

**I. Liste der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 04/014 (Vorentwurf) - Wickrather Straße - vorgebracht haben:**

1. Stadt Düsseldorf  
Amt 19/3 – Umweltamt  
Brinckmannstraße 7  
40225 Düsseldorf
  
2. Stadt Düsseldorf  
Amt 37/232 – Feuerwehr und Rettungsdienst  
Bevölkerungsschutz / Veranstaltungen  
Hüttenstraße 68  
40215 Düsseldorf
  
3. Stadt Düsseldorf  
Amt 37/614 – Feuerwehr und Rettungsdienst  
Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz  
40215 Düsseldorf
  
4. Stadt Düsseldorf  
Amt 50/04 – Amt für Soziales  
40225 Düsseldorf
  
5. Stadt Düsseldorf  
Amt 53/22 – Gesundheitsamt  
40227 Düsseldorf
  
6. Stadt Düsseldorf  
Amt 63/22 – Bauaufsichtsamt  
Brinckmannstraße 5  
40225 Düsseldorf

7. Stadt Düsseldorf  
Amt 66 – Amt für Verkehrsmanagement  
Auf'm Hennekamp 45  
40227 Düsseldorf
  
8. Stadt Düsseldorf  
Amt 68 – Gartenamt-, Friedhofs- und Forstamt  
Untere Landschaftsbehörde, Grünplanung und Neubau  
40227 Düsseldorf
  
9. AWISTA  
Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung mbH  
Höherweg 100  
40233 Düsseldorf
  
10. DFS – Deutsche Flugsicherung  
Terminal Ring 10  
40474 Düsseldorf
  
11. Bezirksregierung Düsseldorf  
Dezernat 35.4 – Denkmalangelegenheiten  
Dezernat 54 – Gewässerschutz  
Cecilienallee 2  
40474 Düsseldorf
  
12. Polizeipräsidium Düsseldorf  
Städtebauliche Kriminalprävention  
Luegallee 65  
40219 Düsseldorf

13. Stadtwerke Düsseldorf AG

Netzvertrieb, Bau- & Objekttechnik

OE 033/1

Höherweg 200

40233 Düsseldorf

14. Stadtwerke Düsseldorf AG

Abteilung Liegenschaften

Höherweg 100

40233 Düsseldorf

**II. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 04/014 - Wickrather Straße -**

Zu 1. Amt 19/3 – Umweltamt

*Das Umweltamt weist darauf hin, dass im Plangebiet die Entsorgung von Altpapier und Altglas durch Depotcontainer über die bestehende Infrastruktur nicht gesichert sei. Der Punkt 4.5 Ver- und Entsorgung der Begründung sei entsprechend anzupassen.*

*Im Hinblick auf zukünftige Baugenehmigungsverfahren sei zu berücksichtigen, dass Stellplätze für Abfallsammelbehälter für Restmüll (graue Tonne), Leichtverpackungen (gelbe Tonne), Biomüll (braune Tonne) und Altpapier (blaue Tonne) an den Wohneinheiten eingeplant werden.*

*Im Außenbereich sind Flächen zur Bereitstellung der Abfallsammelbehälter vorgesehen. Diese seien genügend groß einzuplanen, da verschiedene Abfallfraktionen zum Teil am gleichen Werktag abgeholt werden. Der Bereitstellungsplatz dürfe nicht mehr als 20 m von der Anfahrtstelle der Entsorgungsfahrzeuge entfernt sein.*

Antwort:

Der Stellungnahme wird durch Ergänzung der Begründung gefolgt. In Bezug auf Restmüllbehälter wurde in der Planung bereits reagiert. Entsprechende Stellplätze für Abfallbehälter sind vorgesehen. Eine gesonderte Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist jedoch nicht erforderlich. Soweit erforderlich, erfolgen hier vertragliche Regelungen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

1.2

*Das Umweltamt macht Vorschläge zur Änderung und Ergänzung des Vorentwurfes des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Einzelnen macht das Umweltamt Vorschläge zu den Themen Lärm (Verkehrslärm, Lärmschutzmaßnahmen, Auswirkung des Bebauungsplanes auf die Schallsituation im Umfeld und Gewerbelärm), Boden und Wasser. Weiterhin gibt das Umweltamt konkrete Vorschläge für die Ergänzung und Änderung der textlichen Festsetzungen. Das Umweltamt regt an, auf der Stufe der konkreten Vorhabenzulassung folgende Bedingungen zu berücksichtigen: LKW-Entladungen dürften nur in der innen liegenden Anlieferzone und nur bei geschlossenem Tor durchgeführt werden. Das Tor müsse im geschlossenen Zustand ein Schalldämm-Maß von mindestens R 15 dB aufweisen. Anlagen für Kälte- und Raumluftechnik dürfen einen Schalleistungspegel von Lw 66dB(A) nicht überschreiten und sollen an der Ostfassade des eingeschossigen Gebäudeteils verortet werden. Im Weiteren werden redaktionelle Hinweise gegeben. Das Umweltamt bittet, die vorgeschlagenen Änderungen, Ergänzungen und redaktionellen Hinweise zu berücksichtigen.*

Antwort:

Der Bitte der Einwenderin, Textteile im Umweltbericht entsprechend der Vorschläge anzupassen sowie auf Ebene der Vorhabenzulassung konkrete Bedingungen zu berücksichtigen, wird gefolgt. Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Zu 2. Amt 37/232 – Feuerwehr und Rettungsdienst

Bevölkerungsschutz / Veranstaltungen

*Es wird auf die Auswertung der Luftbildaufnahmen des Zweiten Weltkrieges des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes verwiesen. Demnach gebe es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planbereich.*

*Eine Überprüfung des Bereiches sei nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit könne jedoch nicht gewährleistet werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gelte das Schreiben als Nachweis der Kampfmittelfreiheit für das Grundstück.*

*Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten et cetera, sei eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Es wird auf ein Merkblatt verwiesen ([http://www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)), welches in diesem Falle zu beachten sei. Erdarbeiten seien mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Im Falle eines Kampfmittelfundes seien aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.*

Antwort:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bereits aufgenommen.

**Der Stellungnahme wurde durch Aufnahme eines Hinweises in den textlichen Festsetzungen bereits gefolgt.**

Zu 3. Amt 37/614 – Feuerwehr und Rettungsdienst  
Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

*Seitens der Brandschutzdienststelle wird darauf hingewiesen, dass folgende Punkte zu berücksichtigen seien:*

### 3.1

*Für das Baugebiet sei eine ausreichende Löschwasserversorgung mit Hydranten für die Feuerwehr Düsseldorf sicherzustellen. Die Vorgaben der Brandschutzdienststelle seien entsprechend einzuhalten (der 1. Hydrant sei in einem Radius von 80 bis 100 m, der 2. Hydrant könne in einem Radius bis 300 m angeordnet werden). Eine Löschwassermenge von 1600 l/min werde aufgrund der vorliegenden Unterlagen als ausreichend empfunden (allgemeines Wohngebiet).*

#### Antwort:

Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.**

### 3.2

*Da die Wohngebäude teilweise mehr als drei Geschosse aufweisen und teilweise mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt seien, bestehe die Notwendigkeit der Anordnung von Feuerwehrezufahrten (zur Sicherstellung von Rettungswegen, ggf. Einspeisung von Löschwasser). Es seien die erforderlichen Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge (gemäß BauO NRW § 5 und VV zu § 5) sowie die Tragfähigkeit der Feuerwehrebewegungsflächen zu berücksichtigen. Die Feuerwehrebewegungsfläche / Feuerwehrezufahrt müsse von der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sein. Details seien hierzu seitens der Brandschutzdienststelle erst im konkreten Genehmigungsverfahren, wenn der Bauantrag vorliege, möglich.*

#### Antwort:

In den vorbereitenden Planungen wurden bereits Abstimmungen mit der Feuerwehr geführt. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind sowohl auf den halböffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes sowie außerhalb auf den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Auf den mit GF bezeichneten Flä-

chen sind ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit durch Baulast gesichert beziehungsweise noch zu sichern. Diese Baulast schließt die Benutzung der Flächen für die Feuerwehr ein. Die im Weiteren erforderlichen Abstimmungen werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geführt.

**Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Weiteren wird ihr im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens gefolgt.**

Zu 4. Amt 50/04 – Amt für Soziales

4.1

*Das Amt für Soziales bittet bei dem Planungsvorhaben die Vorgaben und Normen zur Barrierefreiheit zu beachten und verweist auf die Dienstanweisung zur Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (in DA BGG NRW). Sie lege fest, dass alle barrierefreien Erfordernisse in Eigenverantwortung der Dezernate, Ämter und Institute zu berücksichtigen seien und gegebenenfalls das Vorgehen mit der behinderten Koordination abzustimmen sei.*

Antwort:

Der Sachverhalt ist bekannt. Der Investor wurde bereits über die entsprechenden technischen Rahmenbedingungen informiert.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

4.2

*Die Stadt Düsseldorf sei als Rehabilitationsträgerin verpflichtet, die Versorgung von Menschen mit Behinderung oder pflegebedürftige Personen in allen Lebensbereichen sicherzustellen. Als ein Ergebnis der örtlichen Planungen seien ein zusätzlicher Bedarf an stationären Pflegeplätzen sowie ambulante Pflegewohngemeinschaften festzustellen. Zur Sicherung eines quartiersnahen Pflegeangebotes wird angeregt, auch diese Bedarfe bei der weiteren Betrachtung*

*tung zu berücksichtigen. Es wird gebeten, den Investor über diese Planungsmöglichkeit bei dem Bauvorhaben zu informieren.*

Antwort:

Der Investor wurde über den Bedarf informiert. Innerhalb der vorliegenden Planung ist die Entwicklung von entsprechendem Wohnraum möglich.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Zu 5. Amt 53/22 – Gesundheitsamt

*Es wird angeregt, folgendes gesundheitspräventives Prüfungskriterium nachzubessern:*

*EMF-Verträglichkeit und notwendige Netzumspannstellen*

*Es sei vorgesehen, die Standorte der erforderlichen Netzumspannstellen im Plangebiet mit den Stadtwerken Düsseldorf abzustimmen. Für die Bestimmung eines neuen Standortes des für die Stromversorgung notwendigen Transformators seien die LAI-Hinweise zur Durchführung der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) vom 23.10.2014 zu berücksichtigen. Um den in § 4 der 26. BImSchV begründeten Vorsorgegedanken gerecht zu werden, sei es unabdingbar, den / die neuen Standort(e) des Transformators / der Transformatoren in den Bebauungsplan einzuzeichnen. Nur so lassen sich Abstände, gerade auch zu den Wohnungen, möglichst groß festlegen. Keinesfalls sei die Unterbringung des Trafos in den Kellerräumen der Wohngebäude oder in der Tiefgarage erlaubnisfähig.*

Antwort:

Die Standorte für Transformatoren können im Rahmen einer vorhabenbezogenen Planung zwar grob bestimmt werden, eine genauere Verortung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht möglich und auch nicht erforderlich. Die Einschätzung, dass Trafos in Kellerräumen nicht genehmigungsfähig sind, wird nicht geteilt. Es erfolgt ein Hinweis, dass Im Rahmen des Bauges-

nehmungungsverfahrens die Standorte für Transformatoren mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen sind.

**Der Stellungnahme wird im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht gefolgt. Der Bebauungsplan umfasst einen Hinweis zur Abstimmung der Standorte für Transformatoren mit der Stadtwerke Düsseldorf AG.**

Zu 6. Amt 63/22 – Bauaufsichtsamt

*Von Seiten der Bauaufsicht wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der festgesetzten Höhenpunkte im Bereich der Baulinie zur östlichen Grenze des Plangebietes zwingend erforderlich sei, da ansonsten Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW anfallen würden. Eine Abweichung nach § 73 BauO NRW von den Vorschriften des § 6 BauO NRW sei in diesem Falle kritisch. Es werde davon ausgegangen, dass die maximale GRZ und GFZ mit dem Entwurf korrespondiere und eingehalten werde. Dies sei anhand der Unterlagen nicht prüfbar.*

Antwort:

Der Sachverhalt ist bekannt. In die Planung ist die Einhaltung der zwingenden Regelungen eingestellt. Ein Über- oder Unterschreiten der festgesetzten Maße ist nicht vorgesehen. Die maximale GRZ und GFZ wurden mehrfach im Verfahren geprüft und korrespondieren mit den im Bebauungsplan festgesetzten, maximal zulässigen Werten zum Maß der baulichen Nutzung.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird durch Regelungen im Bebauungsplan gefolgt.**

Zu 7. Amt 66 – Amt für Verkehrsmanagement

*Kosten für Straßenbau und Verkehrstechnik*

*Die Maßnahmen seien nicht im MIP (mittelfristige Investitionsplanung) enthalten. Es seien keine Zuwendungen zu erwarten.*

*Die Kosten für die voraussichtlich notwendig werdenden Anpassungen im Straßenraum werden auf circa 30.000 Euro brutto geschätzt. Die Lage und die Abmessung der Tiefgarage seien nicht ersichtlich. Eine Beitragspflicht gemäß §§ 127 ff BauGB bestehe für die Wickrather Straße nicht mehr. Ein Beitragsverfahren gemäß § 8 KAG für die Wickrather Straße werde durch die Maßnahme nicht ausgelöst.*

Antwort:

Das Plangebiet ist bereits unterbaut, der Bebauungsplan greift dies durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 auf. Eine Kennzeichnung der Abmessung der Tiefgarage ist nicht erforderlich. Im Übrigen werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Weitere Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.**

Zu 8. Amt 68 – Garten-, Friedhofs- und Forstamt

8.1

*Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt macht Vorschläge zur Änderung und Ergänzung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Einzelnen macht das Fachamt Vorschläge zu den Themen Gefährdung des angrenzenden Grünbestandes, zum Artenschutz, zur Begrünung des Plangebietes, zur Kinderfreundlichkeit und zur artenschutzrechtlichen Prüfung. Weiterhin macht das Garten-, Friedhofs- und Forstamt konkrete Vorschläge zur Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen.*

Antwort:

Der Bitte der Einwenderin, Textteile in der Begründung und der textlichen Festsetzungen entsprechend ihrer Vorschläge anzupassen, wird gefolgt. Die

Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

8.2

*Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt teilt mit, dass es die Aussage, „von einer Gefährdung des angrenzenden Grünbestandes ist nicht auszugehen“, kritisch beurteile.*

*Entlang der östlichen Plangebietsgrenze bestehe ein Gehölzstreifen aus Laub- und Nadelbäumen und Sträuchern. Auch wenn die Tiefgarage erhalten bleibe und damit keine umfangreichen Ausschachtungsarbeiten erfolgen, werde für die Herstellung der 5,5 m hohen Grenzwall des südlichen Gebäudes Arbeitsraum benötigt.*

*Eingriffe in den Gehölzstreifen seien während der Bauphase so gering wie möglich zu halten. Die Baustelleneinrichtung dürfe nicht vom benachbarten Grundstück aus erfolgen. Notwendige Rückschnitte seien fachgerecht auszuführen. Sollte die Entfernung einzelner, nicht satzungsgeschützter Gehölze notwendig sein, seien nach der Baumaßnahme die Gehölze zu ersetzen.*

*An der westlichen Plangebietsgrenze stehe ein großkroniger, ortsbildprägender Laubbaum. Der Ausbau der GFL-Flächen erfolge auf bereits vorhandenem Belag. Der Baum sei während der Baumaßnahme gegen Beeinträchtigungen durch die Baustelleneinrichtung zu schützen. Die offene Baumscheibe sei nicht zu verkleinern.*

Antwort:

Die Anregungen betreffen in Teilen gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen, die in der späteren, konkreten Baumaßnahme erforderlich sein können. Diese lägen dann außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Stellungnahme wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefolgt.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Zu 9. AWISTA – Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung mbH

*Um die Entsorgung der beiden Objekte sicher zu stellen, seien geeignete Aufstellplätze für Abfallbehälter festzulegen. Grundsätzlich bestehe hierfür die Möglichkeit, diese in der Tiefgarage vorzuhalten. In diesem Falle übernehme der Eigentümer am Leerungstag die ebenerdige Bereitstellung. Dazu sei eine ausreichende Fläche vorzusehen.*

*Wenn die GF-Fläche von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden soll, sei die Gewichtsbelastung durch die Fahrzeuge von 32 t zu beachten.*

Antwort:

Die Restmüllbehälter werden nach dem Entsorgungskonzept jeweils gebündelt innerhalb der beiden Gebäudekomplexe vorgehalten. Die Behälter werden innerhalb der Tiefgarage untergebracht und am Leerungstag ebenerdig auf privatem Grund bereitgestellt. Eine Regelung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Eine Befahrbarkeit der GF-Fläche für Entsorgungsfahrzeuge mit bis zu 32 t ist heute und auch nach Umsetzung der Planung sichergestellt.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Aufnahme von entsprechenden Hinweisen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.**

Zu 10. DFS – Deutsche Flugsicherung

*Das Plangebiet liege circa 5,8 km von der Radaranlage Düsseldorf Nord (DUN) entfernt. Bei der angegebenen maximalen Bauhöhe des Bauvorhabens (maximal 19 m ü. Grund) seien die Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt.*

*Bauvorhaben, die eine Höhe von 53 m ü. NN überschreiten, seien zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen und Koordinaten der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.*

*Von dieser Stellungnahme blieben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) sei über die Stellungnahme informiert worden.*

Antwort:

Der Bebauungsplan regelt eine Bauhöhe von maximal 53,6 m ü. NN. Die Information der zuständigen Luftfahrtbehörde ist durch die Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf bereits erfolgt.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Zu 11. Bezirksregierung Düsseldorf

11.1

*Das Dezernat 35.5 – Denkmalangelegenheiten teilt mit, dass gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken bestehen, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle sich – falls nicht bereits geschehen – das LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.*

Antwort:

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.**

11.2

*Das Dezernat 54 – Gewässerschutz weist darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Lörick befindet. Die Regelungen der vorläufigen Wasserschutzgebietsverordnung Lörick, erlassen durch die Stadt Düsseldorf, seien einzuhalten.*

Antwort:

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.**

Zu 12. Polizeipräsidium Düsseldorf – Städtebauliche Kriminalprävention

*Bei den öffentlichen Flächen sei zu beachten, dass diese übersichtlich bleiben. Das heißt, es würden nur niedrige Büsche und hochstämmige Bäume gepflanzt werden dürfen, um die Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen. Die Flächen und Wege seien in der Dunkelheit gut auszuleuchten. Um das Lagern für unerwünschte Personengruppen (zum Beispiel angetrunkene Obdachlose oder Drogenabhängige) unattraktiv zu machen, sollen Sitzgelegenheiten (zum Beispiel durch Armlehnen im Abstand von 60 cm) so ausgeführt werden, dass diese zum Liegen ungeeignet seien. Die Müllsammelstellen sollen abschließbar eingefriedet werden (zum Beispiel begrünter Käfig), damit dort keine wilden Müllhalden von quartiersfremden Personen entstehen würden.*

*Um zu vermeiden, dass die Tiefgaragen unübersichtlich werden, seien sie unbedingt mit einem hellen Anstrich und einer guten Ausleuchtung zu versehen. Um den einfachen Kellereinbruchdiebstahl zu erschweren, dürften die Fluchtwege aus der Tiefgarage in die Treppenhäuser nicht unmittelbar an den Kellerboxen/Fahrradabstellräumen vorbei führen.*

*Grundsätzlich seien einbruchhemmende Elemente bei erreichbaren Fensteranlagen sowie den Wohnungsabschlusstüren dringend zu empfehlen und seien in dieser Phase erheblich günstiger, als später in der Nachrüstung, zu realisieren.*

*lisieren.*

Antwort:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen sondern nur private Flächen vorhanden. Die Hinweise zur Gestaltung der Freiflächen werden zur Kenntnis genommen und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit im weiteren Verfahren geprüft. Die Anregungen zu Ausleuchtung, Anstrich, Lage der Fluchtwege sowie der Einbau einbruchhemmender Elemente bei Fenstern und Türen sind Bestandteil der Ausführungsplanung des Projektentwicklers. Sie können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden. Die Hinweise werden an den Investor weitergeleitet.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden im Weiteren geprüft und in der Ausführungsplanung berücksichtigt.**

Zu 13. Stadtwerke Düsseldorf (SWD AG)

Netzvertrieb, Bau- und Objekttechnik, OE 033/1

*Die Stadtwerke Düsseldorf AG weist darauf hin, dass sich Anlagenteile der öffentlichen Beleuchtung in dem angefragten Baugebiet befinden würden. Diese müssten während der Umbaumaßnahmen gegen Beschädigung geschützt werden.*

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden entsprechende Maßnahmen getroffen, um eine Beschädigung der öffentlichen Beleuchtung zu vermeiden. Der Sachverhalt ist im Übrigen Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gefolgt.**

Zu 14. Stadtwerke Düsseldorf AG (SWD AG)

Abteilung Liegenschaften

*Es sei darauf zu achten, dass sich außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. In diesem Fall werde um Abstimmung zum weiteren Vorgehen mit der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH (NGD), unter der Rufnummer (0211) 8218080 – Abteilung 021 – Betrieb Netze und Anlagen, gebeten. In den zur Verfügung gestellten Anlagen sind die Versorgungsleitungen und -anlagen der SWD AG dargestellt.*

14.1

*Rohr- und Stromnetze*

*Zum Zwecke von Reparaturen und/oder Erneuerungen von Leitungsabschnitten müsse sichergestellt sein, dass in den betroffenen Bereichen mit Baugeräten wie Baggern, LKW, Bodenverdichtungsarbeiten et cetera gearbeitet werden dürfe.*

*Zur Stromversorgung des Bebauungsgebietes könne es erforderlich werden, Netzumspannstellen zu errichten. Diese Netzumspannstellen könnten sowohl innerhalb eines straßenseitigen Kellerraumes errichtet als auch im Freien aufgestellt werden. Die SWD AG benennt in der Folge die technischen Mindestanforderungen, die für mögliche Netzumspannstellen erforderlich sind sowie die daraus möglicherweise resultierenden Anforderungen innerhalb des Bebauungsplanes.*

*Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sei aus den im Umfeld liegenden Versorgungsleitungen- und anlagen grundsätzlich möglich. Zur Versorgung müssen straßenseitig gelegene Hausanschlussräume für die Versorgungsleitungen eingeplant werden. Die Lage der Hausanschlussräume sei in Abstimmung mit dem jeweiligen Bauträger und der NGD zu ermitteln. Es wird um eine frühzeitige Kontaktaufnahme gebeten.*

*Zur Versorgung des Plangebietes müssen Versorgungsleitungen und Versor-*

*gungsanlagen neu verlegt werden. Die anfallenden Erschließungskosten gehen zu Lasten des Investors beziehungsweise des Bauherren. Voraussetzung für den Beginn der Ausführungsarbeiten sei eine verbindliche Beauftragung des Angebotes für die anfallenden Erschließungs- und Hausanschlusskosten. Bis zum Beginn der Baumaßnahmen zur Erstellung der Versorgungsnetze werde eine Vorbereitungszeit von circa 6 Monaten benötigt. Entstehende Kosten für Provisorien, die während der Bauphase kurzfristig erstellt werden müssten, werden zu 100 % dem Verursacher abgerechnet.*

*Sollten die zukünftigen Wege im Plangebiet nicht öffentlich gewidmet werden und damit nicht unter den Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Düsseldorf und den Stadtwerken Düsseldorf AG fallen, so müssten diese Wege durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ausgewiesen werden, damit auch die Versorgungsleitungen abgesichert seien. Dies gelte auch für die in Anlage 5 markierten Wegeflächen, die zur Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen benötigt werden. Zur Aufnahme der Versorgungsleitungen und -anlagen werde eine Wegbreite von 3,0 m benötigt. Diese Mindestbreite sei wegen der Notwendigkeit der uneingeschränkten Zugänglichkeit und der möglichen Beschädigungsgefahr von jeglicher Bebauung – auch zum Beispiel mit Garagen, Mülltonnenunterstellplätzen und Gartenlauben – und von Baumpflanzungen freizuhalten. Eine Bepflanzung mit flachwurzelndem Bewuchs, wie zum Beispiel Sträucher, sei jedoch grundsätzlich möglich.*

*Soweit im Zuge der künftigen Bauvorhaben eine Unterbauung mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken geplant seien, so sei zu berücksichtigen, dass Versorgungsleitungen eine Mindestüberdeckung von 1,20 Meter oberhalb des Bauwerkes benötigen. Dies gelte für Unterbauungen von öffentlichen und von privaten Flächen, die zudem noch mindestens mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der SWD AG ausgewiesen werden müssen.*

*Es werden bezüglich der vorangegangenen Stellungnahmen verschiedene Ansprechpartner angegeben, die für eine Beratung und Abstimmung zur Verfügung ständen.*

Antwort:

Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten, dass Standorte für Transformatoren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen sind.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch vorhandene Versorgungsleitungen innerhalb der Wickrather Straße gesichert. Die Hinweise für bautechnische Maßnahmen bei Errichtung neuer Versorgungsleitungen- und Anlagen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert. Die gesonderte Festsetzung von Geh- und Fahr- und Leitungsrechten ist nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche anschließt und bereits vollständig unterbaut ist.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. Der Anregung in Bezug auf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird nicht gefolgt.**

14.2

*Elektromobilität*

*Um auch zukünftigen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden, werde die Implementierung von Elektroladestationen und Stromtankstellen empfohlen. Seien Ladesäulen für die E-Mobilität vorgesehen, so müsse dies der SWD AG frühzeitig mitgeteilt werden.*

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurden bereits Abstimmungstermine zum Thema E-Mobilität geführt. Bei Errichtung der angesprochenen Ladesäulen wird die SWD AG frühzeitig über den Prozess informiert und eingebunden.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt.**

14.3

*Umwelterheblichkeit*

*Durch das Bebauungsplanverfahren seien aus Sicht der SWD AG keine Belange des Umweltschutzes betroffen.*

*Die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme sei grundsätzlich möglich.*

Antwort:

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

14.4

*Allgemeine Hinweise*

*Es wird darauf hingewiesen, dass Stromleitungstrassen von jeglicher Überbauung und Bepflanzung freizuhalten seien. Es sei darauf zu achten, dass die geplanten Zuwegungen und Zufahrten zum Innenbereich nicht über- und unterbaut werden dürften. Es müsse bei den Rohrleitungsbestandsplänen mit Abweichungen der angegebenen Maße gerechnet werden. Entstehende Kosten für Provisorien während der Bauphase müssten zu 100% vom Verursacher übernommen werden. Für Materialbestellung und Planung benötige die SWD AG nach Vorliegen der Ausbaupläne circa 6 Monate Vorlaufzeit.*

*Sollten aus versorgungstechnischen Gründen Versorgungsleitungen und Anlagen in privaten Flächen gelegt werden müssen, so seien die entsprechenden Anlagen durch Dienstbarkeit zu sichern. Werden im Plangebiet bestehende Straßengrenzen durch Umbauarbeiten geändert, könne eine für den Bauherrn kostenpflichtige Regulierungsarbeit an den Versorgungseinrichtungen nötig werden.*

*Es wird auf die Beachtung der entsprechenden Schutzanweisungen für erdverlegte Versorgungsanlagen hingewiesen.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet bereits heute fast vollständig unterbaut und bebaut und

versiegelt ist. Weiterhin bestehen keine Anlagen zur Versorgung Dritter und sind auch nicht geplant.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Aufnahme von entsprechenden Hinweisen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.**