

**II. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5781/038 - Nördlich Westfalenstraße -, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingingen:**

Hinweis

*Es war von Beginn an erklärtes Ziel der Verwaltung, ein zusammenhängendes Konzept für beide nördlich der Westfalenstraße liegenden ehemaligen Betriebsflächen (Firma Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH im Süden und Paguag GmbH & Co., heute C.F. Gomma Germany GmbH im Norden) zu entwickeln. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan Nr. 5781/038 aufgestellt worden, dessen Geltungsbereich beide Flächen umfasst. Nach Abschluss der zweiten Stufe der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Frühjahr 2013 musste auf Basis der nun konkretisierten Fachgutachten (insbesondere Altlastenuntersuchung) festgestellt werden, dass eine Kopplung der Entwicklung beider Flächen aneinander nicht mehr länger zielführend ist. Dies lag u.a. daran, dass eine Umnutzung der Flächen von C.F. Gomma (vorliegendes Plangebiet) aufgrund der bestehenden Altlasten nicht so zeitnah erfolgen konnte, wie eine Entwicklung des Südteils. Daher wurde der Aufstellungsbeschluss Nr. 5781/038 aufgeteilt in einen Südteil und einen Nordteil. Der Südteil wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/002 zeitlich vorab entwickelt (Rechtskraft 2015, Vorhaben derzeit im Bau). Die Planungen für den Nordteil (vorliegender Bebauungsplan Nr. 06/004) wurden ab 2016 wieder aufgenommen. Aufgrund der bereits durchgeführten frühzeitigen Verfahrensschritte erfolgte der Verfahrensstart mit einer Wiederholung der zweiten Stufe der Behördenbeteiligung im Vorfeld der nun geplanten öffentlichen Auslegung.*

*In der folgenden Abwägung zur frühzeitigen, d.h. ersten Stufe der Behördenbeteiligung, bleiben Stellungnahmen, die sich allein auf den Südteil*

*des früheren Bebauungsplanes Nr. 5781/038 (B-Plan Nr. 06/002) beziehen, unberücksichtigt. Diesbezüglich wird auf die Vorlage 61/24/2014 verwiesen. Die Antworten sind mit Bezug auf den Nordteil (vorliegender B-Plan Nr. 06/004) aktualisiert worden.*

#### 1. Bezirksregierung Düsseldorf - Luftfahrtbehörde

*1.1 Das Plangebiet liege im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Der geplante Standort liege innerhalb des sog. 6 km-Kreises um den Flughafenbezugspunkt. Somit würden die Bauhöhenbeschränkungen gem. § 12 Abs. 3 Punkt 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) gelten. Die zustimmungsfreie Bauhöhe betrage ca. 81,00 m ü.NN. Bauvorhaben, die nach §§ 12 - 17 LuftVG die festgesetzten Höhen überschreiten sollen, bedürften einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung. Sofern für Bauvorhaben, die die v.g. Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich sei, sei die luftrechtliche Genehmigung gem. § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen. Die Bauherren seien entsprechend in Kenntnis zu setzen.*

#### Antwort:

Gemäß aktueller Stellungnahme (2018) liegt die zustimmungsfreie Höhe nun bei 89 m ü.NN. Die Begründung und der Textteil des Bebauungsplanes sind an entsprechender Stelle um die Hinweise zum Bauschutzbereich und die Bauhöhenbeschränkung ergänzt worden. Die Bauherren wurden entsprechend informiert.

#### **Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.**

*1.2 Bezüglich der Belange des militärischen Flugbetriebes wird um die Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung West gebeten.*

#### Antwort:

Die Wehrbereichsverwaltung West wird im laufenden Verfahren beteiligt.

## **Der Stellungnahme wird gefolgt.**

### 2. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

*Im Planbereich befänden sich Telekommunikationsleitungen. Im Zuge der Ausführung der geplanten Maßnahme sei beabsichtigt, die in einer Anlage dargestellte Linie zu realisieren. Daher wird um Koordinierung der Arbeiten gebeten. Es bestünden keine Einwände, wenn die erforderlichen Betriebsarbeiten an den eigenen Linien sichergestellt seien und die Mindestabstände zu diesen eingehalten würden. Ein Überbauen der Anlagen sei nicht gestattet. Die Kabelschutzanweisung sei zu beachten.*

#### Antwort:

Die Bauherren wurden entsprechend informiert.

## **Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

### 3. Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf (IHK)

*3.1 Es wird ein schalltechnisches Gutachten gefordert, das die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen untersucht. Zwar solle die geplante neue Wohnbebauung durch einen neuen Büroriegel am nördlichen Rand des Plangebietes gegen das vorhandene Gewerbe abgegrenzt werden, ein entsprechendes Gutachten solle aber klären, ob diese Maßnahme ausreichend sei.*

#### Antwort:

Der genannte Büroriegel sollte ursprünglich im Norden des Plangebietes errichtet werden. Im Zuge der Konkretisierung der Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5781/038 ist darauf jedoch verzichtet worden, da der Schallschutz auch anderweitig gesichert werden kann und eine Büronutzung nach Aussage des Wirtschaftsförderungsamtes an dieser Stelle nicht vermarktbar wäre. Das geforderte Schallgutachten wurde erstellt,

notwendige Schallschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen und werden vertraglich gesichert.

### **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*3.2 Darüber hinaus sei eine Verkehrsuntersuchung unerlässlich, da sowohl durch die neu geplante Büronutzung als auch durch die Wohn- und Einzelhandelsnutzung mit zunehmenden Verkehren im Bereich der Straßen „Am Gatherhof“, Westfalenstraße und „In den Diken“ zu rechnen sei.*

#### Antwort:

Das Ingenieurbüro Runge hat die verkehrlichen Auswirkungen des vorliegenden Bauvorhabens betrachtet (Runge IVP: Verkehrsuntersuchung „Nördlich Westfalenstraße - Nordteil“ in Düsseldorf-Rath, April 2018). Dabei erfolgte eine Abschätzung der zukünftigen Verkehrsbelastungszahlen unter Berücksichtigung der Umsetzung der beiden Bauvorhaben Nördlich Westfalenstraße (Südteil), d.h. B-Plan Nr. 06/002 sowie Westfalenstraße 46-48 (B-Plan Nr. 06/006).

Beim vorliegenden Plangebiet Nr. 06/004 wird basierend auf der geplanten Wohnfläche von 51.122 m<sup>2</sup> BGF von bis zu 511 WE (1 WE  $\cong$  100 m<sup>2</sup>) ausgegangen. Die künftigen Einwohner des Wohngebiets und der Besucher- bzw. Lieferverkehr des Quartiers werden gemäß Berechnung ein tägliches Kfz-Verkehrsaufkommen in Höhe von 790 Kfz-Fahrten am Tag erzeugen. Der Elternbring- und Abholverkehr der vierzügigen Kindertagesstätte wird rund 100 Kfz-Fahrten am Tag betragen, die Verkehrserzeugung der Betreuungskräfte 16 Kfz-Fahrten am Tag. Das Gesamtverkehrsaufkommen für das Bauvorhaben „Nördlich Westfalenstraße - Nordteil“ beträgt somit rund 900 Kfz-Fahrten am Tag.

Die Verkehrsqualität am Knotenpunkt Am Gatherhof / Wahlerstraße verschlechtert sich im bestehenden Knotenpunktausbau um eine Stufe auf die ausreichende QSV (Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs) D. Der Knotenpunkt kann somit im bestehenden Ausbau zukünftig keine weiteren

Entwicklungen im Kfz-Verkehr aufnehmen. Weiterhin wurde bereits in der Analysesituation die Verkehrsführung bemängelt, die zwischen den Kfz zu Konfliktsituationen führt. Deshalb wurden alternative Ausbauförmn des Knotenpunkts untersucht. Es ist beabsichtigt, den Knotenpunkt zu einem Minikreisverkehrsplatz umzugestalten. Große Fahrzeuge wie Lastzüge können die Kreisinsel überfahren, während Pkw und Fahrräder im Regelfall die Kreisfahrbahn benutzen. Der Leistungsfähigkeitsnachweis weist dann die sehr gute Qualitätsstufe A nach. Der mögliche Minikreisverkehr bietet somit nicht nur eine verbesserte Verkehrssicherheit am Knotenpunkt, sondern auch eine deutlich verbesserte Verkehrsqualität gegenüber der bestehenden Knotenpunktform mit ihren schlechten Sichtverhältnissen. Ein Minikreisverkehr bietet auch für Fußgänger deutliche Verbesserungen: Die einzelnen Knotenpunktarme werden durch Fußgängerüberwege gesichert.

Für den Hülsmeyerplatz kann mit einer geringen Anpassung des Signalprogramms die ausreichende Qualitätsstufe D erreicht werden.

In den sonstigen Einmündungen ist die Qualitätsstufe B für die Verkehrsabläufe der gesichert.

Insgesamt zeigt die Verkehrsuntersuchung auf, dass der Neuverkehr, der durch das geplante Wohnquartier „Nördlich Westfalenstraße - Nordteil“ (Bebauungsplan 06/004) erzeugt wird, auch unter Berücksichtigung der sonstigen Vorhaben im Quartier im umliegenden Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann.

### **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*3.3 Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der nördliche Teil des Plangebietes im gültigen Regionalplan als GIB dargestellt sei. Dieses sei bei der detaillierten Nutzungsfestsetzung auf B-Planebene zu berücksichtigen.*

Antwort:

Im Rahmen der 85. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist der bestehende Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) umgewandelt worden.

**Der Stellungnahme wurde insofern gefolgt.**

4. Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 53 - Bauleitplanung

*4.1 Es wird angeregt, das nord-westlich des Plangebiets gelegene Röhrenwerk im Planverfahren zu berücksichtigen.*

Antwort:

Die Vertreter des Röhrenwerkes wurden von Beginn an in die Planung mit einbezogen. Es haben zahlreiche Abstimmungen stattgefunden.

Mit der Überplanung der brachliegenden Betriebsflächen wird die Grundlage für die Schaffung von dringend benötigten Wohneinheiten in der wachsenden Stadt Düsseldorf geschaffen. Aufgrund der Großgemengelage (Industrie, Gewerbe, Wohnen) kommt es hierbei zu Geräuschvorbelastungen insbesondere durch das nahegelegene Röhrenwerk. Die Firma hat darauf hingewiesen, dass zukünftig aufgrund der Vielzahl von neuen Anwohnern mit Beschwerden aufgrund der Einwirkungen durch das Röhrenwerk zu rechnen sei. Um die Konflikte auf ein für den Betreiber und für die Anwohner erträgliches Maß zu reduzieren, wurden Schalldaten des Röhrenwerkes für die Überplanung zur Verfügung gestellt. Seitens des Röhrenwerkes wird die Planung akzeptiert, sofern die sachlich gebotenen Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt und anschließend durch den Investor als Beitrag zur Konfliktlösung umgesetzt werden. Dies ist vertraglich gesichert.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*4.2 Die Stadt Düsseldorf wird darum gebeten, in eigener Zuständigkeit als Untere Umweltbehörde ihre Belange zu prüfen und zu bewerten sowie diese in der Abwägung zu berücksichtigen.*

Antwort:

Die Untere Umweltbehörde wird im Rahmen des Verfahrens an der Erstellung des Umweltberichtes beteiligt. Dabei erfolgt eine sorgfältige Prüfung, Bewertung und Abwägung der vorgebrachten Belange.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

5. Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (LVR)

*Es lägen derzeit keine konkreten Anhaltspunkte für die Existenz von Bodendenkmälern im Plangebiet vor. Es wird angeregt, einen Hinweis auf die §§ 15 und 16 DSchG NW in den Satzungstext aufzunehmen.*

Antwort:

Der Textteil des Bebauungsplanes wurde bereits um den Hinweis auf die §§ 15 und 15 DSchG NW ergänzt.

**Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.**

6. Stadtwerke Düsseldorf AG - Immobilien

*6.1 Zur Versorgung des Plangebietes müssten zahlreiche Versorgungsleitungen und -anlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes neu verlegt werden. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen könnten erst benannt werden, wenn eine konkrete Bauanfrage vorläge und die benötigten Leistungen bekannt seien. Die gesamten Erschließungskosten gingen zu Lasten des Investors bzw. des Bauherrn.*

Antwort:

Die Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend informiert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*6.2 Sollten die im Plangebiet vorhandenen Straßen nicht öffentlich gewidmet werden und damit nicht unter den Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Düsseldorf und den Stadtwerken Düsseldorf AG fallen, so müssten diese Straßen durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke AG ausgewiesen werden.*

Antwort:

Es ist beabsichtigt, die Straßen öffentlich zu widmen. Die Hausanschlüsse sind im öffentlichen Straßenraum geplant. Ein GFL-Recht für die Versorgungsträger kann somit entfallen.

**Der Stellungnahme wurde insofern gefolgt.**

*6.3 Zur Stromversorgung des Bebauungsgebietes könne es erforderlich werden, Netzumspannstellen zu errichten. Je nach Leistungsbedarf könne es erforderlich werden, dass auch kundeneigene 10-kV-Mittelspannungsanlagen errichtet werden müssten. Es wird um eine rechtzeitige Abstimmung des Bauherrn mit den Stadtwerken Düsseldorf gebeten.*

Antwort:

Nach Abstimmung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG werden im Plangebiet zwei neue Trafos errichtet: einer im Straßenraum der Planstraße D zwischen WA 1 und WA 2 und der andere in der privaten Grünfläche im Osten des Plangebietes.



## **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*6.4 Es werden Hinweise für die Errichtung von Unterbauungen mit Tiefgaragen gegeben.*

### Antwort:

Die Bauherren wurden entsprechend informiert.

## **Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*6.5 Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Grundstücksbereich Am Gaitherhof 41 eine 10 kV-Kundenanlage der Firma Paguag befände. Bei Bebauung dieses Grundstückes müsse die Anlage vorher kostenpflichtig ausgebunden werden.*

### Antwort:

Die Bauherren wurden entsprechend informiert.

## **Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*6.7 In die textlichen Festsetzungen oder in die Begründung zum Bebauungsplan sei der Hinweis aufzunehmen, dass in dem Plangebiet max. 1.600 l/min Trinkwasser (aus der Summe der vorhandenen Hydranten im Umkreis von 300 m) zu Löschwasserzwecken des umliegenden Gebietes zur Verfügung gestellt werden könnten. Inwieweit Löschwasser (Grundschutz) zukünftig im Plangebiet zur Verfügung stehen würde, könne derzeit noch nicht angegeben werden.*

### Antwort:

Der Textteil des Bebauungsplanes wurde bereits entsprechend um den Hinweis auf die Löschwasserversorgung ergänzt.

**Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.**

*6.8 Generell sei auf eine zentrale Wärmeversorgung für das Plangebiet zu achten.*

Antwort:

Der Hinweis wurde an die Bauherren weiter gegeben.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*6.9 Es werden allgemeine Hinweise gegeben und es wird um Beachtung der Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsanlagen gebeten. Ebenso sei das Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches zu beachten.*

Antwort:

Die Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend informiert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

7. Rheinbahn AG

*Das Plangebiet werde von den Straßenbahnen der Linien 701 und 711 mit der Haltestelle „Rotdornstraße“ bedient. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle betrage ca. 150 m.*

Antwort:

Die Linienführung und -benennung hat sich zwischenzeitlich geändert. Das Plangebiet besitzt eine hervorragende Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr über den S-Bahnhaltepunkt Düsseldorf-Rath, die Straßenbahnhaltestelle Rotdornstraße (Linien 701 und U 71) sowie mehrere Bushaltestellen. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle Rot-

dornstraße beträgt ca. 200 m. Die Haltestelle Wittener Straße befindet sich in der Wahlerstraße in einer Entfernung von nur rund 150 Metern zum Plangebiet. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde bereits aktualisiert.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

#### 8. Polizeipräsidium Düsseldorf - Städtebauliche Kriminalprävention

*8.1 Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sollten nur niedrige Büsche bzw. Hecken und hochstämmige Bäume gepflanzt werden, um die Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen. In der Dunkelheit seien die Wegeverbindungen gut auszuleuchten, um Angsträume zu vermeiden. Um das Lagern unerwünschten Personengruppen unattraktiv zu gestalten, sollten Sitzgelegenheiten so ausgeführt werden, dass sie zum Liegen ungeeignet sind.*

#### Antwort:

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Stadtwerke Düsseldorf angemessen beleuchtet. Im Straßenraum sind nur Bäume vorgesehen. Sonstige Maßnahmen können im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

**Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.**

*8.2 Sollten Tiefgaragen geplant werden, seien diese unbedingt mit einem hellen Anstrich und einer guten Ausleuchtung zu versehen.*

#### Antwort:

Die Bauherren wurden entsprechend informiert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*8.3 Grundsätzlich sei ein Einbruchschutz der erreichbaren Fenster und Türen an den Gebäuden dringend zu empfehlen und in der Bauphase erheblich günstiger zu realisieren als später in der Nachrüstung. In einigen Objekten könne auch eine elektronische Einbruchmeldeanlage sinnvoll sein. Dem Investor wird zum Thema Einbruchschutz eine kostenlose Beratung angeboten.*

Antwort:

Die Bauherren wurden entsprechend informiert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

9. Awista - Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung mbH

*9.1 An der Straße Am Gatherhof / Ecke Wahlerstraße befände sich eine Wertstoffstation, die aufgegeben werden müsse. Im Plangebiet solle Raum für eine neue Wertstoffstation (ca. 2 m x 8 m) freigehalten werden.*

Antwort:

Im Plangebiet sind zwei Wertstoffstationen vorgesehen, die zum einen als Ersatz für die bestehende Station dienen und zum anderen für den Neubedarf vorgesehen sind.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*9.2 Bei der Erschließung des Gebietes seien die üblichen Fahrradien einzuhalten.*

Antwort:

Bei der Planung ist auf die Einhaltung der üblichen Fahrradien geachtet worden.

**Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.**

#### 10. NABU Stadtverband Düsseldorf e.V.

*Erfahrungsgemäß könnten leerstehende Werkhallen in aufgegebenen Gewerbegebieten Quartiere für geschützte Fledermausarten sein. Dies sei vor dem Hintergrund, dass sich in relevanter Entfernung nördlich des Standorts im Erholungspark Volkardey (Ratingen) der Silbersee und der Grüne See befänden und somit ein geeignetes Jagdrevier zur Verfügung stünde, umso wahrscheinlicher.*

*Demnach sei zu ermitteln, ob im Plangebiet Fledermäuse vorhanden seien. Gegebenenfalls seien im Rahmen der Planung geeignete Ersatzquartiere zu schaffen.*

*Aber auch in dem Fall, dass keine planungsrelevanten Arten gefunden würden, sei es aufgrund der Nähe zu den o.g. Seen naheliegend, innerhalb der geplanten öffentlichen Grünanlage an der Westfalenstraße geeignete Fledermausquartiere zu schaffen.*

#### Antwort:

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

#### **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

#### 11. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH

*Das Plangebiet befände sich in ca. 3.500 m Entfernung zur Radaranlage am Flughafen Düsseldorf, für die nach § 18 a LuftVG ein Anlagenschutzbereich angemeldet sei. Bei Bauhöhen, die die ortsüblichen Bauhöhen deutlich überschreiten, könne es daher zu betrieblichen Störungen der Anlage kommen. Daher bedürften weitere Planungen der Vorlage über die zuständige Luftfahrtbehörde.*

Antwort:

Die Begründung und der Textteil des Bebauungsplanes wurden bereits an entsprechender Stelle um die Hinweise zum Anlagenschutzbereich ergänzt.

**Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.**

12. Umweltamt

*12.1 Das Umweltamt bittet um Aufnahme der Stellungnahme in den Umweltbericht.*

Antwort:

Die Stellungnahme wurde in den Umweltbericht aufgenommen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*12.2 Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung sollte die geplante Bebauung entlang der Straße Am Gatherhof als geschlossener Gebäuderiegel (z.B. Büronutzung) ausgeführt werden. Zudem seien Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es sei eine gutachterliche Bewertung des Straßenverkehrslärmes erforderlich.*

Antwort:

Die Bebauung entlang der Straße Am Gatherhof wird als geschlossener Gebäuderiegel ausgeführt.

Die Firma Peutz Consult GmbH hat zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen ein Schallgutachten erstellt (Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 06/004 „Nördlich Westfalenstraße - Nordteil“ in Düsseldorf-Rath. Hier: Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen. Bericht FD 6613-1.1, Stand: 03.09.2018). Schallschutzmaßnahmen wurden festgesetzt (siehe Festsetzungen Nr. 8.1).

### **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*12.3 Es sei ein schalltechnisches Gutachten für den Gewerbelärm notwendig.*

#### Antwort:

Die Firma Peutz Consult GmbH hat in einer gutachterlichen Untersuchung (Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 06/004 "Nördlich Westfalenstraße - Nordteil" in Düsseldorf-Rath. Hier: Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen nach TA Lärm / DIN 18005. Bericht FD 6613-3.2 vom 15.04.2019) die bestehenden gewerblichen Lärmimmissionen ermittelt und Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Darauf basierend wurden Schallschutzfestsetzungen festgesetzt.

### **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*12.4 Aufgrund der Verwaltungsstrukturreform sei die Bezirksregierung für die nördlich angrenzende Firma V&M zuständig und sei deswegen zu beteiligen.*

#### Antwort:

Die Bezirksregierung ist im laufenden Verfahren beteiligt worden.

### **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*12.5 Im Plangebiet befänden sich die Altstandorte mit den Kataster-Nummern 8065 und 8127. Es sei vor Satzungsbeschluss die Durchführung von vertiefenden Untersuchungen für den Altstandort 8065 nötig. Es sei zudem eine Nutzungsrecherche für den Altstandort 8127 durchzuführen.*

Antwort:

Die notwendigen Untersuchungen wurden durchgeführt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*12.6 Es werden Hinweise auf Auswirkungen der Grundwasserverunreinigungen und die diese verursachenden Altlasten (Eintragsstellen) auf das Planverfahren mitgeteilt.*

Antwort:

Die Durchführung der Sanierung, die Sanierungsziele sowie der Nachweis der Nachhaltigkeit sind in einem öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag verbindlich geregelt. Die Eintragstellen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es wird eine Fläche für die Sanierungsanlagen festgesetzt. Für die Sanierungsdurchführung werden GFL-Rechte erteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundwassermessstellen zu erhalten sind und die ansonsten erlaubnisfreie Grundwasserbenutzung hier nicht zulässig ist.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*12.7 Aufgrund der vorhandenen Altstandorte und Grundwasserverunreinigungen sei eine ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung nicht erlaubnisfähig.*

Antwort:

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem über die öffentliche Kanalisation.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*12.8 Es sei eine lufthygienische Untersuchung durchzuführen.*



Antwort:

Zur Beurteilung der Luftschadstoffimmissionen hat die Firma Peutz Consult GmbH ein Gutachten erarbeitet (Peutz Consult GmbH: Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr.06/004 „Nördlich Westfalenstraße - Nordteil“ in Düsseldorf-Rath. Bericht FD 6613-4.1, 08.08.2018). Die maßgeblichen Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid werden demnach deutlich eingehalten.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*12.9 Es wird empfohlen, im Plangebiet Entsiegelungen durchzuführen und die Begrünung von Flächen und Straßenräumen vorzunehmen. Eine Grünverbindung Richtung Norden wäre wünschenswert.*

Antwort:

Durch die Umnutzung großer Teile des Plangebiets als Wohnbauland wird eine großflächige Entsiegelung erfolgen. Es werden eine öffentliche und eine private Grünflächen festgesetzt. Diese sind miteinander vernetzt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*12.10 Es seien textliche Festsetzungen zu Dachbegrünung und Teilversiegelungen treffen.*

Antwort:

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und Teilversiegelung wurden aufgenommen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

### 13. Ordnungsamt

*Sofern hinreichend Parkflächen vorgesehen werden, bestehen keine Bedenken.*

#### Antwort:

Es sind hinreichend Parkmöglichkeiten vorgesehen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

### 14. Feuerwehr und Rettungsdienst

*Der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst führe Auswertungen im Hinblick auf eine mögliche Kampfmittelbelastung erst nach Erstellung des Bebauungsplanes durch. Amt 37 bittet um erneute Beteiligung zum gegebenen Zeitpunkt.*

#### Antwort:

Eine erneute Beteiligung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

### 15. Soziale Sicherung, Integration

*Es wird um Weiterleitung der Hinweise und Anmerkungen der Behindertenkoordination gebeten.*

#### Antwort:

Die Bauherren wurden entsprechend informiert.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

## 16. Jugendamt

*Durch die Errichtung von ca. 350 WE werde ein zusätzlicher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen geschaffen, der aus heutiger Sicht nicht gedeckt werden könne. Aus diesem Grund wird gebeten, in den weiteren Planungen grundsätzlich ein Grundstück für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung vorzusehen. Außerdem sollten in dem Gebäude zusätzliche Raumkapazitäten für Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 18 Jahren vorhanden sein, weil auch solche Angebote in diesem Bereich nicht in ausreichender Zahl vorhanden seien.*

### Antwort:

Im Plangebiet ist zwischenzeitlich die Errichtung von ca. 480 WE geplant. In Abstimmung mit dem Jugendamt wird daher eine viergruppige Kita im WA 4 integriert. Ergänzende Angebote für Kinder und Jugendliche sind nicht mehr vorgesehen. Die Forderung wurde von Seiten des Jugendamts nicht mehr aufrechterhalten.

Im Südteil (Plangebiet Nr. 06/002) ist ebenfalls eine Kita eingerichtet worden.

### **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

## 17. Gesundheitsamt

*17.1 Das Plangebiet sei erhöhten Lärmimmissionen (Westfalenstraße, Am Gatherhof, Gewerbelärm) ausgesetzt. Grundsätzlich seien aktive Lärminderungsmaßnahmen passiven Maßnahmen vorzuziehen. Daher sollten insbesondere bei der Ausweisung der Wohnbebauung Flächen gewählt werden, in denen die zulässigen Immissionsrichtwerte auch ohne passive Schallschutzmaßnahmen, wie nicht offenbare Schallschutzfenster, eingehalten würden. Der Option eines Puffers aus Büro- und Verwaltungsgebäuden zwischen der Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung nördlich des Plangebiets sei daher aus gesundheitsrelevanter Sicht der Vorzug zu geben.*

Antwort:

Siehe Antwort zu II.3.1.

Durch eine geschickte Grundrissorientierung (architektonische Selbsthilfe) wird die Zahl der erforderlichen passiven Maßnahmen reduziert.

**Der Stellungnahme wurde insofern gefolgt.**

*17.2 Bei der Planung sei zu berücksichtigen, dass eine ausreichende Besonnung der Wohnbebauung gemäß DIN 5031-1 (Hinweis: gemeint ist die DIN 5034-1) gewährleistet werde.*

Antwort:

Die Firma Peutz Consult GmbH hat eine Verschattungsuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 06/004 erstellt (Bericht FD 6613-2, Stand 30.01.2018). Es konnte festgestellt werden, dass mit wenigen Ausnahmen die Anforderungen der DIN 5034-1 an eine ausreichende Besonnung erfüllt werden.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*17.3 Wenn Netzumspannstellen im Plangebiet vorhanden seien bzw. neue errichtet werden müssten, so seien in Nachbarschaft zu einer Wohnung die Bestimmungen der 26. BImSchV einzuhalten.*

Antwort:

Bei der Neuerrichtung der zwei erforderlichen Trafos werden die Bestimmungen der 26. BImSchV eingehalten.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

*17.4 Es werden Hinweise zur gesunden Mobilität gegeben und die Aufnahme folgender textlicher Festsetzung vorgeschlagen:*

*„In den Gewerbe- und Wohngebieten sollten auf den Baugrundstücken hinreichend ebenerdige, überdachte Fahrradabstellplätze errichtet werden.“*

Antwort:

Die vorgeschlagene Festsetzung ist zu unkonkret. Notwendige Stellplätze können jedoch gemäß § 48 BauO NRW eingefordert werden.

**Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt.**

18. Bauaufsichtsamt

*Es wird um erneute Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten.*

Antwort:

Das Bauaufsichtsamt wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

19. Amt für Verkehrsmanagement

*19.1 Die Wahlerstraße wie auch der nördliche Abschnitt der Straße Am Gatherhof seien als Hauptverkehrsstraßen mit innerörtlicher Verbindungsfunktion geeignet, die wesentlichen Verkehre des Plangebietes aufzunehmen. Hierbei stoße in/aus Richtung Am Gatherhof der Hülsmeierplatz schon heute an seine Leistungsfähigkeitsgrenze.*

Antwort:

Der Neuverkehr kann verträglich abgewickelt werden (siehe hierzu Antwort zu II.3.2.).

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*19.2 Die geplanten Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnnutzungen seien getrennt voneinander zu erschließen.*

Antwort:

Es erfolgt eine getrennte Erschließung der einzelnen Nutzungen. So hat das im Süden angrenzende Plangebiet Nr. 06/002 einen eigenen Anknüpfungspunkt an die Straße Am Gatherhof.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

*19.3 Es werden Hinweise zum ÖPNV, zum Fußgänger- und Radverkehr sowie zu geplanten Maßnahmen des Verkehrsentwicklungsplans gegeben.*

Antwort:

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Im Plangebiet wird auch auf eine gute Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer geachtet.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*19.4 Da noch keine öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen worden seien, fielen auch noch keine Straßenbaukosten an.*

Antwort:

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden zwischenzeitlich definiert, die Aussagen zu Straßenbaukosten getroffen und in den Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor aufgenommen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*19.6. Die Stellungnahme aus dem Protokoll vom 10.02.2010 sei auch weiterhin einzuhalten. (Hinweis: Demnach seien die umliegenden Straßen (insbesondere der Verkehrsknoten Hülsmeierplatz) bereits heute stark*

*belastet. Die Anbindung des Plangebiets an die Straße Am Gatherhof sollte nicht im Kreuzungsbereich erfolgen, sondern wäre nördlich des Gebietes und südlich der Kreuzung mit der Wahlerstraße einzuplanen. Die verkehrliche Abwicklung sei gutachtlich zu prüfen.)*

Antwort:

Die Stellungnahme bezog sich auf das damalige Gesamtgebiet Nr. 5781/038. Der Neuverkehr aller Plangebiete kann verträglich abgewickelt werden (siehe hierzu Antwort zu II.3.2.). Die Anbindung erfolgte wunschgemäß über die beiden genannten Knotenpunkte und einen dritten für das im Südteil Nr. 06/002 gelegene Einkaufszentrum.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

20. Stadtentwässerungsbetrieb

*20.1 Die Fläche sei im Trennsystem zu entwässern. Die Kanalisationsleitungen in der Straße Am Gatherhof verfügten nicht über genügend Kapazitäten, so dass ausschließlich die Leitungen in der Westfalenstraße für die Abwasserentsorgung genutzt werden können.*

Antwort:

Die Hinweise wurden bei der Erstellung der Kanalinfrastruktur berücksichtigt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die bereits fertig gestellten Kanäle im Südteil (B-Plan Nr. 06/002) und damit Anschluss an die Westfalenstraße.

**Die Stellungnahme wurde gefolgt.**

*20.2 Es werden weitere Hinweise zur Entwässerung gegeben.*

Antwort:

Die Begründung wird an entsprechender Stelle um die Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung ergänzt.

## **Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*20.3 Es sei eine Leitungstrasse in Nord-Süd-Richtung zur Westfalenstraße zugunsten der Anwohner freizuhalten. Im B-Plan müsse diese Fläche mit einer Breite von ca. 5 m berücksichtigt werden. Öffentliche Kanalisationsanlagen seien grundsätzlich nicht zu überbauen.*

### Antwort:

Die Leitungstrassen liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Zusätzliche Trassen müssen nicht freigehalten werden. GFL-Rechte sind nicht erforderlich.

## **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

### 21. Garten-, Friedhofs- und Forstamt

*21.1 Der Stadtteil Rath sein hinsichtlich der Ausstattung mit Grünflächen bereits unterversorgt. Durch die geplante Wohnnutzung entstehe ein Neubedarf, so dass weitere Grünflächen einzuplanen seien. Eine Vernetzung sei wünschenswert.*

### Antwort:

Es werden im Plangebiet zwei neue Grünflächen entstehen. Diese sind mit dem südlich angrenzenden neuen Quartierspark an der Westfalenstraße (Plangebiet Nr. 06/002) vernetzt.

## **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*21.2 Ein Aufmaß der Bestandsbäume sei erforderlich. Ebenso sei ein Grünordnungsplan zu erarbeiten, der die grünordnerischen Belange darstelle und Vorschläge für die Gestaltung aufzeige.*



Antwort:

Das Baumaß und der Grünordnungsplan wurden erstellt. Vorgeschlagene Festsetzungen zur Bepflanzung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*21.3 Die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erfolge durch die Untere Landschaftsbehörde. Weitere vertiefende Untersuchungen zum Bestand der Fledermäuse und der Vögel im Plangebiet seien erforderlich. Dabei sei insbesondere auf Hangplätze von Fledermäusen sowie auf an Gebäuden brütende Vögel zu achten.*

Antwort:

Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Manfred Henf: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Städtebauliche Neuordnung „Nördliche Westfalenstraße“ Düsseldorf-Rath, Stand: März 2017). Hinweise zum Artenschutz wurden in den Textteil des Bebauungsplans und in die Begründung aufgenommen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*21.4 Im Rahmen des zu beauftragenden Grünordnungsplanes sollten die grünordnerischen Maßnahmen konkretisiert werden:*

- *Erhalt und Ergänzung sowie Sicherung als öffentliche Grünfläche der einzigen größeren Grünfläche mit bemerkenswerten Einzelbäumen im Plangebiet*
- *Festsetzungen zur Begrünung der Baugebiete.*

Antwort:

Die Stellungnahme bezog sich auf das Gesamtgebiet Nr. 5781/038. Die vorhandene Grünfläche wurde im Plangebiet Nr. 06/002 (Südteil) gesi-

chert. Im vorliegenden Nordteil Nr. 06/004 werden zwei weitere Grünflächen festgesetzt. Die Empfehlungen zur Bepflanzung aus dem GOP wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan - Nr. 06/004 Nördlich Westfalenstraße (Nordteil) in Düsseldorf-Rath. Stadtbezirk 6, Stadtteil Rath. Landeshauptstadt Düsseldorf, Stand: 24.04.2019).

### **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

#### 22. Wirtschaftsförderungsamt

*22.1 Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet nicht nur die Firmen Paguag und Sack & Kiesselbach tätig waren, sondern auch die Firma Eurofoam (Schaumstoffproduktion und -verarbeitung) mit ihrem Betrieb nördlich der Grünfläche an der Westfalenstraße ansässig war.*

#### Antwort:

Dieser Hinweis ist nur in Bezug auf die vorherrschende Altlastensituation beachtlich. Entsprechende Untersuchungen wurden veranlasst. Es wird ein Sanierungsvertrag mit dem Investor geschlossen.

### **Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*22.2 Die vermutlich als Schallschutzriegel geplante Bürobebauung werde angesichts der im Bezirk 6 vorhandenen Büroauflächenpotenziale (u.a. Airport City, Quartier<sup>n</sup>) sowie aufgrund ihrer verkehrlich ungünstig angebundenen Insellage als problematisch und nicht marktgängig eingestuft. Es bestehe zwar ein grundsätzlicher Bedarf an Bürogebäuden für kleinere Dienstleistungs- und Beratungsunternehmen sowie Freiberufler. Allerdings beziehe sich diese Nachfrage mehr auf gehobene und zentralere Lagen in Düsseldorf. Darüber hinaus würde diese Baustruktur im Plangebiet nicht die gewünschte Funktion des Schallschutzes übernehmen können. Es sollten daher alternative Lösungen entwickelt werden, wie die durch die be-*

*nachbarten Gewerbebetriebe bedingte Emissionssituation bewältigt werden könne.*

Antwort:

Auf den Büroriegel wurden zwischenzeitlich verzichtet, da der Schallschutz auch auf andere Art sichergestellt werden kann.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*22.3 Es sollten Aussagen zu einem tragfähigen Verkehrskonzept getroffen werden.*

Antwort:

Der Verkehr kann verträglich abgewickelt werden (siehe hierzu Antwort zu II.3.2).

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

**IV. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 06/004 - Nördlich Westfalenstraße (Nordteil) -, die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingingen:**

Hinweis:

*Es war von Beginn an erklärtes Ziel der Verwaltung, ein zusammenhängendes Konzept für beide nördlich der Westfalenstraße liegenden ehemaligen Betriebsflächen (Firma Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH im Süden und Paguag GmbH & Co., heute C.F. Gomma Germany GmbH im Norden) zu entwickeln. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan Nr. 5781/038 aufgestellt worden, dessen Geltungsbereich beide Flächen umfasst. Nach Abschluss der zweiten Stufe der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Frühjahr 2013 musste auf Basis der nun konkretisierten Fachgutachten (insbesondere Altlastenuntersuchung) festgestellt werden, dass eine Kopplung der Entwicklung beider Flächen aneinander nicht mehr länger zielführend ist. Dies lag u.a. daran, dass eine Umnutzung der Flächen von C.F. Gomma (vorliegendes Plangebiet) aufgrund der bestehenden Altlasten nicht so zeitnah erfolgen konnte, wie eine Entwicklung des Südteils. Daher wurde der Aufstellungsbeschluss Nr. 5781/038 aufgeteilt in einen Südteil und einen Nordteil. Der Südteil wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/002 zeitlich vorab entwickelt (Rechtskraft 2015, Vorhaben derzeit im Bau).*

*Die Planungen für den Nordteil (vorliegender Bebauungsplan Nr. 06/004) wurden ab 2016 wieder aufgenommen. Aufgrund der bereits durchgeführten frühzeitigen Verfahrensschritte erfolgte der Verfahrensstart mit einer Wiederholung der zweiten Stufe der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Vorfeld der nun geplanten öffentlichen Auslegung. Die bereits 2013 durchgeführte Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist damit überholt und wird nicht ausgewertet.*

## 1. Deutsche Telekom Technik GmbH

*1.1 Es wird darum gebeten, festzusetzen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen seien.*

### Antwort:

Die Verlegung von Leitungen ist in öffentlichen Straßen zulässig. Die Ausweisung von Leitungstrassen ist nicht erforderlich.

**Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt.**

*1.2 Hinsichtlich geplanter Baumstandorte sei ein Merkblatt zu beachten. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen seien möglichst frühzeitig mitzuteilen.*

### Antwort:

Der Bauherr wurde entsprechend informiert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

## 2. Unitymedia NRW GmbH

*Es bestehe Interesse, das eigene Netz weiter auszubauen. Es wird um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.*

### Antwort:

Das Unternehmen wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

## 3. Ericsson GmbH

*Es wird um Beteiligung der Deutschen Telekom gebeten.*

Antwort:

Die Deutsche Telekom wurde beteiligt (siehe IV.1).

### **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

#### 4. Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf

*4.1 Es sei nicht erkennbar, warum in der Planzeichnung nur die Fassadenbereiche, bei denen eine Gewerbelärmüberschreitung von mehr als 3 dB(A) gemessen wurde, gekennzeichnet würden. Die Kommune gehe davon aus, dass bei einem Beurteilungspegel von 43 dB(A) zur Nachtzeit bei entsprechenden baulichen Vorkehrungen gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden könnten. Unter Berücksichtigung des Bundesverwaltungsgerichts-Urteils vom 29.11.2012 (Az. 4 C 8.11) könne dieses nur gelingen, wenn an den gewerbelärmvorbelasteten Fassadenbereichen keine Immissionsaufpunkte entstünden. Das könne nur erreicht werden, indem an diesen Fassadenbereichen offenbare Fenster ausgeschlossen würden. Es blieb offen, warum die Kommune davon ausginge, dass gesunde Wohnverhältnisse dann nicht mehr gewährleistet seien, wenn die Lärmwertüberschreitung mehr als 3 dB(A) betrage. Warum nicht schon bei mehr als 1 dB(A) oder erst bei mehr als 4 dB(A)? Es wird um Klarstellung in Begründung und Umweltbericht gebeten. Sollten die genannten 3 dB(A) das Ergebnis einer Zwischenwertbildung nach TA Lärm sein, werde kritisch hinterfragt, ob im vorliegenden Fall überhaupt ein Zwischenwert gebildet werden könne. Laut Ziffer 6.7 der TA Lärm könnten Zwischenwerte nur dann gebildet werden, wenn ein bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet an ein bereits vorhandenes Wohngebiet grenze (Gemengelage-Regel). Diese Regelung beziehe sich auf eine vorhandene Gemengelage und nicht wie im hier vorliegenden Fall auf eine Gemengelage, die neu geschaffen werde. Es wird um Klarstellung in der Begründung und im Umweltbericht gebeten.*

### Antwort:

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Rath, in einem engen Nebeneinander von Industrie, Gewerbe und Wohnen. Es handelt sich hier um eine gewachsene Großgemengelage. Die Planung sieht die Errichtung eines Wohnquartiers, in direkter Nachbarschaft zu wohn- und gewerblichen Nutzungen vor.

Der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG besagt, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dem in § 50 BImSchG verankerten Trennungsgrundsatz ist kein Verbot in dem Sinne zu entnehmen, gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung dürften nie nebeneinander geplant werden. Bei der vorliegenden Großgemengelage ist der Trennungsgrundsatz nur eingeschränkt vollziehbar. Die Festsetzung des Wohngebietes kann eine abwägungsgerechte, die Direktive des § 50 BImSchG hinreichend berücksichtigende Satzungsentscheidung sein. Letztlich maßgebend ist, dass die im Bebauungsplan möglichen Konflikte gelöst werden können.

Zur Ermittlung und Bewertung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Geräuschmissionen, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 06/004 Nördlich Westfalenstraße - Nordteil in Düsseldorf-Rath. Hier: Beurteilung der Gewerbelärmmissionen nach TA Lärm / DIN 18005“, Bericht FD 6613-3.2 vom 15.04.2019) durchgeführt.

Es wurde gutachterlich ermittelt, welche Schallemissionen auf das Plangebiet einwirken. Als relevant sind hier zu nennen: das nördlich angrenzende Gewerbegebiet, die Einzelhandelsbetriebe mit Anlieferungen im Nachtzeitraum und haustechnische Anlagen im Umfeld, sowie das in > 200 m Abstand nordöstlich gelegenen Röhrenwerk.

Beurteilungsgrundlage für Lärmmissionen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die DIN 18005. Gemäß der DIN 18005 werden die Geräuschmissionen im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-

Immissionsschutzgesetz TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - berechnet. Es existieren keine gesetzlich festgelegten Immissionsgrenzwerte. Die Orientierungswerte der DIN 18005 lassen Überschreitungen zu, wenn diese hinreichend begründet sind. Das geplante WA-Gebiet hat einen Schutzanspruch von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gemäß der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Röhrenwerk mit 3-Schichtbetrieb und werkseigenem Güterverkehr auf dem Betriebsgelände. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass durch den Betrieb die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von nachts 40 dB(A) für WA-Gebiete im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes deutlich überschritten werden. Trotz einer geplanten Riegelbebauung im Norden bleibt es bei einer gewerblichen Vorbelastung im Innenbereich des Plangebietes, welche nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen gemindert werden kann.

Der Gutachter ermittelte Beurteilungspegel für 174 Immissionsorte. Für diese Immissionsorte wurden zusätzlich die Immissionen für die einzelnen Stockwerke berechnet. An 71 Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte in jedem Stockwerk zur Tages- und Nachtzeit eingehalten. An den übrigen Immissionsorten wurden Überschreitungen der Richtwerte prognostiziert.

Bei genauer Betrachtung der Ergebnisse ist festzustellen, dass an 70 Immissionsorten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um bis zu 3 dB(A) nachts vorliegen, aber die Immissionsrichtwerte am Tage eingehalten werden. Diese Immissionsorte liegen im Plangebiet verteilt und haben oft nur Überschreitungen in den obersten Stockwerken. Eine gesunde Nachtruhe ist bei diesen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete sichergestellt.



In diesen Bereichen wurde auf den Ausschluss öffentlicher Fenster, als TA Lärm-konforme Lösung, verzichtet. Nicht öffentlicher Fenster als Schallschutzmaßnahme sollten, wegen ihrer großen Nachteile, nur mit Bedacht eingesetzt werden. Nachteile sind z.B. zu geringer Geräuschpegel (Maskierungspegel) in Wohnungen, daher verstärkte Hörbarkeit von störenden Geräuschen innerhalb des Hauses. Auch raumklimatische Nachteile können die Folge sein und erfordern den Einbau von Lüftungseinrichtungen.

Daher erscheint es hier unverhältnismäßig, mit einer Festsetzung von nicht öffentlicher Fenstern zu reagieren. In den textlichen Festsetzungen wird unter „III. Hinweise“ unter Punkt 1. auf die Geräuschvorbelastung aufmerksam gemacht.

An den übrigen 33 Immissionsorten treten Überschreitungen über 3 dB(A) nachts und bis zu 4 dB(A) tags auf. Diese Orte sind in enger räumlicher Nähe und weisen meist Überschreitungen in allen Stockwerken auf. Im Plangebiet sind es hauptsächlich die Nordfassaden des WA 1, WA 2 und WA 3. Hier wurden Überschreitungen von bis zu 13 dB(A) nachts an einem Immissionsort im obersten Stockwerk prognostiziert.

An den besonders lärmfrequentierten Gebäudefronten mit Überschreitungen über 3 dB(A) nachts und zusätzlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte am Tag ist der Einbau von öffentlicher Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, gemäß textlicher Festsetzung 8.2 nicht zulässig.

Diese Festsetzung ist eine TA Lärm-konforme Schallschutzmaßnahme, welche verhindert, dass ein Immissionsort an der betroffenen Fassade entsteht. Mit dem Ausschluss von zu öffentlicher Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 besteht die Möglichkeit der Grundrisorientierung innerhalb der Wohnung, sowie einer TA Lärm-konformen architektonischen Selbsthilfe (Prallscheiben, Fassadensprünge...). Regelung

gen hierzu müssen bei der konkreten Vorhabenzulassung im Genehmigungsverfahren getroffen werden. Eine flexible Umsetzung wird ermöglicht durch die textliche Festsetzung Nr. 8.4.

Durch eine geschlossene Bauweise des nördlichen Gebäuderiegels wurde durch den Gutachter ein Schallschutzeffekt für die im Schallschatten stehenden Wohngebäude berechnet. Dies wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 4 (durchgehend geschlossene Bauweise) in Verbindung mit Nr.12 (Baureihenfolge) und in Kombination mit zwingender Geschossigkeit und Baulinien sichergestellt.

Im gesamten Plangebiet sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Dem erhöhten Schallschutzanspruch eines WA-Gebietes wird in vielen Bereichen des Plangebietes entsprochen. Durch die Wohnnutzung im Bestand und die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die bestehenden Betriebe durch die geplante Wohnbebauung nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

**Der Stellungnahme wird insofern gefolgt.**

*4.2 In den textlichen Festsetzungen der Ziffern 8.1 bis 8.3 finde sich durchgängig der Begriff „schutzbedürftige Aufenthaltsräume“. Diesen Begriff kenne die TA Lärm nicht. Die TA Lärm spreche von „schutzbedürftigen Räumen“. Es wird um Änderung gebeten.*

Antwort:

Bei den genannten Festsetzungen (in der aktualisierten Fassung zur Verdeutlichung zusammengefasst unter der Überschrift 8.1 Verkehrslärm) handelt es sich um Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm. Die TA Lärm ist hier nicht anzuwenden.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

4.3 Es finde keine Unterscheidung statt zwischen solchen Maßnahmen, die an gewerbelärmvorbelaasteten Fassaden zu treffen seien und solchen, die an verkehrslärmvorbelaasteten Fassaden getroffen werden sollten. Vielmehr werde generell auf passive Schallschutzmaßnahmen abgestellt (siehe Ziffer 8.1). Die TA Lärm sehe passive Lärmschutzmaßnahmen nicht als Mittel der Konfliktlösung zwischen Gewerbe und Wohnen vor. Das Bundesverwaltungsgericht habe in seinem Urteil vom 29.11.2012 (Az. 4 C 8.11) festgestellt, dass nach Nummer 6.1 der TA Lärm für die Beurteilung der Zumutbarkeit der Lärmbeträchtigung außerhalb betroffener Gebäude gelegene Immissionsorte maßgeblich seien. Diese könnten durch passive Maßnahmen nicht beeinflusst werden. Es bedürfe daher einer Festsetzung, die nicht pauschal auf passive Schallschutzmaßnahmen abstelle, sondern aus der deutlich hervorgehe, dass die gewerbelärmvorbelaasteten Fassadenfronten so auszugestalten seien, dass hier keine Immissionsorte entstünden. Daher werde angeregt, an gewerbelärmvorbelaasteten Fassadenfronten öffenbare Fenster per textlicher Festsetzung auszuschließen.

Antwort:

Tatsächlich waren die Festsetzungen bereits aufgeteilt in solche zum Schutz vor Verkehrslärm (eh. Nr. 8.1- 8.4), Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen (eh. 8.5) und Gewerbelärm (eh. 8.6). Zur Verdeutlichung wurden die einzelnen Festsetzungen nun unter Überschriften (8.1 Verkehrslärm, 8.2 Gewerbelärm, 8.3 Tiefgaragen) zusammengefasst. Die Festsetzungen zu Gewerbelärm sind TA Lärm-konform (siehe Antwort zu IV. 4.1), für Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm ist die TA Lärm nicht anzuwenden.

**Der Stellungnahme wurde insofern gefolgt.**

4.4 Es werde festgesetzt, dass für alle Fassaden im Plangebiet Beurteilungspegel von 58 dB(A) am Tag und 48 dB(A) als Mindestwerte gelten

*sollten. Wie komme die Kommune zu diesen Werten? Es wird um Erläuterung in der Begründung gebeten.*

*Es wird vermutet, dass sich die 58 dB(A) möglicherweise aus dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete zuzüglich des 3 dB(A) Zuschlags, den die Kommune angesetzt habe, ergeben könnten. Demzufolge müsste aber der Mindestwert des Beurteilungspegels für den Nachtzeitraum bei 43 dB(A) liegen und nicht bei 48 dB(A). Die 48 dB(A) ergäben sich deswegen, wenn für den Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte angesetzt würden, die für ein Mischgebiet gelten, zuzüglich des 3 dB(A) Zuschlags, den die Kommune ansetze. Mit Blick auf dieses Vorgehen werde auf das Urteil des OVG Münster vom 30.01.2018 (Az. 2D 102/14.NE) hingewiesen. Das Gericht habe auf die Bindungswirkung der TA Lärm abgestellt. Es wird daher gebeten zu prüfen, ob es unter Berücksichtigung dieses Urteils überhaupt möglich sei, in den Nachtzeitraum die für ein Mischgebiet geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm anzunehmen, obwohl das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sei.*

Antwort:

Es handelt sich hierbei um eine Festsetzung zum Schutz gegen den Außenlärm. Der Außenlärm ist gemäß DIN 4109 die Summe aus unterschiedlichen Verkehrslärmarten und dem Gewerbelärm. In der mittlerweile abgelösten DIN 4109 aus dem Jahr 1989 wurden aufbauend auf den maßgeblichen Außenlärmpegel Lärmpegelbereiche zum Schutz gegen Außenlärm festgesetzt. Da sich die bauaufsichtliche Einführung der neuen DIN 4109 verzögerte (letztendlich anwendbar seit Januar 2019), hat die Stadt Düsseldorf sich entschlossen, eine Interimslösung mit Festsetzung von summierten Beurteilungspegeln aus den einzelnen Komponenten des Außenlärms vorzunehmen. Das Prinzip bleibt wie in der Vergangenheit und Zukunft bestehen: es wird passiver Schallschutz zum Schutz vor der Summe der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen festgesetzt. Die individuellen Anforderungen der TA Lärm bleiben davon unberührt. Es ist

mit dieser Festsetzung keine schutzbedürftige Nutzung zulässig, welche nicht auch nach TA Lärm zulässig wäre. Die Interimslösung wird bei laufenden Verfahren weiter angewendet, so auch hier.

### **Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt.**

*4.5 Es werde festgesetzt, dass an eigens gekennzeichneten Gebäudefronten offenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig seien und zwar dann, wenn mindestens die Hälfte einer Wohnung über ein offenes Fenster oder eine sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von kleiner/gleich 62 dB(A) verfüge. Es erschließe sich nicht, warum die Hälfte der hier angesprochenen Räume ein offenes Fenster oder eine sonstige Öffnung zu einer Fassade haben soll. Warum nicht ein Drittel oder ein Viertel? Es fehle auch die Herleitung des angeführten Beurteilungspegels. Es wird um nachvollziehbare und transparente Herleitung in Begründung und Umweltbericht gebeten. Zudem sei die TA-Lärm-Konformität dieser Festsetzung in der Begründung darzulegen. Gelingt dies nicht, sei auf die Festsetzung zu verzichten.*

#### Antwort:

Die Festsetzung Nr. 8.1.2 soll dafür sorgen, dass bei Wohnungen neben der lauten Fassade auch eine leise Fassade existiert. Dies soll den Wohnkomfort erhöhen und eine Gleichwertigkeit von lauten und leiseren Räumen herstellen. Der Beurteilungspegel von 68 dB(A) stammt historisch aus dem ehemaligen Lärmpegelbereich V (Beurteilungspegel 68 dB(A) + 3 dB(A) normativer Zuschlag = 71 dB(A) Außenlärmpegel → Lärmpegelbereich V nach DIN 4109:1989). Bis zu einem Beurteilungspegel von 72 dB(A), der dem alten Lärmpegelbereich VI entsprechen würde, sind diese Grundrisskonstellationen zulässig. Ab der Grenze von Beurteilungspegeln > 72 dB(A), in der auch in Ballungsgebieten und urbanen Umgebungen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung gesehen werden kann, sind

Wohnnutzungen nur in Sonderfällen zulässig. Die TA Lärm bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern, an denen die herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm 0,5 m vor dem Fenster nicht eingehalten werden, sind auch mit dieser Festsetzung nicht zulässig.

### **Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt.**

*4.6 Es werde darauf abgestellt, dass an besonders gekennzeichneten Fassadenfronten für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen, die nur Fenster zu den Fassaden dieser Signatur besäßen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen sei. Solch eine Festsetzung mache nur Sinn, wenn es sich um eine Fassade ohne offenbare Fenster handle. Die textliche Festsetzung sei daher um diesen Aspekt zu ergänzen.*

#### Antwort:

Eine Fensterlüftung bei Fenstern im gekippten Zustand führt an den gekennzeichneten Fassaden im Tages- oder Nachtzeitraum zu einer Überschreitung der höchst zulässigen Innenpegel. Somit ist zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumlüftung bei verträglichen Innenpegeln eine fensterunabhängige und meist schallgedämpfte Lüftung notwendig.

### **Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

*4.7 Es fehle eine Regelung, wonach Wohnnutzungen im Inneren des Plangebietes erst dann realisiert werden könnten, wenn die nördlichen Baukörper der Baufelder WA 1 bis WA 3 mit ihrer V-geschossigen Bebauung gebaut worden seien. Ohne diese Baukörper bestünde die Gefahr, dass es im sonstigen Bereich des Plangebietes zu erheblichen Gewerbelärmwertüberschreitungen, insbesondere in den Nachtstunden, käme. Für diese Baukörper sehe der Bebauungsplan aber keine baulichen Vorkehrungen*

*zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen vor. Wollte die Kommune keine Regelung unter Ziffer 11 aufnehmen, die den Investor verpflichte, zuerst die nördlichen Baukörper der Baufelder WA 1 bis WA 3 zu realisieren, sei ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass auch ohne diese schallschützenden Baukörper im übrigen Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden könnten und kein Konflikt mit Blick auf benachbarte Betriebe (insbesondere das Röhrenwerk) ausgelöst würde. Werde im Rahmen eines solchen Gutachtens ein Konflikt nachgewiesen, seien auch für die Fassaden, an denen Gewerbelärmüberschreitungen aufträten, Maßnahmen zu treffen.*

Antwort:

Diese Festsetzung gibt es bereits. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 ist in den Baugebieten eine Wohnnutzung der jeweils südlich bzw. westlich der mit abweichender Bauweise (a) gekennzeichneten überbaubaren Flächen erst dann zulässig, wenn die mit (a) gekennzeichneten überbaubaren Flächen bebaut worden sind. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 sind die mit (a) gekennzeichneten überbaubaren Flächen durchgehend geschlossen zu bauen. Zudem werden zwingende Geschossigkeiten und Baulinien festgesetzt. Der Schallschutz ist damit im gesamten Gebiet sichergestellt.

**Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.**

5. Handwerkskammer Düsseldorf

*5.1 Es sei aus Sicht des Handwerks zu bedauern, dass erneut eine gewerbliche Fläche zugunsten von Wohnbebauung aufgegeben werden solle. Belange des Handwerks seien damit insofern betroffen, als dass ein potenzieller Standort entfallen solle. Es wird angeregt, die Fläche einer gewerblichen bzw. gemischten Nutzung zuzuführen.*

### Antwort:

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine brach liegende Betriebsfläche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll und dabei auch zu einer Aufwertung des gesamten Stadtteiles beitragen kann. Im Vorfeld wurde auch die erneute Ansiedlung von Gewerbe an dieser Stelle geprüft - zum einen gibt es dafür aber absehbar keinen Bedarf und zum anderen wäre eine gewerbliche Nutzung nicht zielführend im Sinne eines Aufwertungsprozesses für das Gesamtquartier. Stattdessen können an dieser Stelle neue Wohneinheiten geschaffen werden, für die in einer wachsenden Stadt wie Düsseldorf dringender Bedarf besteht.

### **Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

*5.2 Das Lärmgutachten zeige, dass eine Wohnnutzung auf dem geplanten Gebiet nicht realisierbar sei. Nördlich des Plangebietes befinde sich ein großes lärmemittierendes Industrieunternehmen, das im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sei. Damit seien Lärmkonflikte an den geplanten Nordfassaden zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm würden tags und nachts überschritten. Im Bebauungsplan würden die Gebädefassaden gekennzeichnet, an denen der jeweilige Immissionsrichtwert um mindestens 3 dB(A) überschritten werde. Diese Kennzeichnung sei deckungsgleich mit den dargestellten Bereichen, in denen offenbare Fenster ausgeschlossen seien. Für die verbleibenden Wohnungen führe der Gutachter aus, dass aufgrund der Beurteilungspegel nachts von bis zu 43 dB(A) an den nicht gekennzeichneten Fassaden bei gleichzeitiger Unterschreitung des Geräusch-Immissionsrichtwertes nach TA Lärm von 45 dB(A) (Hinweis: gilt für Mischgebiete) ein allgemeines Wohngebiet mit gewerblicher Vorbelastung (WA\*) festgesetzt werde. Bei Beurteilungspegeln nachts von über 43 dB(A) seien Grundrisslösungen bzw. Alternativen im Rahmen des Bauantrags auszuarbeiten. Das genannte WA\* sei im Bebauungsplan nicht ersichtlich. Die TA Lärm sehe keinen Gestaltungsspielraum bzw. eine Erhöhung nach Ermessen bei Grenzwertüberschreitungen*



*vor. Allenfalls könnten bei Gemengelagen Zwischenwerte gebildet werden. Da die Gemengelage jedoch erst durch die Planung entstehe bzw. verschärft werde, stelle dieser Ansatz ebenfalls keine Option dar (vgl. BVerwG 4 BN 17,06, Urteil vom 22.06.2006). Es erfolge keine Herleitung der zulässigen Überschreitung der IRW um 3 dB(A) an den von der Rechtsprechung dargelegten Kriterien zur Herleitung von Zwischenwerten (BVerwG 7 B 24.07., Beschluss vom 12.09.2007). Ebenfalls sei nicht relevant, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt blieben, weil Mischgebietsrichtwerte eingehalten würden. Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch werde durch das Baugebiet festgesetzt. Daher sei auch der Hinweis auf die Vorbelastung durch Gewerbelärm nicht haltbar.*

Antwort:

Siehe hierzu Antwort zu IV. 4.1

Mit WA\* sollte im Gutachten darauf hingewiesen werden, dass das Wohngebiet vorbelastet ist. Diese Kennzeichnung tauchte im B-Plan aber nicht auf. Das Gutachten ist zwischenzeitlich überarbeitet worden.

**Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt.**

*5.3 Es werde auch die Festsetzung Nr. 8.7 (Hinweis: aktuell nun 8.4) kritisch gesehen, nach der Ausnahmen von den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zugelassen werden könnten. Dritte müssen davon ausgehen können, dass ein Sachverhalt, wenn er im Rahmen der Planaufstellung behandelt wurde, auch abschließend beurteilt ist, da er Teil der Abwägung werde.*

Antwort:

Hier scheint es sich um ein Missverständnis zu handeln. Der Sachverhalt ist abschließend untersucht, die einzelnen Belange sind sorgfältig abgewogen und die Festsetzungen sind gemäß worst-Case-Ansatz getroffen worden. Tatsächlich können architektonische Lösungen im Einzelfall aber

ein besseres Ergebnis erzielen als die Festsetzungen - bei gleichem Schallschutz. So sei hier ein Beispiel genannt, bei dem im B-Plan für das oberste, zurückspringende Geschoss ein Ausschluss öffentlicher Fenster an der Seitenfassade festgesetzt wurde, der Schallschutz aber durch eine einzelne durchsichtige Prallscheibe, die frontal an der Gebäudeseite angebracht wurde, ebenso gewährleistet werden konnte. Damit konnten doch öffentliche Fenster eingeplant werden. Diese architektonische Lösung konnte - obwohl vorab bereits bekannt - so aber nicht exakt genug festgesetzt werden. Zudem bestünde bei einem B-Plan auch immer die Möglichkeit, dass ein anderer Investor das Vorhaben umsetzt und diese Lösung ggf. nicht vorsieht. Daher wurde im Beispiel auf der sicheren Seite liegend ein Ausschluss von öffentlichen Fenstern festgesetzt; auf Basis der o.g. Ausnahmeregelung konnte davon aber im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden. Die Anforderungen an den Schallschutz bleiben gleich, es handelt sich lediglich um eine flexible Ausnahme bei besseren architektonischen Lösungen.

### **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*5.4 Die Barrierewirkung der nördlichen Gebäude sei nicht ausreichend planerisch festgesetzt. Zwar sei der Bau dieser Gebäude Voraussetzung für den Bau der südlicher liegenden, jedoch könnten auch nur Teilbereiche der mit a bezeichneten Baufenster bebaut werden. Es wurde keine Baulinie festgesetzt. Damit sei die Barrierewirkung teilweise aufgehoben.*

#### Antwort:

Die Festsetzung Nr. 4 sah bereits vor, dass die Baukörper in den mit (a) gekennzeichneten Baufenstern durchgehend geschlossen gebaut werden müssen. Zudem sorgt eine zwingende Geschossigkeit für die erforderliche Höhe des Riegels. In Ergänzung wurden nun zusätzlich auch Baulinien festgesetzt.

## **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*5.5 Das angenommene Verkehrsaufkommen von 900 Fahrten / Tag er-  
scheine recht gering bei 511 Wohneinheiten. Realistisch erscheine min-  
destens ein Kfz-Anteil von 1,5 /WE und 2 Fahrten / Tag / WE. Nach dieser  
Mindestrechnung sei mit einem Verkehrsaufkommen von 1.500 Fahrten /  
Tag zu rechnen. Hinzuzurechnen seien Fahrten in Verbindung mit sozialen  
Einrichtungen (Kindergarten etc.).*

### Antwort:

In der Verkehrsuntersuchung (Runge IVP: Verkehrsuntersuchung „Nörd-  
lich Westfalenstraße - Nordteil“ in Düsseldorf-Rath, Stand: 20.04.2018)  
wurden für die Verkehrserzeugung des Plangebietes 511 Wohneinheiten  
sowie eine vierzügige Kindertagesstätte mit einer Aufnahmekapazität von  
rund 100 Kindern berücksichtigt. Die verwendeten Kenngrößen des Ver-  
kehrsaufkommens beruhen auf einer Literaturlauswertung sowie Erfah-  
rungswerten aus verschiedenen Verkehrserhebungen und Gutachten.  
Weiterhin wurden in Absprache mit dem Amt für Verkehrsmanagement  
Düsseldorf-spezifische Daten bezüglich Haushaltsgößen sowie Modal Split  
und Pkw-Besetzungsgrad in Düsseldorf verwendet.

In der Bewohnerprognose für das Quartier sind 2 Einwohner (EW) je  
Wohneinheit berücksichtigt, sodass bei 511 geplanten Wohneinheiten von  
etwa 1.022 Einwohnern auszugehen ist. Abzüglich der Menge der nicht-  
mobilen Bevölkerung (15 %) verbleiben damit 870 mobile EW, die erfah-  
rungsgemäß pro Tag im Durchschnitt 3,7 Wege durchführen. Davon ha-  
ben ca. 85 % Quelle oder Ziel in Rath.

Nach Angaben des Amtes für Verkehrsmanagement beträgt der MIV-  
Anteil in Düsseldorf-Rath 30 % und der Pkw-Besetzungsgrad 1,27 Perso-  
nen je Pkw. Für die Prognose und unter der Annahme weiter sinkender  
Haushaltsgößen wurde ein niedrigerer Pkw-Besetzungsgrad von 1,2 Per-  
sonen je Pkw berücksichtigt. Dementsprechend kann von ca. 685 Kfz-

Fahrten am Tag von Bewohnern ausgegangen werden. Hinzu kommen Fahrten von Besuchern und des Wirtschaftsverkehrs (z.B. Paketdienste, Müllabfuhr, Möbelwagen, ...), die pauschal mit 15 % der Bewohnerfahrten berücksichtigt werden können. Dies entspricht weiteren knapp 105 Kfz-Fahrten pro Tag. Durch das Wohngebiet „Nördlich Westfalenstraße - Nordteil“ entstehen dementsprechend insgesamt rund 790 Kfz-Fahrten. Durch den Hol- und Bringverkehr der vierzügigen Kindertagesstätte entstehen zusätzlich etwa 104 Kfz-Fahrten pro Tag zuzüglich 16 Kfz-Fahrten der Betreuungskräfte.

Das Gesamtverkehrsaufkommen für das Bauvorhaben „Nördlich Westfalenstraße - Nordteil“ beträgt damit, wie dargelegt, rund 900 Kfz-Fahrten am Tag.

### **Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

#### 6. Bezirksregierung Düsseldorf

*6.1 Es bestehen keine Bedenken, sofern die Höhe des Bauschutzbereiches nicht überschritten werde. Die zustimmungsfreie Höhe liege bei 89 m ü. NN.*

#### Antwort:

Bislang wurde von einer zustimmungsfreien Höhe von 81 m ü NN ausgegangen. Der Hinweis wurde entsprechend geändert.

### **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*6.2 Es wird empfohlen, das LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim und das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn sowie die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.*

#### Antwort:

Das LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim und das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn und die Untere Denkmalbehörde wurden beteiligt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

#### 7. Stadtwerke Düsseldorf - Liegenschaften

*7.1 Es sei darauf zu achten, dass sich außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden könnten.*

Antwort:

Die Bauherren wurden entsprechend informiert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*7.2 Es bestünden keine Bedenken, sofern die aufgeführten Auflagen, die allgemeinen Hinweise sowie die beigefügte Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsleitungen eingehalten bzw. beachtet würden.*

Antwort:

Die Bauherren wurden entsprechend informiert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*7.3 Zur Versorgung mit Strom, Gas und Wasser müssten straßenseitig gelegene Hausanschlussräume für die Versorgungsleitungen eingeplant werden. Es wird um frühzeitige Abstimmung gebeten. Zudem müssten zahlreiche Versorgungsleitungen und -anlagen neu verlegt werden. Die Kosten gingen zu Lasten des Investors. Voraussetzung sei eine verbindliche Beauftragung.*

Antwort:

Die Bauherren wurden entsprechend informiert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*7.4 Zukünftige Grundstückseigentümer sollten sich frühzeitig mit der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH in Verbindung setzen, um zu klären, inwieweit Löschwasser zur Verfügung gestellt werden könne.*

Antwort:

Die Bauherren wurden entsprechend informiert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*7.5 Sollten die zukünftigen Straßen nicht öffentlich gewidmet werden und damit nicht unter den Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Düsseldorf und den Stadtwerken Düsseldorf (SWD) AG fallen, so müssten diese Straßen durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der SWD AG ausgewiesen werden. Es werde eine Wegebreite von 3 m benötigt. Diese Trasse sei von Bäumen freizuhalten. Eine Bepflanzung mit flachwurzelndem Bewuchs, wie z.B. Sträucher, sei jedoch grundsätzlich möglich.*

Antwort:

Es ist beabsichtigt, die Straßen öffentlich zu widmen. Ein GFL-Recht für die Versorgungsträger ist somit nicht erforderlich.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*7.6 Soweit im Zuge der künftigen Bauvorhaben Unterbauungen mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken geplant seien, so sei zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen eine Mindestüberdeckung von 1,20 m*

*oberhalb des Bauwerks vorhanden sein müsse. Dies gelte für Unterbauungen von öffentlichen und von privaten Flächen, die zudem noch mindestens mit einem GFL zugunsten der SWD AG ausgewiesen werden müssten.*

Antwort:

Die Information wird an die Bauherren weitergegeben und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*7.7 Zur Stromversorgung des Bebauungsplangebietes könne es erforderlich werden, weitere Netzumspannstellen zu errichten. Diese könnten sowohl innerhalb eines straßenseitigen Kellerraumes errichtet oder auch im Freien aufgestellt werden. Es werden Angaben zur Größe und Mindestanforderungen gemacht. Zwischen dem Eigentümer und den Stadtwerken müsse ein Vertrag und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit abgeschlossen werden. Je nach Leistungsbedarf könne es erforderlich werden, dass auch kundeneigene 10-kV-Mittelspannungsanlagen errichtet werden müssten.*

Antwort:

Nach Abstimmung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG werden im Plangebiet zwei neue Trafos errichtet: einer im Straßenraum der Planstraße D zwischen WA 1 und WA 2 und der andere in der privaten Grünfläche im Osten des Plangebietes.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*7.8 Es sei geplant, das Plangebiet über eine Heizzentrale und ein Inselfernwärmenetz mit Wärme zu versorgen. Der Standort der Heizzentrale sei im Bebauungsplan auszuweisen.*

Antwort:

Es ist beabsichtigt, ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) als Heizzentrale im Untergeschoss des Baufeldes WA 5 aufzustellen. Alle Baufelder werden über ein Inselnahwärmenetz an das BHKW angeschlossen und über dieses mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

*7.9 Die eventuell erforderlichen Arbeiten zur Sicherung oder Regulierung der Versorgungsanlagen der öffentlichen Beleuchtung seien mit dem Amt für Verkehrsmanagement abzustimmen.*

Antwort:

Die Bauherren wurden entsprechend informiert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*7.10 Um auch zukünftigen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden, werde die Implementierung von Elektroladestationen bzw. Stromtankstellen im Plangebiet empfohlen. Sollten Ladesäulen für die E-Mobilität vorgesehen sein, so müsse dies der SWD AG frühzeitig mitgeteilt werden.*

Antwort:

Es ist beabsichtigt, in der Tiefgarage jedes Baugebietes eine private Ladestation für E-Mobilität vorzusehen. Die Bauherren wurden entsprechend informiert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

8. Stadtwerke Düsseldorf AG - Beleuchtungsmanagement



*Es wird eine Kostenschätzung hinsichtlich der öffentlichen Beleuchtung abgegeben.*

Antwort:

Die Bauherren wurden entsprechend informiert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

#### 9. Polizeipräsidium Düsseldorf - Städtebauliche Kriminalprävention

*9.1 Auf die öffentlichen bzw. halböffentlichen Grünflächen in den Innenbereichen sollte so weit wie möglich zugunsten privater Gärten (für die Erdgeschosswohnungen) verzichtet werden. Bei den verbleibenden (halb-)öffentlichen Grünflächen sei zu beachten, dass diese übersichtlich bleiben. Hier sollten nur niedrige Büsche und hochstämmige Bäume gepflanzt werden, um die Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen.*

Antwort:

Es sind zwar auch private Gärten für die Erdgeschosswohnungen vorgesehen, jedoch ist im Geschosswohnungsbau auch entsprechend der Zahl der Wohneinheiten eine angemessen große Grün- und Spielfläche für die anderen Parteien in den oberen Geschossen zur Verfügung zu stellen. Der Hinweis auf die Übersichtlichkeit der Grünflächen wird im Zuge der Freiraumplanung berücksichtigt.

**Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.**

*9.2 In der Dunkelheit seien die Wegeverbindungen gut auszuleuchten, um Angsträume zu vermeiden. Um das Lagern unerwünschten Personengruppen unattraktiv zu gestalten, sollten Sitzgelegenheiten so ausgeführt werden, dass sie zum Liegen ungeeignet sind. Es sollte auf eine nicht zwingende Durchwegung der Wohnhöfe verzichtet werden. Es wird empfohlen, die Höfe durch geeignete Einfriedung nur den Bewohnern zugänglich zu*

*machen. Zudem sollten auch die Müllsammelstellen eingefriedet werden. Tiefgaragen sollten mit einem hellen Anstrich und einer guten Ausleuchtung versehen werden.*

Antwort:

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Stadtwerke Düsseldorf angemessen beleuchtet. Die Standorte für die Abfallentsorgung in den Baugebieten sind mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen. Sonstige Maßnahmen können im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Die Bauherren wurden entsprechend informiert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*9.3 Zur Erschwerung des einfachen Kellereinbruchsdiebstahls dürften die Fluchtwege aus der Tiefgarage in die Treppenhäuser nicht unmittelbar an den Kellerboxen / Fahrradabstellräumen vorbei führen. Grundsätzlich seien Einbruch hemmende Elemente bei erreichbaren Fensteranlagen sowie den Wohnungsabschlusstüren dringend zu empfehlen und in dieser Phase erheblich günstiger zu realisieren als später in der Nachrüstung. Dem Investor wird zum Thema Einbruchschutz eine kostenlose Beratung angeboten.*

Antwort:

Die Bauherren wurden entsprechend informiert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

10. Awista - Gesellschaft für Abfallwirtschaft

*Es sei zu beachten, dass auch die GFL 2-Fläche (Hinweis: private Erschließungsstraße GFL 1 / GFL 2) durch Entsorgungsfahrzeuge zu befahren sei. Insgesamt sei bei der Ausgestaltung des öffentlichen Straßen-*

*raumes auf die Schleppkurven beim Abbiegen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen zu achten.*

Antwort:

Bei der Entwurfsplanung des öffentlichen Straßenraumes und auch der privaten Erschließungsstraße ist auf die Schleppkurven von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen geachtet worden.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

11. Amprion GmbH

*Es werde davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt worden seien.*

Antwort:

Sonstige zuständige Versorgungsunternehmen wurden beteiligt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

12. Gascade Gastransport GmbH

*Es wird um Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber im Plangebiet befinden könnten. Diese seien gesondert zu beteiligen.*

Antwort:

Sonstige zuständige Versorgungsunternehmen wurden beteiligt. Das Unternehmen wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

### 13. PLEdoc GmbH

*Es wird darum gebeten, die Kabelschutzrohranlagen der GasLINE mbH & Co.KG zu berücksichtigen. Es wird auf ein Merkblatt und die Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen verwiesen und um Kontaktaufnahme gebeten.*

#### Antwort:

Die Bauherren wurden entsprechend informiert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

### 14. Umweltamt

*14.1. Es bestehe ein Bedarf an zwei unterirdischen Containerstationen sowie je einem oberirdischen Altkleidercontainer. Die Entsorgung des Restmülls etc. sei zu planen. Die Durchfahrt mit Entsorgungsfahrzeugen sei sicherzustellen.*

#### Antwort:

*Die Depotcontainerstandorte sind im B-Plan eingezeichnet. Eine Durchfahrt mit Entsorgungsfahrzeugen ist möglich. Hinsichtlich der Hinweise zur Restmüllentsorgung wurden die Bauherren informiert.*

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

*14.2 Es werden Änderungen und Ergänzungen der Begründung (Teil A und B) vorgeschlagen.*

#### Antwort:

Die Änderungen und Ergänzungen wurden übernommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

*14.3 Es wird um Klarstellung gebeten, in welcher Weise die Löschwasserentnahmestellen für die Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden sollen. Aufgrund der Grundwasserverunreinigungen und der laufenden Sanierungsmaßnahmen im WA 1 und WA 4 sei die Löschwasserversorgung über das Trinkwasserleitungsnetz sicherzustellen.*

Antwort:

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwasserleitungsnetz. Entsprechende Hinweise sind im Textteil des Bebauungsplans (Hinweise 4 und 5) enthalten.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

*14.4 Es wird gebeten zu prüfen, ob die Grundwassersanierungsanlage unter 1.1 und 5.1 als zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzung aufgeführt werden müsse.*

Antwort:

Die Sanierungsanlage ist als Nebenanlage zulässig, wird aber zusätzlich unter Festsetzung Nr. 5.1 ergänzt (Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig: ...im WA 1: Anlagen für die Grundwassersanierung.).

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

*14.5 Es wird darauf hingewiesen, dass von der Bepflanzung gemäß Festsetzung 9.1 die Flächen GFL 3 und GFL 4 ausgenommen seien (Hinweis: die Nummerierung hat sich zwischenzeitlich geändert, heute GFL 1, 2 und 3), da diese für die Dauer der Sanierungsmaßnahmen ausschließlich als befahrbare Grünflächen mit Schotterrasen auszuführen seien. Ebenso seien die straßenbegleitenden Grünflächen der Flächen GFL 1 und 2 von der Festsetzung Nr. 9.2 ausgenommen, da auf diesen für die Dauer der Sa-*

*nierungsmaßnahmen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig sei.*

Antwort:

Eine sinngemäße Ergänzung wurde in die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung aufgenommen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*14.6 Es wird um Aktualisierung des Hinweises zu den Altstandorten und Altablagerungen gebeten.*

Antwort:

Die Aktualisierung ist erfolgt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*14.7 Aufgrund der festgestellten Belastungen sei der Altstandort AS 8065 gemäß § 9 (5) Satz 3 BauGB zu kennzeichnen. Die drei Altlasten PAK, CKW und Frigen seien gesondert zu kennzeichnen.*

Antwort:

Der Altstandort wurde gekennzeichnet. Die drei Altlasten sind bereits auf der Planzeichnung eingetragen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*14.8 In der Nebenzeichnung wird gebeten, die Fläche des GFL 2 wie in der Hauptzeichnung bis an die nördliche Grundstücksgrenze zu ergänzen.*

Antwort:

Die Nebenzeichnung ist zwischenzeitlich entfallen.

## **Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.**

### 15. Feuerwehr und Rettungsdienst - Bevölkerungsschutz

*Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen würden Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe liefern. Eine konkrete Gefahr könne nicht ausgeschlossen werden. Daher sei die Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel notwendig. Erfolgten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sei eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Es wird auf ein Merkblatt verwiesen. Erdarbeiten seien mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, seien aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr zu benachrichtigen.*

#### Antwort:

Es wurde ein entsprechender Hinweis auf Kampfmittel in die Textfassung der Planzeichnung (unter Hinweise) aufgenommen. Die Bauherren wurden informiert.

## **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

### 16. Feuerwehr und Rettungsdienst - Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

*Es werde davon ausgegangen, dass für das Plangebiet die Erschließung mit Löschwasser durch die Stadtwerke Düsseldorf AG aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt werde. Eine entsprechende Bescheinigung sei vom Vorhabenträger einzuholen. Die Löschwassermenge müsse aus Hydranten zu entnehmen sein, von denen sich einer in maximal 80 m Entfernung zum Eingangsbereich befinde.*

Antwort:

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwasserleitungsnetz. Entsprechende Hinweise sind im Textteil des Bebauungsplans (Hinweise 4 und 5) enthalten.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

17. Amt für Soziales

*Es wird darum gebeten, Wohneinheiten für Seniorinnen und Senioren und barrierefreies Bauen zu berücksichtigen. Es wird gebeten, mögliche Investoren und die Ämter 63 und 66 über dieses Schreiben zu informieren.*

Antwort:

Sämtliche Erdgeschosswohnungen in allen Baufeldern sind gemäß § 49 BauO NRW barrierefrei erreichbar. Zusätzlich sind sämtliche Wohnungen in allen Geschossen über die Forderungen der BauO NRW (§ 39) hinausgehend, über Aufzüge erreichbar. Darüber hinaus sind ca. 22 % der Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040-2 strukturiert. Eine Ausstattung und Planung nach R-Standard (d.h. uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl) ist nicht vorgesehen.

**Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt.**

18. Jugendamt

*Aus der neuen Wohnbebauung ergebe sich ein Bedarf von 29 Plätzen U3 und 49 Plätzen Ü3. Die vorgesehene 4-gruppige Kindertageseinrichtung werde nicht ausreichen, den Bedarf zu decken. Es werde daher eine 5-gruppige Einrichtung favorisiert.*

Antwort:

Es konnte mit dem Jugendamt Einvernehmen erzielt werden, dass eine 4-gruppige Einrichtung ausreichend ist.



**Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.**

19. Amt für Wohnungswesen

*Das Wohnungsgemeinde für die öffentlich geförderten Wohnungen sollte so konzipiert werden, dass mindestens 30 % der Wohnungen für die Nutzung von Einpersonenhaushalten geeignet seien. Dazu seien Zweiraumwohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> zu planen.*

Antwort:

Nach aktuellem Stand umfasst die Planung rund 480 Wohneinheiten. 21,5 % sind sozialgeförderte Wohnungen. Davon sind 47 % als Zweizimmerwohnungen vorgesehen, von denen ca. 43 % als Singlewohnungen mit max. 55 m<sup>2</sup> ausgeführt werden sollen. Dieser Mix ist mit dem Amt für Wohnungswesen abgestimmt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

20. Amt für Verkehrsmanagement

*20.1 Es wird um eine Aktualisierung der Begründung (u.a. ÖPNV-Verbindungen) gebeten.*

Antwort:

Die Begründung wurde aktualisiert.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*20.2 Es sei zu prüfen: die Einrichtung von Ladeinfrastrukturen, das Vorhalten von Flächen für Micro-Hubs zur Verteilung von Waren im Quartier durch Lastenräder und Ansätze zur Reduzierung des privaten Pkw-Verkehrs durch intensive Mobilitätskonzepte.*

Antwort:

Der Bauherr plant je eine private Ladestation in jeder Tiefgarage, d.h. in jedem Baugebiet. Für Micro-Hubs sind derzeit keine öffentlichen Flächen verfügbar. Ggf. ließe sich eine privat-rechtliche Einigung mit dem Bauherrn ermöglichen, sofern ein konkretes Anforderungsprofil vorliegt.

Carsharing-Projekte gibt es stadtgebietsweit. Der Verzicht auf einen Pkw zugunsten von Carsharing wird im Plangebiet nicht vorgeschrieben. Gegen die Anlage eines zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen entstehenden Carsharing-Standorts bestehen jedoch keine Bedenken. Allgemein ist aufgrund der hervorragenden ÖPNV-Anbindung davon auszugehen, dass der Pkw-Anteil im neuen Quartier - verglichen mit sonstigen zurzeit entstehenden Neubaugebieten - geringer ausfallen wird.

**Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.**

*20.3 Es wird gebeten festzusetzen, dass Unterbauungen von öffentlichen bzw. zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig seien.*

Antwort:

Die Festsetzung wurde ergänzt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*20.4 Durch die Einschränkung von Werbeanlagen werde die Umsetzung der bestehenden Werberechtsverträge erschwert. Daher solle die Regelung diesbezüglich gestrichen werden oder so geändert werden, dass die Errichtung von Werbeanlagen auf städtischen Flächen weiterhin möglich sei.*

Antwort:

In allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Festsetzung wurde angepasst.

## **Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*20.5 Die als GFL ausgewiesene Privatfläche sollte zwecks Unterscheidung eine vom öffentlichen Straßenraum klar abgrenzbare Pflasterung erhalten.*

### Antwort:

Gemeint ist die an den Wohnweg angrenzende private Erschließungsstraße (GFL 1 /2) Der Hinweis wurde an die Bauherren weitergegeben und wird in der Entwurfsplanung berücksichtigt. Während die öffentlichen Straßen asphaltiert werden, ist für die Privatstraße ein Pflaster vorgesehen.

## **Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*20.6 Aus beitragsrechtlicher Sicht bestünden Bedenken gegen die bei der Nebenzeichnung Zwischennutzung festgesetzten und von der Hauptzeichnung abweichenden Straßenbegrenzungslinien. Es handele sich um beitragspflichtige Erschließungsanlagen. Falls der Stadt Herstellungskosten entstünden, könnten diese im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen refinanziert werden. Dies erfordere aber eindeutige Festsetzungen.*

### Antwort:

Die Nebenzeichnung ist zwischenzeitlich entfallen. Die Stellungnahme hat sich damit erübrigt. Es bestehen keine Bedenken mehr.

## **Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.**

### 21. Stadtentwässerungsbetrieb

*21.1 Dem Stadtentwässerungsbetrieb (SEBD) läge noch keine Planung der entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen vor. Die Planungs-*

*leistungen seien durch den Investor zu veranlassen und mit dem Stadtentwässerungsbetrieb abzustimmen. Die vom Stadtentwässerungsbetrieb freigegebene Entwurfsplanung (nebst Kostenberechnung) werde Bestandteil des Vertrages zwischen der Stadt und dem Investor. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt könne noch keine konkrete Aussage zum Trassenverlauf und den Kosten der entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen gemacht werden.*

Antwort:

Zwischenzeitlich hat eine Abstimmung stattgefunden. Die Entwurfsplanung ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Investor.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*21.2 Es seien Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu ergänzen. Die im beige-fügten Plan markierten Entsorgungstrassen für die Entwässerung seien derart zu sichern, dass auf einer Breite von mindestens 5,50 m keine weiteren Leitungen und Bepflanzungen (z.B. Straßenbäume) vorgesehen würden. Die Begeh- bzw. Befahrbarkeit durch den SEBD müsse sichergestellt werden. Konkrete Angaben würden im Rahmen der Entwurfsplanung erarbeitet.*

Antwort:

Die Entwurfsplanung ist mit dem Stadtentwässerungsbetrieb abgestimmt. Die Leitungstrassen und Hausanschlüsse liegen im öffentlichen Straßenraum. Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*21.3 Es werden Ergänzungen der Begründung hinsichtlich der Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung vorgetragen.*

Antwort:

Die Ergänzungen werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

22. Stadtentwässerungsbetrieb

*Es wird darum gebeten, im WA 1 zur abwassertechnischen Erschließung des nördlichen Gebäuderiegels in der GFL 1-Fläche (gemeint war das eh. GFL 2, d.h. die private Erschließungsstraße, die sich in der aktuellen Planzeichnung aus GFL 1 und GFL 2 zusammensetzt) ein allgemeines Leitungsrecht für den SEBD einzutragen.*

Antwort:

Die Entwurfsplanung ist mit dem Stadtentwässerungsbetrieb abgestimmt. Die Leitungstrassen und Hausanschlüsse liegen im öffentlichen Straßenraum. Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

23. Gartenamt

*23.1 Es werden Ergänzungen für Begründung und Umweltbericht vorgebracht.*

Antwort:

Die Ergänzungen wurden übernommen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*23.2 Es werden Konkretisierungen der Begrünungsfestsetzungen vorgeschlagen (Stauden und Gräser statt Rasen, Schnurbaum statt Sophora japonica).*

Antwort:

Die Änderungen wurden übernommen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*23.3 Der Hinweis zum Artenschutz sollte an die Musterfestsetzung angepasst werden.*

Antwort:

Die Anpassung ist erfolgt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**