

Amt 61/12-B-03/003

Amt 61/12-FNP 171

Stadtverwaltung Düsseldorf					Amt 61
0	1	2	3	4	
Datum: 27. APR. 2016					
Verfahren:					
Sachbearbeiter:					
Bau/Fert: Franken					

*erhalten*

1. **Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/003 – Südwestlich Witzelstraße - Stand vom 21.03.2016  
Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
2. **Flächennutzungsplanänderung Nr. 171 – Südwestlich Witzelstraße – Stand vom 07.04.2016  
Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihre o.g. Anfragen wurden mir zur Abgabe einer Gesamtstellungnahme vorgelegt.

Gegen den o.g. Bebauungsplan- Vorentwurf sowie gegen die o.g. Flächennutzungsplanänderung bestehen von hier grundsätzlich keine Bedenken.

Ich rege jedoch aus grundbuchrechtlichen Gesichtspunkten an, Punkt 4 Ziffer 4.1 und 4.2 der textlichen Festsetzungen um ein Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Düsseldorf bzw. zu Gunsten von ihr beauftragter Dritter zu ergänzen. Darüber hinaus müsste auf dem im Bebauungsplan Vorentwurf bezeichneten WA 4 Gebiet eine GFL-Fläche eingetragen werden, da das WA 4 Gebiet nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt.

Ziffer 4.11.8 der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf bitte ich dahingehend zu ändern, dass der Kampfmittelbeseitigungsdienst bereits vor Genehmigung und Freigabe der Entwurfsplanungen für die öffentlichen Erschließungsanlagen zu benachrichtigen ist. Die für die Kampfmittelfreiheit erforderlichen Maßnahmen wie Antrag auf Luftbildauswertung und ggfs. erforderlich werdende Sondierbohrungen sind dem Stadtplanungsamt vor Genehmigung und Freigabe der Entwurfsplanungen vorzulegen.

Da der im Bebauungsplan-Vorentwurf mit WA 7 bezeichnete Gebäuderiegel mit einer VI-Geschossigkeit entlang der Witzelstraße als Schallschutzmaßnahme für die rückwärtige Bebauung dienen soll, bitte ich Ziffer 4.11.4 der Begründung zum o.g. Bebauungsplan-Vorentwurf dahingehend zu konkretisieren, dass eine Wohnnutzung im rückwärtigen WA 7 Gebiet solange unzulässig ist, bis der Gebäuderiegel entlang der Witzelstraße mit einer VI-Geschossigkeit oder eine ausreichende, anderweitige Abschirmung errichtet ist, um die rückwärtig liegende Bebauung wirksam vor den Verkehrslärmemissionen der Witzelstraße zu schützen.

Ziffer 7 der Begründung zum o.g. Bebauungsplan-Vorentwurf bitte ich dahingehend zu ändern, dass für die Stadt Düsseldorf nur anteilige Kosten für den Knotenpunkt Witzelstraße / Auf'm Hennekamp sowie für den Ausbau des Radweges Witzelstraße entstehen. Die Kosten für die Querung der Witzelstraße sind vollumfänglich vom Investor zu übernehmen. Der Bau einer 4-gruppigen Kindertagesstätte erfolgt auf freiwilliger Basis durch und auf Kosten des Investors. Die Abtretung der zukünftigen öf-

fentlichen Straßen – und Grünflächen an die Stadt erfolgt – mit Ausnahme der Verkehrsfläche an der Witzelstraße, die für die Verlagerung der Straßenbahnhaltestelle benötigt wird - unentgeltlich.

Es ist beabsichtigt, mit der Firma Wilma Wohnen Rheinland GmbH, die das Grundstück der Firma SMS Schloemann-Siegmag AG & GO. OHG erworben hat, einen städtebaulichen Vertrag über die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen/ Grünflächen) sowie über die geplanten Infrastruktureinrichtungen (Kita) zu schließen. Darüber hinaus sind im städtebaulichen Vertrag Regelungen über den geplanten Anteil öffentlich geförderter und mietpreisgedämpfter Wohnungen und deren Realisierung zu treffen.

Der Vertragsentwurf wird erarbeitet, sobald die Stellungnahmen aus der derzeit laufenden Träger- und Ämterbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hier vollständig vorliegen und im Hinblick auf den städtebaulichen Vertrag ausgewertet wurden.

Daher bitte ich um zeitnahe Übersendung der abgegebenen Stellungnahmen und Kostenschätzungen.

Da der abgestimmte Bebauungsplan-Vorentwurf sowie der abgestimmte Grünordnungsplan als Anlagen des öffentlich-rechtlichen Vertrages dienen, bitte ich auch hier zu gegebener Zeit um Übersendung der v. g. Unterlagen.

Vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes muss der städtebauliche Vertrag abgeschlossen und wirksam sein.



Schneider