straßenbaum auf der Jägerstraße erhalten bleiben kann. In die textliche Festsetzung des Bebauungsplans ist aufzunehmen, dass Unterbauungen von öffentlichen bzw. zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig sind.	Die private Erschließungsstraße in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zwischen dem geplanten Neubau und der Grenze zum Gewerbegebiet wird so platziert, dass der Straßenbaum auf der Jägerstraße erhalten bleiben kann. Der Bebauungsplan bildet den Wegverlauf mittels festgesetztem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ab. Innerhalb des Bebauungsplans erfolgen keine Regelungen zur Unterbauung von öffentlichen Verkehrsflächen. Derartige Maßnahmen sind grundsätzlich im Rahmen von gesonderten Anträgen mit dem Amt für Verkehrsmanagement abzustimmen. Ein Rechtsanspruch für Private auf Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen besteht grundsätzlich nicht. Insofern besteht im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen auch kein Regelungsbedarf.	
	c) Es werden Hinweise zu Kosten für den Straßenneubau, zu herzustellenden Pkw- und Fahrrad-Stellplätzen sowie zur Erstellung eines Verkehrsgutachtens gegeben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

	<p>d) Im Hinblick auf die seitens der BV 8 beschlossenen Schaffung einer multimodalen, das heißt für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer nutzbaren Verkehrsfläche zwischen den Parkplätzen Eller Mitte und Festenbergstraße, wird eine Umwandlung des vorhandenen Geh- und Radweges in eine Straße aus Verkehrssicherheitsgründen (Länge der Verbindungsstraße > 100m, geradlinig) nicht befürwortet. Sollte dem Beschluss dennoch nachgekommen werden, ist der Verbindungsweg mit einer Breite von 4,5m festzusetzen.</p>	<p>Der BV 8 wurde in der Novembersitzung 2022 mitgeteilt, dass das Amt für Verkehrsmanagement für eine Verbindung für den Kfz-Verkehr an dieser Stelle weiterhin keine Erforderlichkeit sieht. Das Amt für Verkehrsmanagement weist darauf hin, dass sowohl aus verkehrsplanerischen als auch aus Sicherheitsgründen davon abgeraten wird. Nicht nur das Aufkommen an Fußgängern und Radfahrern ist selbst bei einer – derzeit nicht bestehenden – Ausbaubreite einer Mischverkehrsfläche von 4,50 Metern oder 5,00 Metern an dieser Stelle zu hoch, es würde auch ein neuer Gefahrenpunkt am Zugang zur östlichen Anbindung des Haltepunktes Eller Mitte entstehen (rechtwinklige und schlecht einsehbare Einmündung eines Fußgängertunnels). Eine entsprechend erforderliche Separierung von Fußgängern, Radfahrern und Kfz-Verkehr würde eine Breite von mehr als 5,00 Meter erfordern. Das städtische Grundstück ist weniger als 5,00 Meter breit, somit wäre eine Separierung nur unter Nutzung von Fremdflächen (Böschung der DB-Trasse / bestehende Gewerbehallen auf privatem Grund im Gewerbegebiet) möglich. Ein Eingriff in die Flächen der DB ist aus Erfahrung langwierig und kostenintensiv und nur bei entsprechendem Nutzen sinnvoll. Ein Eingriff in privates Eigentum, insbesondere im Zusammenhang mit einem Abriss von Gebäuden, kann nur auf Grundlage eines bestehenden dringenden öffentlichen Bedarfes durchgesetzt werden, der im vorliegenden Fall nach Einschätzung der Verwaltung nicht besteht. Ein Ausbau des Weges für den Pkw-Fahrverkehr ist daher nicht vorgesehen.</p>	
--	---	---	---

4(2)	a) Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen Bedenken und das Gewerbegebiet "Cruthovener Straße" sollte langfristig aufgegeben werden.	<p>Das Gewerbe- und Industriezonenkonzept stellt die Zone um die Cruthovener Straße als kleinteiliges, geschlossenes Gewerbeareal der Kategorie C dar. Innerhalb dieser Zone sind kleinteilige gewerbliche Nutzungen zu erhalten. Sie sind Grundvoraussetzung für eine stabile Struktur von gewerblichen Dienstleistern und Handwerksbetrieben in der Stadt. Ihre Gewerbestrukturen sind geprägt durch kleinteiligere, gewachsene oder durch Planung entstandene kleinere, zusammenhängende Gebiete, deren Entwicklung weitgehend abgeschlossen ist. Im Hinblick auf die gewerbegebietsschützende Funktion des Kernzonenkonzeptes ist eine Aufgabe des bestehenden Gewerbegebietes nicht angedacht. Das im Rahmen des Bauleitplanverfahren erstellte Verkehrsgutachten zeigt auf: Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit für 7 umliegende Knotenpunkte hat für den Analysefall (Ergebnisse der Verkehrserhebung/ aktueller Bestand) ergeben, dass diese im Bestand leistungsfähig sind. Auch für den Prognose Fall, der den Analysefall umfasst sowie eine Erhöhung um 20 % der schon vorhandenen Verkehrsnachfrage auf der Cruthovener Straße für die Abbildung einer möglichen Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen und die Zusatzverkehre des projektierten Vorhabens der Wohnbebauung, sind die betrachteten Knotenpunkte leistungsfähig. Der aktuelle Verkehr im Bestand kann demnach leistungsfähig abgewickelt werden und auch mit Umsetzung der Planung und einer gewissen Entwicklung des Gewerbegebietes sind keine Beeinträchtigungen von Verkehrsabläufen zu erwarten.</p>	
------	--	--	---

	<p>b) Es ist eine textliche Festsetzung aufzunehmen, dass Unterbauungen von öffentlichen bzw. zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig sind.</p>	<p>Innerhalb des Bebauungsplans erfolgen keine Regelungen zur Unterbauung von öffentlichen Verkehrsflächen. Derartige Maßnahmen sind grundsätzlich im Rahmen von gesonderten Anträgen mit dem Amt für Verkehrsmanagement abzustimmen. Ein Rechtsanspruch für Private auf Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen besteht grundsätzlich nicht. Insofern besteht im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen auch kein Regelungsbedarf.</p>	
	<p>c) Der erforderliche Grunderwerb für den Ausbau der Verkehrsflächen ist über den städtebaulichen Vertrag unmittelbar mit dem Amt 66 abzuwickeln.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags berücksichtigt.</p>	
	<p>d) Das Verkehrsgutachten mit Stand von Dezember 2021 weist Überarbeitungsbedarf auf. Die entsprechenden Punkte sind in der Stellungnahme benannt.</p>	<p>Die vorgebrachten Hinweise werden in der verkehrlichen Untersuchung berücksichtigt. Mit Schreiben vom 02.03.2023 hat das Fachamt den Überarbeitungsbedarf des Gutachtens teilweise zurückgezogen.</p>	
	<p>e) Es wird die Erstellung eines innovativen Mobilitätskonzeptes empfohlen, aus dem Maßnahmen zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs und der Stellplatznachfrage ersichtlich sind.</p>	<p>Dem Planungsamt liegt ein Schreiben des/der InvestorsIn vor, in dem entsprechende Maßnahmen zur Mobilisierung im Rahmen des Neubauvorhabens an der Jägerstr./Festenbergstr. in Düsseldorf dargelegt werden. Das geplante Neubauvorhaben hat einen guten Anschluss an ÖPNV. In der Planung wurde auf eine direkte Wegeverbindung für Fuß- und Radfahrer auch benachbarter Quartiere geachtet. Eine Vorrüstung für eine E-Ladeinfrastruktur in der Tiefgarage ist geplant.</p>	

26. 67 - Stadtentwässerung

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>a) Das öffentliche Kanalisationsnetz ist heute bereits stark ausgelastet, weshalb die hydraulische Leistungsfähigkeit zu begrenzen ist. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher gedrosselt einzuleiten. Hierzu sind auf dem Privatgrundstück entsprechende Rückhaltungsmöglichkeiten vorzusehen. Insgesamt ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf eine maximale Einleitmenge von 80 l/s zu drosseln. Hierbei können max. 40 l/s an der Jägerstraße und max. 40 l/s an der Festenbergstraße an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Zur Festlegung der einzelnen Mengenanteile ist eine genaue Flächenbilanz Bestand / Planung erforderlich und mit dem SEBD abzustimmen.</p>	<p>Die Hinweise zur erforderlichen Drosselung von Niederschlagswasser werden an den Investor weitergegeben und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Für das im östlichen Geltungsbereich geplante Wohnquartier (WA 1) wurde mit dem Stadtentwässerungsbetrieb Düsseldorf abgestimmt, dass die Einleitung in den Regenwasserkanal Jägerstraße durch Retentionsboxen auf 15 l/Sek. begrenzt wird. Die Einleitung in den Regenwasserkanal Festenbergstraße wird auf 25, 10 und 5 l/Sek. begrenzt (insg. 40l/Sek.).</p>	

	<p>b) Die Rückstauenebene für das geplante Wohngebiet wurde auf 41,15 m DHHN festgelegt. Für das westlich davon gelegene Gelände weisen die topografischen Verhältnisse einen Geländetiefpunkt am Ende der Cruthovener Straße auf (Schachtdeckel liege auf 40,64 m DHHN). Es wird auf die Abwassersatzung des SEBD verwiesen, wonach grundsätzlich die maßgebende Rückstauenebene im Anschlusspunkt an den öffentlichen Kanal einzuhalten ist. Diese darf an keiner Stelle unterschritten werden.</p>	<p>Die Hinweise zur Rückstauenebene für das geplante Wohngebiet werden an den Investor weitergegeben und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Für das Besondere Wohngebiet und das Gewerbegebiet bleibt die abwassertechnische Erschließung unverändert bestehen und ist somit grundsätzlich gesichert. Diesbezüglich besteht kein Regelungsbedarf für den Bebauungsplan.</p> <p>Im Hinblick auf die von Amt 67 benannte Rückstauenebene für das geplante Wohngebiet setzt der Bebauungsplan in Abstimmung der Hochbau- und der Entwässerungsplanung für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 eine Mindest-Oberkante Fertigfußboden (OKFF) von mindestens 41,15 m ü. NHN fest.</p> <p>Die übrigen Baugebieten sind bereits bebaut. In allen Baugebieten ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ab einer bestimmten Größe ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 zu führen. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Eine Festsetzung von Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhen ist in den bereits bebauten Gebieten nicht erforderlich.</p>	
	<p>c) Des Weiteren werden redaktionelle Ergänzungen für den Umweltbericht gegeben.</p>	<p>Die Anregungen werden in den Umweltbericht übernommen. Sie beziehen sich auf folgende Themen: Niederschlagswasser- und Schmutzwasserbeseitigung und Klimaanpassung, hier insbesondere auf den Überflutungsschutz.</p>	

27. 68 - Gartenamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>a) Es wird auf die Bewertungskategorie Freiraum im Rahmen der Vorprüfung des Wettbewerbsverfahrens hingewiesen und darauf, dass der Siegerentwurf vergleichsweise weniger gut abgeschnitten hat. Anforderungen aus dem Wettbewerb, wie z.B. Nachweis und Integration von Spielflächen, Berücksichtigung von Bestandsbäumen, sowie Stellplatz-, Dach- und Tiefgaragenbegrünung wurden nur bedingt bzw. nicht erfüllt. Diese Defizite sind im Rahmen des GOP zu untersuchen und Maßnahmen zu generieren, um erforderliche Qualitäten zu erreichen.</p>	<p>Im Rahmen des Verfahrens wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (GOP III) erstellt. Zu dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wurde ein Freiflächenplan erarbeitet, der die Gestaltung und Bepflanzung entsprechend der grünplanerischen Leitlinien des zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplanes (GOP) konkretisiert. Dieser stellt u. a. die lt. Spielplatzsatzung erforderlichen privaten Spielflächen auf dem Grundstück, zu erhaltene und neu anzupflanzende Bäume sowie unversiegelte Frei- und Gartenflächen dar. Der Freiflächenplan wird in seinem abschließend abgestimmten Stand Anlage des Grünordnungsplanes und durch Regelung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verbindlich gemacht. Er kann nur in Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf unter Wahrung der grünordnerischen Leitlinie des GOP verändert werden. Hinsichtlich der Themen Bepflanzung von Stellplatzanlagen sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünung werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	

	<p>b) Die zeichnerischen und textlichen grünplanerischen Festsetzungen aus dem bestehenden B-Plan 5974/71 sind in den neuen B-Plan zu übernehmen bzw. modifiziert zu übernehmen.</p>	<p>Bereits der wirksame Bebauungsplan Nr. 5874/71 trifft Festsetzungen zur Gewährleistung eines Mindestbegrünungsanteils sowie einer Mindestausstattung mit Grünelementen für das Besondere Wohngebiet und das Gewerbegebiet. Diese Festsetzungen werden – auch wenn bislang faktisch nicht umgesetzt - im Hinblick auf eine zukünftige Grünausstattung im Sinne des Klima- und Naturschutzes bei Neuplanungen dementsprechend übernommen. Im östlichen Teil des Plangebietes folgt der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen dem Planungsziel ein ehemaliges Gewerbegebiet mit einer Wohnbebauung zu überplanen. Dem entsprechend konnten für diesen Bereich die grünplanerischen Festsetzungen aus dem bestehenden B-Plan 5974/71 für ein Gewerbegebiet nicht in Gänze übernommen werden. Gemäß dem grünordnerischen Leitbild der vorliegenden Freianlagenplanung wurden Begrünungsfestsetzungen getroffen, die dem Klima- und Naturschutz und einer hochwertigen Freiraumgestaltung des neuen Wohnquartiers Rechnung tragen.</p>	
--	--	---	---

	<p>c) Der Vorplatz Ecke Jägerstraße / Festenbergstraße soll aus grünplanerischer Sicht weiterhin privat bleiben und als Gemeinschaftsfläche ausgewiesen werden. Für die Bestandsbäume soll die Erhaltung festgesetzt werden.</p>	<p>Im Eckbereich der Festenbergstraße mit der Jägerstraße befindet sich eine Freifläche mit einer Gruppe Blutbuchen, die in ihrer Größe und Vitalität eine besondere Raumwirkung erzeugen. Daher war es der Stadtverwaltung aus städtebaulichen Gründen wichtig, dass die prägnante Gehölzgruppe von Blutbuchen erhalten bleibt und der Bereich als Aufweitung im Straßenraum und als städtischer Platz wahrgenommen wird, so wie es der Siegerentwurf im Wettbewerb auch vorgesehen hat. Die Bebauung rückt entsprechend ab, so dass ein Platz entsteht, der eine Aufenthaltsfunktion auch für die Anwohner des Umfelds bietet. Der Platz ist klar Teil des Straßenraums und somit als städtischer, öffentlicher, von Bäumen bestandener Platz geplant. Im Fall des Entfalls der Bäume sollen diese nachgepflanzt werden, um den Raumeindruck und die Aufenthaltsqualität dauerhaft zu sichern.</p>	
--	--	--	---

	<p>d) Im Bereich des südlich gelegenen Fuß- und Radweges soll der im bestehenden B-Plan 5974/71 festgesetzte, 5,0 m breite Pflanzstreifen aus stadtgestalterischen Gründen teilweise ausgeweitet werden.</p>	<p>Die zeichnerischen Festsetzungen im B-Plan 5974/71 sehen entlang des südlichen Rand des Geltungsbereiches entlang der S-Bahntrasse einen öffentlichen Fuß- und Radweg mit nördlich anschließendem Pflanzstreifen in einer Breite von 5,0 m vor. Im Bereich des Gewerbegebietes Cruthovener wurde dieser Pflanzstreifen nur zum Teil umgesetzt. Eine Verbreiterung des Pflanzstreifens unter Einbeziehung weiterer privater Gewerbeflächen ist hier im Hinblick auf die städtische Zielsetzung des Erhalts des bisherigen Planungsrechts nicht angedacht. Im Rahmen des bereits erfolgten Ausbaus des städtischen Park+Ride-Parkplatzes wurde der Verlauf des öffentlichen Fuß- und Radwegs nach Norden verlegt, so dass zwischen dem Fuß-/Radweg und der S-Bahntrasse eine Grünfläche angelegt werden konnte, die zum Teil deutlich breiter ist als der ursprünglich vorgesehene 5,0 m Pflanzstreifen. Gemäß dem bereits erfolgten Ausbau setzt der Bebauungsplan Nr. 08/005 den Fuß-/Radweg und die entstandene Grünfläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest.</p>	
--	--	---	---

	<p>d) Aufgrund der veränderten Nutzungsart von Gewerbe zu Wohnen kann der „Vorgartenstreifen“ entlang der Jäger und Festenbergstraße unter der Voraussetzung verkleinert werden, dass Begrünungsmaßnahmen wie eine Einfriedung mit einer Hecke und Fassadenbegrünungen zur Kompensation festgesetzt werden. Gefordert werden: 1,3 m hohe und 1 m breite Laubhecke sowie eine erdgebundene Begrünung von min. 20% der Fassadenfläche des EG und 1.0G mit Kletterpflanzen. Zur Sicherung des verbleibenden reduzierten Grünflächenanteils im Vorgarten sollen andere Nutzungen bis auf Zugangswege ausgeschlossen werden, insbesondere dauerhafte Fahrradstellplätze, Flächen für Wertstoffsammelbehälter (auch Abholflächen), Feuerwehraufstellflächen und Anleiterstellen für Handleiter.</p>	<p>In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden setzt der Bebauungsplan in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen Pflanzflächen in einer Tiefe von 2,0 m bzw. 1,5 m fest. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen bilden entlang den angrenzenden öffentlichen Straßen die klassische, quartierstypische Vorgartenzone ab. Sie sind durch Pflanzung von Gehölzen und Bodendeckern sowie durch Ansaat von Rasen zu begrünen. Befestigte Flächen dürfen 25 % der als Flächen für Bepflanzung festgesetzten (Vorgarten-) Flächen nicht überschreiten. Einfriedungen sind nur als Anpflanzungen in Form von Hecken, Sträuchern u. ä. mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Im Hinblick auf eine Fassadenbegrünung trifft der Bebauungsplan eine grundsätzliche Festsetzung, dass Mauern und Fassadenabschnitte ohne Fenster, Tür- oder Toröffnungen ab einer Länge von 5,0 m zu begrünen sind. Die Festsetzung berücksichtigt, dass stark gegliederte Fassaden wohnbaulich genutzter Gebäude bedingt durch Fensteröffnungen, Balkonanlagen etc. kaum durchgängige Flächen für den Bewuchs ermöglichen.</p>	
	<p>e) Die Festsetzung zur Begrünung für das WB und das GE sollen unverändert beibehalten werden.</p>	<p>Die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplan Nr. 5874/71 zur Gewährleistung eines Mindestbegrünungsanteils sowie einer Mindestausstattung mit Grünelementen für das Besondere Wohngebiet und das Gewerbegebiet werden – auch wenn bislang faktisch nicht umgesetzt - im Hinblick auf eine zukünftige Grünausstattung im Sinne des Klima- und Naturschutzes bei Neuplanungen dementsprechend übernommen.</p>	

	<p>f) Da das Plangebiet gemäß Planungshinweiskarte im Lastraum der „sehr hoch verdichteten Innenstadtbereiche“ liegt, sind grünordnungsplanerische Ziele - dementsprechend die Erhöhung und Erhalt des Grünanteils - zu berücksichtigen. Inwieweit die Vorgaben der Planungshinweiskarte im B-Plan umgesetzt werden können, ist im Rahmen des zu erstellenden GOP zu untersuchen. Zu den Vorgaben zählen Baumpflanzungen an Hauptverkehrsstraßen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen sowie die Schaffung von Grünflächen.</p>	<p>Die Anmerkungen zu den zu berücksichtigenden Vorgaben der Planungshinweiskarte wurden im Rahmen der Erarbeitung des GOP soweit wie möglich berücksichtigt.</p>	
	<p>g) Es ist ein Grünordnungskonzept zu erstellen.</p>	<p>Der Anforderung des Gartenamtes, dass ein Grünordnungsplan zu erstellen sei, wird gefolgt.</p>	
	<p>h) Bei der Beauftragung des Grünordnungsplans ist zu beachten, dass erhöhte Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen dieses höchst verdichteten Standortes bestehen. Erhöhter Abstimmungsaufwand mit beteiligten Fachplanungen wie Brandschutz, Verkehrsmanagement, Entsorgungs- und Versorgungsträgern sowie Stadtplanern, Architekten und Projektentwicklern etc. wird erforderlich sein. Es sind darüber hinaus erforderliche Gestaltungs- und Vegetationskonzepte sowie vegetationstechnische Regeldetails zu entwickeln, die über die Detaillierungstiefe bauleitplanerischer Festsetzungen hinaus gehen und im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden.</p>	<p>Zu dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wurde ein Freiflächenplan erarbeitet, der die Gestaltung und Bepflanzung entsprechend der grünplanerischen Leitlinien des zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplanes (GOP) konkretisiert. Der Freiflächenplan wird in seinem abschließend abgestimmten Stand Anlage des Grünordnungsplanes und durch Regelung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verbindlich gemacht.</p>	

	<p>i) Unter Berücksichtigung der Anforderungen der fachspezifischen rechtlichen Situation sowie kommunaler Rahmenpläne, der freiraumplanerischen Ziele des Siegerentwurfes sowie freiraumplanerische Anforderungen der Wettbewerbsauslobung sind folgende grünordnungsplanerische Themenfelder zu bearbeiten: Baumbilanz, Baumerhalt und Baumschutz, Grundstücksbegrünung, Straßenbaumkonzept Kennedydamm, Freiraumgestaltungskonzept „Vorplatz Jägerstraße / Festenbergstraße“, Gebäudebegrünung (Fassaden, Tiefgarage), private Spielflächen gem. Spielplatzsatzung.</p>	<p>Die Hinweise des Gartenamtes zu den zu bearbeitenden grünordnungsplanerischen Themenfelder wurden berücksichtigt.</p>	
	<p>j) Es sind die lt. Spielplatzsatzung erforderlichen privaten Spielflächen zu berücksichtigen. Die Abstandsflächen von 10 m zu dauerhaft genutzten Wohnbereichen sind zwingend einzuhalten.</p>	<p>Die Hinweise des Gartenamtes zu den lt. Spielplatzsatzung erforderlichen privaten Spielflächen wurden zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>k) Zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Tiefgaragen durchgehend mit 1,3 m Substratstärke auszuführen, um eine strukturreiche Begrünung mit Baumpflanzungen 2. Ordnung zu ermöglichen.</p>	<p>In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden setzt der Bebauungsplan fest, dass Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen überbaut werden, strukturreich intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von 80 cm über Drainschicht aufweisen. Für Baumpflanzungen ist die Einbaustärke der Vegetationstragschicht auf mindestens 130 cm über Drainschicht und ein Substratvolumen von mindestens 50 m³ pro Baum vorzusehen.</p>	

	l) 20 % der Fassadenfläche sind zu begrünen (wand- oder erdgebunden über alle Etagen verteilt).	Im Hinblick auf eine Fassadenbegrünung trifft der Bebauungsplan eine grundsätzliche Festsetzung, dass Mauern und Fassadenabschnitte ohne Fenster, Tür- oder Toröffnungen ab einer Länge von 5,0 m zu begrünen sind. Die Festsetzung berücksichtigt, dass stark gegliederte Fassaden wohnbaulich genutzter Gebäude bedingt durch Fensteröffnungen, Balkonanlagen etc. kaum durchgängige Flächen für den Bewuchs ermöglichen.	
4(2)	a) Der Umwidmung des heute privaten Blutbuchenplatzes an der Ecke Jägerstraße/Festenbergstraße in eine öffentliche Fläche kann nur zugestimmt werden, wenn das Kostenrisiko im städtebaulichen Vertrag durch eine Bürgschaft des Investors abgesichert wird. Die Bürgschaft muss die Verpflichtung umfassen, bei einem Absterben der Bäume das Entfernen und die Neuanlage nach Vorgaben des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes, sowie alle im Zusammenhang hiermit entstehenden Kosten zu übernehmen. Für einen Zeitraum von mind. 5 Jahren nach Fertigstellung des „Blutbuchenplatzes“ ist die Verkehrssicherungspflicht und der erhöhte Pflegeaufwand durch den Investor zu tragen.	Der Hinweis zu den Bedingungen für eine Umwidmung der derzeit noch privaten Fläche in den geplanten öffentlichen Blutbuchenplatz wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages werden entsprechende Regelungen definiert.	

	<p>c) Zu Punkt 12.1 – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die von der Begrüpfungspflicht zulässigen Ausnahmen (Kellerlichtschächte, Hauseingänge, Aufstellflächen für Wertstoffsammelbehälter) sollten in der textlichen Festsetzung explizit benannt werden.</p>	<p>In den gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12.1 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen grundsätzlich keine befestigten Flächen hergestellt werden. Nach wiederholter Abstimmung werden ausschließlich Ausnahmen für zwingend erforderliche Zufahrten, Zuwegungen und Fahrradstellplätze zugelassen und die textliche Festsetzung diesbezüglich angepasst. Weitere Ausnahmen werden nicht in die textliche Festsetzung aufgenommen, da eine abschließende Aufzählung auch nicht gewährleistet werden kann.</p>	
	<p>d) Zu Punkt 12.8 – Begrüpfung von Stellplatzanlagen: Bäume sollten in der Qualität 20/25 gepflanzt werden, anstatt wie bislang vorgesehen in 18/20, da kleine Qualitäten dem Nutzungsdruck nicht standhalten.</p>	<p>Die Festsetzung Nr. 12.8 zur Begrüpfung von Stellplatzanlagen wird gemäß der Anregung angepasst.</p>	
	<p>e) Zu Punkt 12.9 Tiefgaragenbegrüpfung: Es sollte rechtlich geprüft werden, ob die jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültige oder die jetzt aktuelle FLL Fassung bei der Ausführungsplanung im Bauantrag zu berücksichtigen ist. Im Sinne der Bestimmtheit und Eindeutigkeit ist aus grünplanerischer Sicht die jetzt aktuell gültige Fassung zu verwenden und festzusetzen.</p>	<p>In die textlichen Festsetzungen wird der Hinweis aufgenommen, dass die Begrüpfung gemäß der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2018 beziehungsweise den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen ist. Gewünscht ist ein statischer Verweis auf z.B. die den Planüberlegungen im B-Planverfahren zugrundeliegenden Überdeckungshöhen (FLL-RL 2018), und gleichzeitig ein dynamischer Verweis auf z. B. aktualisierte technische Baubestimmungen und DIN-Normen.</p>	

	<p>f) Zu Punkt 12.10 Dachbegrünung: Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht aufgeständerte Fotovoltaik-Module zusammen mit technischen Aufbauten und Glasflächen einen Anteil von maximal 30% der Dachflächen ausmachen dürfen. Erforderliche Leitungen und nicht begrünte Wege der Haustechnik gehören zu den technischen Aufbauten und sind entsprechend mit zu bilanzieren. Die Festsetzung sollte diesbezüglich konkretisiert werden.</p>	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 12.10 wurde dahingehend angepasst, dass die Ausnahme der Begrüpfungspflicht nun grundsätzlich für Fotovoltaik-Module gilt, sowohl für aufgeständerte, als auch für nicht aufgeständerte. Die Aufnahme weiterer Details in die Festsetzung wird als nicht erforderlich gesehen. Die Festsetzung betrifft außerdem nur wenige Dachflächen, die aktuell und in naher Zukunft nicht geändert werden sollen.</p>	
	<p>g) Zu 13.9 Aufbauten: Im Sinne von 12.10 sollte ergänzt werden, dass die „Grundfläche der Aufbauten inklusive der Leitungs- und Wartungsflächen sowie der Glasflächen 30% nicht überschreiten darf. Von dieser Festsetzung sind nicht aufgeständerte Fotovoltaikanlagen nicht ausgenommen und aufgeständerte Fotovoltaikanlagen nur dann, wenn die ausreichende Belichtung der Vegetationsflächen unter den Modulen nachgewiesen wird.“</p>	<p>Wurde sinngemäß in die Festsetzungen aufgenommen.</p>	
	<p>h) Zu Hinweis Nr. 4: Auch hier sollte geprüft werden, ob die aktuelle oder die beim Bauantrag aktuelle Fassung gelten soll. Aus Grünplanerischer Sicht ist die jetzige Fassung maßgeblich.</p>	<p>Siehe e)</p>	
	<p>i) Zu Hinweis Nr. 5: Die Liste ist nicht abschließend. Bei entsprechend fachlicher Begründung kann insbesondere auf privaten Flächen von der „Zukunftsbaumliste“ abgewichen werden.</p>	<p>Gemäß dem Hinweis Nr. 5 ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten. Abweichungen können also demnach zugelassen werden.</p>	

28. 80/2 - Wirtschaftsförderung

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Zur Sicherung und Entwicklungsfähigkeit der Gewerbebetriebe im B-Plangebiet sind - nach Erfassung aller betrieblichen Tätigkeiten - ggf. ergänzende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen (wie Nennen der im Gewerbegebiet vorhandenen Betriebsformen bzw. weiterer Betriebsformen, die sich hier ansiedeln könnten).	Im Bebauungsplan werden die im Rahmen des Festsetzungskatalogs zur Verfügung stehenden Möglichkeiten genutzt, um die zulässige Art der Nutzung in dem Gewerbegebiet gemäß der im Kernzonenkonzept Gewerbe und Industrie sowie in der Begründung für das konkrete Gebiet formulierten Ziele festzusetzen.	
	b) Bei der Beschreibung der Gewerbenutzungen an der Festenbergstraße sind die Hausnummern zu benennen.	Die Anregung wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Begründung berücksichtigt.	

29. Bezirksverwaltungsstelle 8 der Landeshauptstadt Düsseldorf

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Es wird auf die Beratungen und Beschlussvorlage der Bezirksvertretung 8 sowie auf die Diskussionen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	