

Stellungnahmen

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

**Frühzeitige Behördenbeteiligung
gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB
vom 10.07.2018 bis 10.08.2018**

sowie

**Behördenbeteiligung
gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB
vom 02.06.2020 bis 03.07.2020**

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/014

– Ehemals Fashion House –

I. Liste der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/014 – Ehemals Fashion House - vorgebracht haben:

1. Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
2. Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf
3. Deutsche Flugsicherung, Am DFS-Campus 10, 63225 Langen
4. Ericsson Services GmbH, Contract Handling Group, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf
5. Gascade Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel
6. Geologischer Dienst NRW, De-Greiff-Straße 195, 47803 Krefeld
7. Handwerkskammer Düsseldorf, Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf
8. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld, HansasträÙe 2, 47799 Krefeld
9. Landschaftsverband Rheinland, Kennedy-Ufer 2, 50679 Köln
10. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU, Völklinger Straße 7-9, 40219 Düsseldorf
11. PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen
12. Polizei Düsseldorf – Städtebauliche Kriminalprävention, Luegallee 65, 40545 Düsseldorf
13. Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft mbH, Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln
14. Stadtwerke Düsseldorf, Höherweg 100, 40233 Düsseldorf

15. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 35, 90449
Nürnberg
16. Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
17. Vodafone NRW GmbH, Aachener Straße 746-750, 50933 Köln
18. Vodafone GmbH Niederlassung Nord-West, D2-Park 5, 40878
Ratingen

II. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/014 – Ehemals Fashion House - (Beantwortungsstand (Beantwortungsstand 4(1): September 2018 / 4(2): September 2020)

1. Amprion GmbH

1.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB

1.1.1. *Die Amprion GmbH teilt mit, dass im Planbereich keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens verlaufen würden. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich lägen aus heutiger Sicht nicht vor. Amprion geht davon aus, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt würden.*

Antwort:

Sonstige Träger von Versorgungsleitungen wurden am Verfahren beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2. Bezirksregierung Düsseldorf

2.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB

2.1.1. *Die Bezirksregierung Düsseldorf beschreibt, das Plangebiet liege im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf gemäß Paragraf 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Aufgrund der Lage und der vorgesehenen Bauhöhen sei davon auszugehen, dass die Gebäude im Baugenehmigungsverfahren weitgehend der luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung bedürften. Gründe, die einer luftrechtlichen Zustimmung im Wege stehen könnten, seien jedoch nicht ersichtlich. Insofern beständen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen.*

Antwort:

In den Unterlagen zum Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis zum Bauschutzbereich des Flughafens aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 2.1.2. *Die Bezirksregierung Düsseldorf erläutert, dass gegen den oben genannten Bebauungsplan in Düsseldorf keine Bedenken beständen, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befänden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes ständen. Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfiehlt sie – falls nicht bereits geschehen – die Beteiligung des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR) Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim und des LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde.*

Antwort:

. Die zuständigen Behörden des LVR wurden bereits beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 2.1.3. *Aus Sicht der Bezirksregierung Düsseldorf sei keine ordnungsbehördliche Verordnung oder einstweilige Sicherstellung der Bezirksregierung als höhere Naturschutzbehörde von der Planung betroffen. Bezüglich weiterer naturschutzrechtlich einzubringender Belange im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sei die Stadt Düsseldorf als Untere Naturschutzbehörde zuständig.*

Antwort:

. Die zuständigen Behörden des LVR wurden bereits beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 2.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB
- 2.2.1. *Die Bezirksregierung teilt mit, das Plangebiet liege unter dem Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf gemäß Paragraf 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), welcher ab einer Höhe von 61 Meter über NHN betroffen wäre. Die Unterschiede zur bisherigen nachrichtlichen Übernahme ergäben sich aus der Allgemeinverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 16.11.2018 zur Festlegung von Bauhöhen gemäß Paragraf 13 Luftverkehrsgesetz für Teile des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf bis zu denen Bauwerke abweichend von Paragraf 12 Luftverkehrsgesetz ohne Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigt werden könnten. Mit der vorgenannten Allgemeinverfügung wurde insbesondere dem Verzicht der Flughafen Düsseldorf GmbH (FDG) auf einen weiteren Betrieb der sogenannten Querwindbahn – hier Betriebsrichtung 33 – Rechnung getragen. Sie bittet um Anpassung der genannten Höhe in der nachrichtlichen Übernahme zum Bauschutzbereich. Da von einer maximal zulässigen Bauhöhe, inklusive Aufbauten, von 60 Meter über NHN ausgegangen werde, würden aus zivilen Hindernis- beziehungsweise Flugbetriebsgründen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Eine Zustimmungspflicht gemäß Paragraf 12 Luftverkehrsgesetzes zum Bauvorhaben bestehe unterhalb von 61 Meter über NHN nicht. Aufgrund der Nähe zum Flughafen weist die Bezirksregierung Düsseldorf auf Folgendes besonders hin: Die Errichtung von Baukränen und ähnlichen Bauhilfsanlagen an der Baustelle bedürfe in jedem Fall der Entscheidung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) gemäß Paragraf 18 a Luftverkehrsgesetz und ab einer Höhe von 61 Meter über NHN der Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf – Luftfahrtbehörde nach Paragraf 15 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Mit Beschränkungen bei Höhen und Auslegerlängen, sowie mit der Forderung von Tages- und Nachtkennzeichnung sei daher zu rechnen. Die Bezirksregierung bittet darum, die nachrichtliche Übernahme zum Bauschutzbereich entsprechend zu ergänzen oder einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.*

Antwort:

Die Anmerkungen werden in den Unterlagen angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 2.2.2. *Gegen die Änderung beständen laut der Bezirksregierung Düsseldorf keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befänden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes ständen. Da die Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben seien, wird empfohlen – falls nicht bereits geschehen – das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.*

Antwort:

Die entsprechenden Fachbehörden wurden beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 2.2.3. *Die vorliegenden Unterlagen der Stadt Düsseldorf zum Bebauungsplan Nummer 05/014 seien aus Sicht der Luftreinhalteplanung geprüft worden. Der Bebauungsplan liege im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplans Düsseldorf und liege innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Düsseldorf. Der Bebauungsplan gehe davon aus, dass Grenzwertüberschreitungen bei Stickoxiden um bis zu 0,9 µg/Kubikmeter Luft nicht auszuschließen seien. Dies sei einerseits der hohen Verkehrsbelastung auf der Danziger Straße und andererseits der zukünftigen Struktur der Fassaden, die auf der beplanten Seite eine Straßenschlucht entstehen lassen würden, geschuldet. Die Bezirksregierung Düsseldorf schließt sich daher der Empfehlung des Bebauungsplans an, ein lufthygienisches, mikroskaliges Ausbreitungsgutachten erstellen zu lassen. Die endgültige Stellungnahme seitens der Luftreinhalteplanung ergehe nach Vorlage dieses Gutachtens.*

Antwort:

Das lufthygienische Gutachten wurde im Weiteren Verfahren überarbeitet. Die Ergebnisse zeigen eine Einhaltung der in der 39. BImSchV aufgeführten Grenzwerte zu Jahresmittelwerten und Kurzzeitbelastungen für die untersuchten Luftschadstoffe Feinstaub und Stickstoffdioxid.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

- 2.2.4. *Die Bezirksregierung Düsseldorf teilt mit, das Plangebiet befinde sich in den Risikogebieten des Rheins, die ab einem seltenen beziehungsweise extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden könnten. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gälten die Regelungen der Paragraphen 78 b, 78 c des Wasserhaushaltsgesetzes. Risikogebiete im Sinne des Paragraphen 78 b Absatz1 WHG, das heißt überschwemmte Gebiete bei einem seltenen beziehungsweise extremen Hochwasserereignis (HQextrem), seien gemäß Paragraph 9 Absatz 6 a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.*

Antwort:

Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis nachrichtlich übernommen, der dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit dient und der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung trägt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 2.2.5. *Diese Stellungnahme erfolge im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange. Insofern seien lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt worden, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliege. Andere Dezernate/Sachgebiete hätten die vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft. Dies könne dazu führen, dass zum Beispiel in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden könnten, die in diesem Schreiben keine Erwähnung fänden.*

Antwort:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

3. Deutsche Flugsicherung
- 3.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB
- 3.1.1. *Die Deutsche Flugsicherung stellt klar, dass das Plangebiet in der Nähe des Flughafens Düsseldorf liege. Durch die geringe Entfernung zu den Flugsicherungseinrichtungen am Flughafen könne je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich Paragraf 18 a Luftverkehrsgesetz (Luft VG) berührt werden. Bauvorhaben, die die umliegende Bebauung überschreiten würden, seien zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen. Von dieser Stellungnahme würden die Aufgaben der Länder gemäß Paragraf 31 Luft VG unberührt bleiben. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) sei über die Stellungnahme informiert worden.*

Antwort:

In den Bebauungsplanunterlagen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

4. Ericsson GmbH
- 4.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB
- 4.1.1. *Bei den ausgewiesenen Bedarfsflächen beständen keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Sie bittet zu berücksichtigen, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen gelte. Weiterhin wird gebeten auch die Deutsche Telekom AG zu beteiligen.*

Antwort:

Die Deutsche Telekom AG wurde im Verfahren beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

5. Gascade GmbH
- 5.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB
- 5.1.1. *Die Gascade GmbH teilt mit, zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG zu antworten. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung der Anlagen des Unternehmens wird mitgeteilt, dass die Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen seien. Dies schließe die Anlagen der vorher genannten Betreiber mit ein. Die Anfragen zu Leitungsauskünften seien zukünftig direkt an das kostenfreie BILOnlineportal unter: <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zu richten. Das Unternehmen weist darauf hin, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden könnten. Diese Betreiber seien gesondert zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.*

Antwort:

Die entsprechenden Fachbehörden wurden bereits beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

6. Geologischer Dienst NRW
- 6.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB
- 6.1.1. *Der Geologische Dienst NRW weist auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hin, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen sei. Die Erdbebengefährdung werde in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen*

Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt würden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen werde auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet sei folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Düsseldorf, Gemarkung Stockum: 0 / T

Bemerkung: die DIN 4149:2005 sei durch den Regelsetzer zurückgezogen worden und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt worden. Dieses Regelwerk sei jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt würden, seien als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betreffe hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssten gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es werde jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gelte insbesondere zum Beispiel für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Schulen, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser et cetera.

Antwort:

Eine Anpassung der Planunterlagen zum Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich, da sich die Hinweise auf die nachgeordneten Verfahren beziehen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

7. Handwerkskammer Düsseldorf

7.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB

7.1.1. *Aus Sicht der Handwerkskammer Düsseldorf sei die Planung in der vorgelegten Form nicht zu beanstanden. Aufgrund der besonders verkehrsgünstigen Anbindung an das Autobahnnetz wird jedoch angeregt, im städtebaulichen Entwurf zu einem Teil auch kleineren handwerklichen Gewerbeeinheiten Raum zu geben. So würden insbesondere Betriebe aus dem Ausbaugewerbe (zum Beispiel der Gewerke Sanitär/Heizung/Klima sowie Stuck-, Bodenbelags- und Anstreichbetriebe) kleinere Flächeneinheiten für die Lagerung von Material, vorbereitende Arbeiten (Abkanten et cetera) sowie unter Umständen Büroräume benötigen. Emissionen aus diesen Gewerken würden sich im Regelfall auf das händische Be- und Entladen von kleineren Transportern sowie den An- und Abfahrverkehr in der Größenordnung fünf An- und Abfahrten pro Tag beschränken. Gleichzeitig würden das geplante Gebiet und das Umfeld ortsnah mit handwerklichen Dienstleistungen versorgt. Die Architektur des Gebietes solle insbesondere dahingehend modifiziert werden, dass sich Lager- und gegebenenfalls kleinere Werkstattbereiche entsprechend in die Wohnbereiche einfügen und möglichst geringe Störwirkungen entfalten würden, um deren Akzeptanz zu steigern.*

Antwort:

Es soll ein urbanes Gebiet gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Innerhalb eines urbanen Gebietes ist die Ansiedlung von sonstigen Gewerbebetrieben, zu denen auch Handwerksbetriebe zählen, allgemein zulässig. Mit der vorgeschlagenen Bebauungsstruktur sind bereits auch größere Bereiche vorgesehen, in denen derartige Nutzungen angesiedelt werden können.

Der Stellungnahme wurde durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes bereits gefolgt.

8. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Autobahnniederlassung Krefeld
- 8.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB
- 8.1.1. *Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist darauf hin, dass er für den Betrieb und die Unterhaltung der in circa 800 Meter nördlich des Plangebietes verlaufenden Autobahn 44, Abschnitt 26 zuständig sei. Es sei eine Verkehrsuntersuchung hinsichtlich der zu erwartenden Zusatzverkehre und der Unverträglichkeiten des umliegenden klassifizierten Straßennetzes durchzuführen. In die Untersuchung sei die Anschlussstelle Autobahn 44/Bundesstraße 8 "Düsseldorf Stockum" einzubeziehen. Um Planungskollisionen zu vermeiden, bittet der Landesbetrieb darum, zu gegebener Zeit die Lage von eventuell erforderlichen externen Ausgleichflächen, eingetragen in einen Übersichtslageplan, mitzuteilen.*

Antwort:

Im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine entsprechende gutachterliche Untersuchung geführt. Ein Erfordernis für eine Untersuchung auch der Anschlussstelle und für externe Ausgleichflächen konnte jedoch nicht erkannt werden. Soweit dies im Rahmen des Verfahrens entstehen sollte, wird der Landesbetrieb entsprechend informiert.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

- 8.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB
- 8.2.1. *Die verkehrlichen Auswirkungen auf die Knotenpunkte im näheren umliegenden Straßennetz seien gutachterlich untersucht und bewertet worden. Das Gutachten führe aus: "Das Ergebnis zeigt, dass für alle betrachteten Einmündungen zukünftig auch das zusätzliche Fahrtenaufkommen im motorisierten Verkehr mit einer angemessenen und ausreichenden Leistungsfähigkeit abgewickelt werden kann." Der Landesbetrieb Straßen NRW weist darauf hin, dass die Anschlussstelle A*

44/ Danziger Straße (B 8) "Düsseldorf Stockum" nicht in die Untersuchung einbezogen worden sei. Die Mobilitätsuntersuchung nehme an, dass "der wesentliche Teil der Fahrten auf die südlich gelegene Innenstadt von Düsseldorf beziehungsweise die südlich gelegenen Stadtteile oder das südliche Umland gerichtet ist, da hier zahlreiche Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote liegen." Er gibt zu bedenken, dass laut Gutachter "die Verkehrssituation in der 'Danziger Straße(B 8)' am Morgen und am Nachmittag in der Regel von deutlichen Stauerscheinungen geprägt ist, die zeigen, dass die Kapazitätsgrenze für diesen Straßenzug erreicht ist." Seitens der Straßenbauverwaltung wird darauf hingewiesen, dass eine leistungsfähige und sichere Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz bei Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens in jedem Fall durch die Stadt Düsseldorf sicherzustellen sei. Der Eingriff durch den Bebauungsplan 05/014 könne innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Belange der Autobahnniederlassung Krefeld würden hier nicht berührt.

Antwort:

Die gegebene Auslastung des benannten Straßenzuges wird nicht durch das Vorhaben ausgelöst. Der Landeshauptstadt Düsseldorf ist auch bewusst, dass die leistungsfähige und sichere Anbindung des Vorhabens sicherzustellen ist. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor, das die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte im umliegenden klassifizierten Straßennetz nachweist. Die mit dem Vorhaben verbundenen Verkehre werden sich auf das umliegende Straßennetz verteilen; dies gilt insbesondere im morgendlichen und im nachmittäglichen Zeitraum. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit wurde gutachterlich festgestellt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

9. Landschaftsverband Rheinland

9.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB

9.1.1. *Der Landschaftsverband Rheinland informiert darüber, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliege und daher keine Bedenken geäußert würden. Diese Stellungnahme gelte nicht für das LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland in Pulheim und das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.*

Antwort:

Die entsprechenden Fachbehörden wurden bereits beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

10. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU

10.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB

10.1.1. *Das Landesbüro der Naturschutzverbände NRW teilt mit, dass im Rahmen einer städtebaulichen Neustrukturierung des Areals des ehemaligen Fashion House ein neues Subzentrum mit Wohnbebauung, Gastgewerbe, Kleingewerbe und Nahversorger wie auch Sozialeinrichtungen entstehe. Klimatische wie gestalterische Kriterien würden berücksichtigt wie auch der weitgehende Erhalt von Grünstrukturen und Entwicklung weiterer Grünflächen inklusive Vertikal- und Dachbegrünungen. Einschränkungen durch besonders schützenswerte Populationen seltener Arten gebe es nicht. Daher habe der NABU Düsseldorf keine Einwände. Jedoch wird angeregt, für die Auswahl an Pflanzen möglichst standortangepasste insbesondere heimische Arten auszuwählen, um der zunehmend in Bedrängnis geratenen Insektenfauna und im Gefolge der Avifauna (Vögel) besser gerecht zu werden. Auch mit heimischen Arten würden sich hervorragend funktionale wie repräsentative und zierende Grünanlagen herstellen lassen. Außerdem wird angeregt, im Zuge der Bauplanung Nist- und Rastmöglichkeiten für seltene Arten von zum Beispiel Vögeln und Fledermäusen sowie*

Überwinterungsquartiere für zum Beispiel Schmetterlinge und Wildbienen zu integrieren.

Antwort:

Der Grünordnungsplan sieht differenzierte Begrünungsmaßnahmen von Grünflächen, Tiefgaragen aber auch Dachflächen vor. Nist- und Rastmöglichkeiten für seltene Arten et cetera sind nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist die Integration solcher Maßnahmen im Verfahren nicht erforderlich und daher auch nicht vorgesehen.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

11. PLEdoc GmbH
- 11.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB
- 11.1.1. *Die PLEdoc GmbH teilt mit, dass von dem Unternehmen verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer beziehungsweise Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen würden:*
 - *Open Grid Europe GmbH, Essen*
 - *Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen*
 - *Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg*
 - *Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen*
 - *Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen*
 - *Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund*
 - *Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen*
 - *GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG,*
 - *Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)*
 - *Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt*

Maßgeblich für die Auskunft sei der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe würden nur zur groben Übersicht dienen. Die PLEdoc GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs immer einer erneuten Abstimmung mit dem Unternehmen bedürfe.

Antwort:

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Ausweitung oder Erweiterung des Plangebietes vorgesehen ist.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

12. Polizei NRW, Städtebauliche Kriminalprävention Düsseldorf
- 12.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB
- 12.1.1. *Grundsätzlich bestehe gegen die vorliegenden Planungen keine Bedenken. Es seien jedoch bei der Ausführung einige Punkte der städtebaulichen Kriminalprävention zu beachten:
Auf die öffentlichen, beziehungsweise halb öffentlichen Grünflächen, sei - soweit wie möglich - zu Gunsten privater Gärten (den Erdgeschosswohnungen zugeordnet) zu verzichten.
Bei den verbleibenden (halb)öffentlichen Grünflächen sei zu beachten, dass diese übersichtlich bleiben würden; hier sollten nur niedrige Büsche und hochstämmige Bäume gepflanzt werden dürfen, um die Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen. Die Flächen und/oder Wege seien in der Dunkelheit gut auszuleuchten. Um das Lagern unerwünschter Personengruppen (zum Beispiel angetrunkene obdachlose oder drogenabhängige Personen) unattraktiv zu machen, seien Sitzgelegenheiten (zum Beispiel durch Armlehnen im Abstand von 60 Zentimetern) so auszuführen, dass sie zum Liegen ungeeignet seien. Müllsammelstellen seien abschließbar einzufrieden (zum Beispiel begrünter Käfig), damit dort keine wilden Müllhalden von quartiersfremden Personen entstünden.
Um zu vermeiden, dass die Tiefgaragen unübersichtlich würden, seien sie*

unbedingt mit einem hellen Anstrich und einer guten Ausleuchtung zu versehen. Um den einfachen Kellereinbruchsdiebstahl zu erschweren, dürften die Fluchtwege aus der Tiefgarage in die Treppenhäuser nicht unmittelbar an den Kellerboxen / Fahrradabstellräume vorbeiführen. Grundsätzlich seien Einbruch hemmende Elemente bei erreichbaren Fensteranlagen sowie den Wohnungsabschlusstüren dringend zu empfehlen und in dieser Phase erheblich günstiger, als später in der Nachrüstung zu realisieren.

Antwort:

Auf die Errichtung öffentlich zugänglicher und halböffentlicher Frei- und Grünflächen soll nicht verzichtet werden. Das städtebauliche Konzept sieht die Ausbildung von solchen Flächen insbesondere für die im Quartier Lebenden und Beschäftigten vor. Die Flächen sollen als Kommunikations- und Aufenthaltsbereiche auch zur Quartiersbildung beitragen. Mit der gefundenen städtebaulichen Organisation ist auch von einer guten sozialen Kontrolle der Flächen auszugehen. Zudem sollen diese Flächen auch eventuelle Benachteiligungen der vor Ort wohnenden Bevölkerung in den oberen Geschossen in Bezug auf eine Versorgung mit begrünten Frei- und Aufenthaltsflächen vermeiden helfen. Das Polizeipräsidium hat in Bezug auf die städtebauliche Planung keine Bedenken. Es gibt allgemeine Hinweise zur Kriminalprävention. Die Ausgestaltung von zum Beispiel Sitzgelegenheiten, Müllsammelstellen oder Tiefgaragen ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung und somit im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Die Hinweise zur Kriminalprävention werden an den Projektentwickler weitergegeben.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

- 13. Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft mbH
- 13.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB
- 13.1.1. *Von der vorgenannten Maßnahme würden laut der Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft mbH weder die vorhandenen Anlagen noch*

laufende beziehungsweise vorhersehbare Planungen des Unternehmens betroffen. Falls für die Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert werde, müsse sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen der Leitungen des Unternehmens stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, wird um erneute Beteiligung gebeten.

Antwort:

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich sind.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 14. Stadtwerke Düsseldorf AG
- 14.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB
- 14.1.1. *Aus Sicht der Stadtwerke Düsseldorf AG sei darauf zu achten, dass sich außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden könnten. In diesem Falle wird 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 seien die Versorgungsleitungen und -anlagen der SWD AG dargestellt.*

Antwort:

Bestehende, aber nicht bekannte Leitungen und Anlagen können erst bei der Bauausführung identifiziert werden und sind somit Gegenstand der Ausführungsplanung beziehungsweise des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 14.1.2. *Die Stadtwerke teilen mit, dass im Gehwegbereich der Gebäude "Fashion House I und II" Versorgungsleitungen und -anlagen Gas, Wasser und Strom*

lägen. Ob kostenpflichtige Regulierungsarbeiten notwendig würden, könne im jetzigen Planungsstadium nicht ermittelt werden. Genaue Angaben über eventuell notwendige Regulierungsarbeiten und die damit für die Planveranlassenden einhergehenden Kosten würden im weiteren Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens oder des Straßenausbauverfahrens geklärt, wenn aussagefähige Planunterlagen (Detailplanungen, Schutzwände, Straßenausbau, Gebäudepläne, et cetera) zur Verfügung ständen. Grundsätzlich beständen seitens der Stadtwerke gegenüber dem Verfahren keine Bedenken, wenn die in diesem Schreiben aufgeführten Auflagen, die allgemeinen Hinweise sowie die beigefügte Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsleitungen eingehalten beziehungsweise beachtet würden. Auf die Netzumspannstellen T166, T1042, T1997 könne aus versorgungstechnischen Gründen nicht verzichtet werden. Vor einem Abriss der Gebäude seien die vorhandenen Netzumspannstellen auszubinden und an einem geeigneten Ort in der Nähe der jetzigen Standorte (vorzugsweise in einem Gebäude) wiedereinzubinden. Der Investor wird gebeten, sich zeitnah zwecks Abstimmung der neuen Netzstationsorte mit der Stadtwerke Düsseldorf AG (SWDAG) in Verbindung zu setzen. Über die Errichtung der Netzumspannstellen sei mit der den Bau in Auftrag gebenden Person ein Vertrag über die Errichtung einer Netzumspannstelle abzuschließen. Zur Sicherung der Netzumspannstelle sowie aller Zu- und Ableitungen habe die Grundstückseigentümerin zugunsten der SWDAG eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in das Grundbuch eintragen zu lassen. Die Versorgung des Plangebietes sei aus den im Umfeld liegenden Versorgungsleitungen und -anlagen grundsätzlich möglich. Zur Versorgung müssten straßenseitig gelegene Hausanschlussräume für die Versorgungsleitungen eingeplant werden. Die Lagen der Hausanschlussräume seien in Abstimmung mit den jeweiligen Bautragenden und der Netzgesellschaft Düsseldorf (NGD) zu ermitteln. Es wird um eine frühzeitige Kontaktaufnahme gebeten. Zur Versorgung des Plangebietes müssten voraussichtlich zahlreiche Versorgungsleitungen und -anlagen neu verlegt werden. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen könnten erst benannt werden, wenn eine konkrete Bauanfrage vorliege, die benötigte Leistung bekannt sei und die endgültigen Straßenausbau- und

Deckenhöhenpläne im Maßstab 1:250 vorlägen. Die Stadtwerke Düsseldorf AG teilt mit, dass die Erschließungskosten zu Lasten der Investierenden oder der den Bau in Auftrag gebende Personen gehen würden. 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, würden zu 100 Prozent mit den Verursachenden abgerechnet. Sollten die zukünftigen Straßen 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 Straßen durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ausgewiesen werden, damit auch die Versorgungsleitungen abgesichert seien. Zur Aufnahme der Versorgungsleitungen und -anlagen werde eine Wegebreite von mindestens drei Meter 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 Baumbepflanzungen freizuhalten. Eine Bepflanzung mit flachwurzelndem Bewuchs, wie zum Beispiel Sträucher, sei jedoch grundsätzlich möglich. 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 Meter oberhalb des Bauwerks vorhanden sein müsse. Dies gelte für Unterbauungen von öffentlichen und von privaten Flächen, die zudem noch mindestens mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ausgewiesen werden müssten.

Antwort:

Die Hinweise zu bestehenden und gegebenenfalls erforderlichen neuen Versorgungsleitungen, zu erforderlichen Hausanschlussräumen, einer

Unterbauung mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken werden zur Kenntnis genommen. Inwieweit kostenpflichtige Regulierungsarbeiten oder notwendige Provisorien durch die Planung verursacht werden, soll im weiteren Verfahren geklärt werden.

Die zukünftigen Straßen im Plangebiet sind oder werden öffentlich gewidmet, sodass die Versorgungsleitungen bereits abgesichert sind oder sein werden. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke AG ist daher nicht erforderlich.

Die Hinweise auf die Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsleitungen sowie allgemeine Auflagen beziehen sich in Teilen nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens.

Bezüglich der Netzumspannstellen ist eine frühzeitige Verlegung vorgesehen. Entsprechende Gespräche und Planungen werden in Abstimmung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG geführt. Soweit erforderlich sollen auch vertragliche Regelungen getroffen werden.

Die Stellungnahme wird auch den Projektentwickelnden zur Verfügung gestellt.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

- 14.1.3. *Für eine umweltfreundliche zentrale Wärmeversorgung des Baugebietes regt die Einwanderin ein Heizzentrale inklusive Inselfernwärmenetz an. Die Fernwärme in diesem Inselfernwärmenetz solle alle Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) und der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllen und biete unter wirtschaftlichen Bedingungen den besten Primärenergiefaktor. Die Flächen und die Größe einer Heizzentrale seien in Abstimmung zwischen dem Investor sowie der Stadtwerke Düsseldorf AG zu ermitteln. Es wird um rechtzeitige Koordination gebeten. Damit auch das langfristige Ziel der Klimaneutralität der Landeshauptstadt Düsseldorf unterstützt werde, empfehle die Stadtwerke Düsseldorf AG den Anschluss des Plangebietes an ein Inselfernwärmenetz.*

Antwort:

Derzeit werden verschiedene Konzepte einer möglichen Wärmeversorgung geprüft und die Kontaktaufnahme mit der Stadtwerke Düsseldorf AG ist beabsichtigt.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

- 14.1.4. *Um auch zukünftigen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden, empfehle die Stadtwerke Düsseldorf AG die Implementierung von Elektroladestationen oder Stromtankstellen. Seien Ladesäulen für die E-Mobilität vorgesehen, so müsse dies der Stadtwerke Düsseldorf AG frühzeitig mitgeteilt werden.*

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Die Stellungnahme wird an die Projektentwickler weitergeleitet.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 14.1.5. *Stromleitungstrassen seien von jeglicher Überbauung und Bepflanzung freizuhalten. Es sei darauf zu achten, dass die geplanten Zuwegungen und Zufahrten zum Innenbereich nicht über- oder 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 Prozent vom Verursacher übernommen werden. Für Materialbestellung und Planung benötige die SWDAG 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. Würden 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 Stellungnahme bezieht nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

15. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- 15.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB
- 15.1.1. *Aus Sicht des Unternehmens seien nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:*
Durch das Plangebiet führten 6 Richtfunkverbindungen hindurch. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 306558004_306558005 befinde sich in einem vertikalen Korridor zwischen 13 Metern und 43 Metern über Grund. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 306530449_306530569 befinde sich in einem vertikalen Korridor zwischen 13 Metern und 53 Metern über Grund. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 306554424 befinde sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 Metern und 45 Metern über Grund. Man könne sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 40-60 Metern (einschließlich Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Der Trassenverlauf sei zu beachten. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürften nicht in die Richtfunktrasse ragen. Die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG bittet um Berücksichtigung und Übernahme der Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung sowie den künftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (vertikal und horizontal) seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt werde. Es

müsse daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrecke von mindestens plus minus 30 Meter und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens plus minus 20 Meter eingehalten werden. Es wird um Berücksichtigung und Übernahme der Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und künftigen Bauleitplanung sowie dem zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten.

Antwort:

Die Richtfunkverbindungen können in der vorhandenen Lage nicht weiter betrieben werden. Der Richtfunkbetreiber wurde von dem Projektentwickelnden entsprechend informiert. Zwischenzeitlich wurden bereits auch technische Ersatzmaßnahmen im Zuge der Abrissarbeiten umgesetzt. Der Projektentwickler hat auch mitgeteilt, dass weitere Maßnahmen bereits vereinbart sind. Regelungen in diesem Verfahren sind daher nicht erforderlich. Auch zukünftige Richtfunktrassen werden nicht in die Plandarstellung des Bebauungsplanes übernommen. Grundsätzlich ist die Darstellung einzelner Richtfunktrassen im Rahmen einer kleinräumigen Bebauungsplanung nicht sinnvoll, da damit nur ein kleiner Ausschnitt der gesamten Richtfunktrasse dargestellt werden kann. Trassenverläufe unterliegen auch nicht mehr dem Genehmigungsvorbehalt und können sich in kurzer Zeit ändern. Im Bebauungsplan wird jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde mit der Aufnahme eines Hinweises gefolgt.

- 16. Unitymedia
- 16.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB
- 16.1.1. *Im Planbereich lägen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Grundsätzlich sei man daran interessiert, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten. Die zuständige*

Fachabteilung werde sich zu gegebener Zeit mit der Stadt in Verbindung setzen. Bis dahin werde gebeten, das Unternehmen am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Antwort:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und dem Projektentwickler weitergegeben. Eine erneute Beteiligung erfolgt im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 17. Vodafone NRW GmbH
- 17.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB
- 17.1.1. *Die Vodafone NRW GmbH weist darauf hin, dass trotz der Fusion von Vodafone und der Unitymedia NRW GmbH noch separat Stellung genommen wurde. Sie verweist auf die Stellungnahme vom 12.07.2018, welche von der Unitymedia NRW GmbH eingereicht wurde, die unverändert weiter gelte. Diese lautet:
Die Anfrage sei an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet worden, die zu gegebener Zeit reagieren werde. Bis dahin werde gebeten, am Bebauungsplanverfahren weiter beteiligt zu werden.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 18. Vodafone GmbH Niederlassung Nord-West
- 18.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB
- 18.1.1. *Laut der Vodafone GmbH Niederlassung Nord-West befänden sich in den angegebenen Planungsbereichen keine Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der Vodafone GmbH (ehemals ISIS / ehemals Arcor AG & Co. KG). Der Leitungsbestand der Unitymedia und Vodafone*

Kabeldeutschland müssten separat angefragt werden. Das Unternehmen macht darauf aufmerksam, dass Vodafone für die Richtigkeit der Angaben gemieteter Fremdtrassen keine Gewährleistung übernehmen könne.

Antwort:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

III. Liste der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf, die abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/014 – Ehemals Fashion House - vorgebracht haben:

1. Amt 19/3, Umweltamt
2. Amt 37/232, Feuerwehr und Rettungsdienst, Kampfmittelbeseitigung
3. Amt 37/611, Feuerwehr und Rettungsdienst, Vorbeugender Brandschutz
4. Amt 40/211, Schulverwaltungsamt
5. Amt 50/31, Amt für Soziales
6. Amt 51/19, Jugendamt
7. Amt 53/22, Gesundheitsamt
8. Amt 63, Bauaufsichtsamt
9. Amt 64, Amt für Wohnungswesen
10. Amt 66, Amt für Verkehrsmanagement
11. Amt 67, Stadtentwässerungsbetriebe
12. Amt 68, Garten-, Friedhofs- und Forstamt/ UNB

IV. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/014 – Ehemals Fashion House - (Beantwortungsstand 4(1): September 2018 / 4(2): September 2020)

1. Amt 19/3, Umweltamt

1.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB

1.1.1. *Es werden Hinweise für das weitere Verfahren gegeben und gebeten, die Stellungnahme in den Umweltbericht zum Bebauungsplan zu übernehmen.*

Antwort:

Die Stellungnahme des Umweltamtes wird in den Teil B - Umweltaspekte - zum Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden die entsprechenden Themen planerisch oder fachgutachterlich begleitet. Das Umweltamt wird über die entsprechenden Ergebnisse in Kenntnis gesetzt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.1.2. *Das Umweltamt gibt an, dass die Anzahl der Wohneinheiten, die im Plangebiet zusätzlich entstehen sollten, noch nicht bekannt sei. Zur Sicherstellung der haushaltsnahen Entsorgung bestehe bei bis zu 1000 zukünftig dort Wohnenden ein Bedarf an einer unterirdischen Containerstation mit je drei Altglascontainern (Weiß-, Grün-, Braun-Glas mit je 3 Kubikmetern) sowie einem oberirdischen Altkleidercontainer (bis 2000 zukünftig dort Wohnenden zwei mal drei Altglascontainer und zwei Altkleidercontainer et cetera). Das Bebauungsplangebiet teile sich in zwei Gebiete beidseits der Straße Am Hain auf. Diese seien in den jeweiligen Innenbereichen nicht befahrbar. Daher könnten die unterirdischen Containerstationen nur an der Straße Am Hain platziert werden. Dabei seien vor allem die ausreichenden Abstände zur Wohnbebauung von sieben Metern einzuhalten. Für Altpapier seien zusätzlich zum Restmüll Stellplätze für die blauen Tonnen zu schaffen. Für die Leichtverpackungen seien zusätzlich zum Restmüll Stellplätze für die gelben Tonnen zu schaffen. Durch die nicht befahrbaren Innenbereiche seien Bereitstellungsplätze für Mülltonnen in ausreichendem Maße in jedem Fall erforderlich. Bei einem*

Kellerstellplatz sei dafür zu sorgen, dass dieser entweder durch Müllfahrzeuge anfahrbar sei oder im Außenbereich eine ausreichend große Fläche zur Bereitstellung der Tonnen geschaffen werde. Da die Abholungstage der verschiedenen Abfallfraktionen zum Teil am gleichen Werktag erfolgen würden, sei dies bei der Berechnung der jeweiligen Bereitstellungsfläche mit einzukalkulieren. Insgesamt sei hierbei zu beachten, dass die Entfernung der am weitesten von der Fahrbahn stehenden Mülltonne nicht mehr als 20 Meter von der Stelle entfernt sei, wo die Entsorgungsfahrzeuge zur Abholung stehen würden.

Antwort:

Die erstellte Konzeption sieht unterirdische Müllsammelstellen in den Tiefgaragen vor. Diese sind – mit jeweils zentralen Müllsammelstellen mit Anfahrts- und Belademöglichkeit für ein Entsorgungsfahrzeug – über die Danziger Straße geplant. Außer in den dafür vorgesehenen Flächen sind oberirdische Müllsammelstellen ausgeschlossen. Lediglich zur Danziger Straße hin sollen untergeordnete, oberirdische Müllaufstellflächen zulässig sein, welche im Bebauungsplan auch zeichnerisch festgesetzt werden. Für den Fall, dass größere Abholmengen als üblich gegeben sind, können Container dort temporär zur Abholung bereitgestellt werden.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.1.3. *Das Umweltamt teilt mit, das Plangebiet werde maßgeblich durch die Danziger Straße sowie durch die Deikerstraße und die Straße Am Hain belastet. Auf Höhe der bestehenden Gebäude lägen die Beurteilungspegel entlang der Danziger Straße bei bis zu 74 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht. Die Lärmbelastung entspreche dem Lärmpegelbereich 6. Entlang der Deikerstraße und der Straße Am Hain lägen die Pegel oberhalb Beurteilungspegel (BP) ≥ 63 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich 4. Eine Gesundheitsgefährdung könne bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden. Die vorgesehene Planung schlage vier Gebäudekörper, etwa mittig unterteilt durch die Straße Am Hain, als Abschirmung vor dem Verkehrslärm der*

Danziger Straße vor. Zwischen jeweils zwei Gebäuden sei eine Lärmschutzwand geplant. Zudem solle der südliche Baublock ebenfalls mit einer Lärmschutzwand nach Süden geschlossen werden. Beim Kick-off-Termin am 04.06.2018 sei erläutert worden, dass zwei der unmittelbar an der Danziger Straße gelegenen Gebäuderiegel als Bürostandort und einer als Hotelstandort dienen solle. Diese Konzeption werde aus Sicht des Verkehrslärmschutzes begrüßt. Der südlichste Gebäuderiegel entlang der Danziger Straße solle für Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Aus den Unterlagen zur offiziellen Beteiligung seien diese Angaben nicht zu entnehmen. Grundsätzlich werde eine Wohnnutzung entlang der Danziger Straße aufgrund der Belastungen deutlich oberhalb der Gesundheitsgefahr kritisch gesehen. Gemäß Flächennutzungsplanänderung Nummer 196 solle entlang der Danziger Straße anstatt einer Kerngebiets-Nutzung (MK) gemischte Baufläche (M) ausgewiesen werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60/50 dB(A) würden an der Danziger Straße um bis zu 14 dB(A) am Tag und bis zu 15 dB(A) in der Nacht überschritten. Die allgemeine Rechtsprechung besage, dass eine Überschreitung bis zu 5 dB(A) noch einer Abwägung unterliegen könne. Die Überschreitungen im Plangebiet lägen deutlich darüber. Sollte an der Wohnnutzung entlang der Danziger Straße festgehalten werden, würden im Bebauungsplan an dieser Stelle offenbare Fenster oder sonstige Öffnungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen ausgeschlossen. Es wird auf die Schwierigkeit hingewiesen insbesondere an den Eckbereichen lärmoptimierte Grundrissgestaltungen zu entwickeln. In drei von vier Gebäuderiegeln zur Danziger Straße seien im vorliegenden Entwurf bisher überwiegend eine unsensiblere Nutzung (zum Beispiel Büro, Hotel et cetera) vorgesehen. Um eine Abschirmung für die in zweiter Reihe liegenden Gebäude mit der dort geplanten Wohnnutzung sicherzustellen, sei die Bebauung entlang der Danziger Straße zeitlich vor den dahinterliegenden Baukörpern zu errichten. Hierzu sei eine Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen.

Antwort:

Die hohe Lärmbelastung an der Danziger Straße war bekannt und zentraler Anlass bereits frühzeitig sehr intensiv nach Lösungen zu suchen, um dennoch eine flexible Anordnung von Nutzungen in den Quartieren unter Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse anbieten zu können. Eine detaillierte architektonische und bautechnische Prüfung von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm hat aufgezeigt, dass mit einer Vorhangfassade in Kombination mit einer Laubengängerschließung eine tragfähige Lösung entwickelt werden kann. Diese bautechnische Lösung – die praktisch eine 1. und 2. Fassade an einer Gebäudeseite mit sich bringt – eröffnet die Möglichkeit, Wohnnutzung auch an der Danziger Straße vorzusehen. Sie schafft damit die Voraussetzung Grundrisslösungen zum Beispiel auch für dringend benötigten Wohnnutzung aber auch für gewerbliche Flächen nutzungsabhängig flexibel entwickeln und realisieren zu können. Daher soll an der Zielstellung, ein Nutzungsgemischtes, urbanes Quartier zu entwickeln, grundsätzlich festgehalten werden.

Um der hohen Verkehrslärmbelastung durch die Danziger Straße entgegen zu wirken, wird im Bebauungsplanvorentwurf eine schallabschirmende Riegelbebauung mit entsprechender Gebäudehöhe entlang des Westrandes des Plangebietes festgesetzt. Geplant sind zusätzlich transparente Lärmschutzwände zum Schließen der Gebäudelücken der Riegelbebauung. Vorgesehen ist hier die Ausbildung von überwiegend "freigestellten" Gebäuderiegeln. Lediglich an drei Stellen wird die Bildung von Gebäuden über Eck angeboten, an zwei Stellen auch eine rückseitige bauliche Nutzung im Erdgeschoss (Hofbebauung). Dies sind Bereiche, bei denen primär die Entwicklung gewerblicher Nutzung erwartet werden kann.

Im Bebauungsplan sollen soweit erforderlich Regelungen zum Schutz der gesunden Wohnverhältnisse aufgenommen werden.

Für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wurden die summarischen Beurteilungspegel gemäß DIN 4109 ermittelt und in Anforderungsgruppen der Beurteilungspegel gemäß den üblichen

Festsetzungen der Landeshauptstadt Düsseldorf eingeteilt. Aufgrund der gegebenen Lärmsituation erfolgen detaillierte Regelungen zu einer zeitlich gestaffelten Bebauung (Baureihenfolge), sowie Regelungen zu nicht zu öffnenden Fenstern und zur Einrichtung von schallgedämpften Lüftungen für bestimmte Aufenthaltsräume im Plangebiet. Für den südlichen Baublock wird auch eine nach Süden geschlossene Lärmschutzwand berücksichtigt.

Der Stellungnahme wurde insoweit überwiegend gefolgt.

- 1.1.4. *Das Umweltamt äußert, dass für die weitere Planung ein schalltechnisches Gutachten auf Grundlage des abgestimmten Verkehrsgutachtens (Erschließung und Prognosezahlen) sowie aller relevanter Verkehrslärmquellen zu erstellen sei. Eine geschossweise Darstellung der prognostizierten Beurteilungspegel sei ebenso wie eine Umfeldbetrachtung durchzuführen. Es sei die Interimslösung der Stadt Düsseldorf für die DIN 4109 zu verwenden. Notwendige Lärmschutzmaßnahmen seien gemäß Düsseldorfer Maßnahmenkatalog zu erläutern. Sollten neue Straßen geplant oder bestehende maßgeblich verändert werden, könne zudem eine Betrachtung nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung notwendig werden.*

Antwort:

Eine entsprechend detaillierte schalltechnische Begutachtung wurde veranlasst. Die Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm berücksichtigen die Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm der Stadt Düsseldorf (so genannte Interimslösung). Eine Betrachtung nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung war nicht erforderlich.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.1.5. *Das Umweltamt erklärt, das Plangebiet sei umgeben von Wohnnutzung. Die Planung müsse auf die bestehende und geplante empfindliche Nutzung Rücksicht nehmen. Störend könnten geplante Tiefgaragen-Ein- und -Ausfahrten eines Gewerbebetriebes werden.*

Antwort:

Die umgebende Wohnnutzung wurde bereits in der Planung entsprechend berücksichtigt. Die verkehrliche Andienung und Anlieferung der Baugebiete erfolgt über die Parallelfahrbahn an der Danziger Straße. Sämtliche östlich gelegene Wohnnutzung ist daher bereits durch die Gebäudekörper von diesen Lärmquellen (Anlieferung Einzelhandel, gewerbliche Nutzungen Hotelnutzung, et cetera) getrennt.

Die vorgesehene gewerbliche Nutzung im Plangebiet führt nicht zu unzulässigen Immissionen an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Voraussetzung dafür ist allerdings eine ausschließliche Anlieferung im Bereich der Danziger Straße innerhalb des Tageszeitraumes (6.00 bis 22.00 Uhr). Die Prüfung der Anlieferung zum Nachtzeitraum hat aufgezeigt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete, wie sie westlich der Danziger Straße rechnerisch gegeben sind, nicht eingehalten werden können. Sofern eine Anlieferung im Nachtzeitraum vorgesehen wird, wären die vorzunehmenden Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln, soweit keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, wären eventuell Auflagen in Bezug auf Betriebszeiten auszusprechen. Da für derartige Regelungen planungsrechtlich keine Rechtsgrundlage für entsprechende Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes gegeben ist, muss die konkrete Lösungsgestaltung zulässigerweise den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überantwortet werden. Hier sind bereits auf Grund der Möglichkeit, die Anlieferung auch innerhalb von Gebäuden zu organisieren, hinreichende Möglichkeiten gegeben.

Weiterhin wurde festgestellt, dass die geplante Wohnnutzung den vorhandenen gewerblichen Betrieb (Hotel mit Gastronomie am Knotenpunkt Deikerstraße / Am Hain) nicht einschränkt. Auch bei dieser Ermittlung wurde ein ungünstiger Untersuchungsansatz gewählt. Der gegebene Bestandsschutz des Hotelbetriebes wurde weitreichender, als er tatsächlich gegeben ist, in der schalltechnischen Betrachtung angenommen. Für den Hotelbetrieb wird mit der vorliegenden Planung insoweit sogar eine

Entwicklungsmöglichkeit zu seiner heute gegebenen Genehmigungssituation vorgehalten. Hierbei unberücksichtigt bleiben jedoch die Einschränkungen, die sich bereits durch die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld ergeben.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 1.1.6. *Das Umweltamt informiert, dass der angrenzend bestehende Bolzplatz bereits in direkter Nachbarschaft zu bestehender Wohnnutzung liege und durch diese eingeschränkt sei. Trotzdem müsse bei einer Planung der Bolzplatz als Emittent berücksichtigt werden. Für die Planung werde ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der Verträglichkeit mit der Nachbarschaft benötigt. In der Untersuchung müsse geklärt werden, ob Nutzungskonflikte beständen und wenn, wie diese gegebenenfalls gelöst werden könnten.*

Antwort:

Für die an den Bolzplatz südlich angrenzend geplante Wohnbebauung war zu prüfen, ob die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie und damit die Vorgaben für gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden können. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass an der gesamten Nordfassade sowie noch eine Strecke entlang der zur Danziger Straße orientierten Westfassade die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für Wohnnutzung nicht eingehalten werden können.

An den in Rede stehenden Fassaden sind die hohe Verkehrslärmimmissionen gegeben, weshalb für den weitaus überwiegenden Teil dieser Fassaden bereits mit der Festsetzung von nicht zu öffnenden Fenstern zum Schutz vor Verkehrslärm reagiert werden muss. Vorsorglich soll aber zusätzlich und überlagernd die Regelung aufgenommen werden, dass für die durch Freizeitlärm betroffenen Fassadenbereiche (durch L1 und L2 in der Planzeichnung gekennzeichnet), nur nicht zu öffnende Fenster zulässig sind. Mit dieser Regelung kann zum einen ein Schutz auch jener untergeordneter Fassadenbereiche erreicht werden, die nicht maßgeblich durch Verkehrslärm beaufschlagt werden.

Zum anderen ist sichergestellt, dass soweit im Realisierungszeitpunkt eventuell deutlich andere, sprich niedrigere Verkehrslärmbelastungen gegeben wären, ein – vom Verkehrslärmschutz unabhängiger – Schutz vor Freizeitlärm für die geplante Wohnnutzung gegeben ist.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.1.7. *Zur Beurteilung der Besonnungssituation im Plangebiet sei aus Sicht des Umweltamtes ein Verschattungsgutachten zu erstellen. Für nach DIN 5034 nicht ausreichend besonnte Bereiche sei darzustellen, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit architektonischen Maßnahmen gewährleistet werden könnten.*

Antwort:

Ein entsprechendes Gutachten wurde erstellt.

Im Bereich der Umgebungsbebauung erfüllen viele Fassaden mit Ausnahme der Nordostfassaden an der Danziger Straße die Kriterien der DIN 5034-1 vollständig zur Besonnungssituation zur Tag- und Nachtgleiche und weisen eine Besonnung von durchgehend mindestens vier Stunden zur Tag- und Nachtgleiche auf. Im Zuge einer Realisierung des Bebauungsplans sind geringfügige Reduzierungen der Besonnungsdauer von bis circa 0,75 Stunden an den West-/ Südwestfassaden der Gebäude östlich des Plangebietes zu erwarten.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung zu erwarten. Zwar nimmt die Besonnungsdauer vor allem an den westlichen Fassaden der Bestandsbebauung östlich des Plangebietes ab, doch werden die Kriterien der DIN 5034-1 weiterhin erfüllt.

Die Konzeption sieht aus städtebaulichen Gründen teilweise enge Fugen zwischen den Baukörpern vor. Dennoch ist eine noch angemessene Belichtung zu erwarten. Auch durch architektonische Lösungen, wie durchgesteckte Wohnungen, große Fenster oder Maisonette-Wohnungen kann eine hinreichende Belichtung gewährleistet werden.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.1.8. *Das Umweltamt gibt an, dass sich im Umfeld des Plangebietes die als Altablagerungen mit den Katasternummern 571, 572, 573 und 574 erfassten Lärmschutzwälle befänden. Detaillierte Untersuchungsergebnisse lägen dem Umweltamt nicht vor. Außerdem befänden sich im Umfeld des Plangebietes die Altablagerungen 33, 34, 35, 67,162 und 238. Aufgrund der Entfernung, der Lage und der Verfüllmaterialien der Altablagerungen und Lärmschutzwälle seien keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet zu besorgen. Außerdem befänden sich im Plangebiet keine kartierten Altablagerungen oder Altstandorte.*

Antwort:

Es ist keine Anpassung der Bebauungsplanunterlagen erforderlich.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 1.1.9. *Das Umweltamt teilt mit, dass die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes bei circa 29,50 Metern über Normalnull (Bemessungsgrundwasserstand HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand) lägen. Die höchsten ermittelten Grundwasserstände lägen bei circa 31 Metern über Normalnull (HHGW 1926 - höchster der Stadt bekannter Grundwasserstand). Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeige für das Umfeld der Baumaßnahme einen minimalen Grundwasserflurabstand von unter fünf Metern. Die mittlere Grundwassertemperatur liege im Bereich des Plangebietes bei 12,7 Grad, an einem westlich gelegenen Grundwasserlogger liege die mittlere Temperatur bei 12,8 Grad. Flächige Grundwasserverunreinigungen seien in diesem Bereich nicht bekannt. Die Grundwasserbeschaffenheit sei insgesamt bei den untersuchten Parametern (Chlorierte Kohlenwasserstoffe, Chlorid, Metalle, PAK) unauffällig. Ausgenommen davon seien die ermittelten, auffälligen Eisenkonzentrationen, die im Mittel 1,8 Milligramm pro Liter betragen. Bei Bauwasserhaltungen könnten sich daraus erhöhte Aufwendungen für die Aufbereitung von gefördertem Grundwasser ergeben.*

Antwort:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 1.1.10. *Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werde, fänden die Bestimmungen des Landeswassergesetzes nach Mitteilung des Umweltamtes keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung (Schmutz- und Niederschlagswasser) sei durch öffentliche Abwasseranlagen sichergestellt.*

Antwort:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 1.1.11. *Das Umweltamt teilt mit, dass sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer oder Hochwasserschutzgebiete befänden.*

Antwort:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 1.1.12. *Das Umweltamt erwähnt, das Plangebiet liege nicht in einem durch Verordnung vorläufig gesicherten, festgesetzten oder zur Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebiet. Überschwemmungsgebiete seien Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung benötigt würden. Durch Rechtsverordnung würden innerhalb von Risikogebieten mindestens die Gebiete festgesetzt bei denen statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis (HQ100) zu erwarten sei (Paragraf 76 Absatz 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten würde die Plangebietsfläche bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) am*

Rhein teilweise überflutet werden. Insbesondere Gebiete, die durch ein extremes Hochwasserereignis durch Überflutung beeinträchtigt würden, würden als sogenannte Risikogebiete bezeichnet. Sie lägen außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (HQ100). In den Risikogebieten ergäben sich gemäß Paragraf 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz, diese beträfen den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, die Berücksichtigung finden sollten. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein könne, sei zudem gemäß Paragraf 5 Absatz 2 WHG im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen sowie zur Schadensminderung zu treffen. Insbesondere die Nutzung von Grundstücken sei dabei den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen. Dieser Hinweis diene der Information über mögliche Hochwassergefahren und vor zu erwartendem Hochwasser der Betroffenen in diesem Gebiet.

Antwort:

Das Plangebiet liegt in Teilen in dem Hochwassergefahrengebiet HQextrem. In den Planunterlagen wurden entsprechende Hinweise ergänzt. Die Begründung und der Textteil des Bebauungsplanes wurden an entsprechender Stelle um die Anforderungen der Schutzvorschriften nach Paragraf 78 b WHG ergänzt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.1.13. *Das Umweltamt stellt dar, dass entsprechend der aktuellen Berechnungen (Bezugsjahr 2015) mittels IMMISluft das Plangebiet entlang der Danziger Straße nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung betroffen sei. Mit Umsetzung der vorgelegten Planung könne sich diese Situation verändern. Grenzwertüberschreitungen gemäß der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung seien nicht auszuschließen, insbesondere da die Danziger Straße bereits heute verkehrlich hochbelastet*

sei und künftig den Charakter einer einseitigen Schlucht erhalten werde. Rein vorsorglich empfiehlt das Umweltamt daher, ein lufthygienisches, mikroskaliges Ausbreitungsgutachten mittels MISKAM für den Ist- und Planfall fertigen zu lassen. Ohne dem Ergebnis vorgreifen zu können und wollen, werde darauf hingewiesen, dass auf der Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse textliche Festsetzungen auch zur Raumbelüftung erforderlich sein würden. Des Weiteren wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass aufgrund der Dichte der Bebauung eine Überdach-Entlüftung der Tiefgaragen empfohlen werde.

Antwort:

Der Stellungnahme wurde durch das Erstellen eines Lufthygienischen Gutachtens gefolgt. Weiter wurde durch Übernahme in die textlichen Festsetzungen eine angemessene Entlüftung der Tiefgaragen geregelt. Es wird außerdem an dieser Stelle auf das Schreiben der Bezirksregierung vom 9.8.2018 bezüglich dieses Verfahrens verwiesen, in welchem angegeben wird, dass keine Änderungen der Immissionswerte zu erwarten sind.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.1.14. *Die Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) ordne das Plangebiet dem Lastraum der verdichteten Bebauung zu. Dieser Lastraum zeige bereits deutliche Veränderungen der klimatischen Verhältnisse. Dazu würden insbesondere erhöhte thermische und zugleich bioklimatische Belastung sowie schlechte Luftaustauschbedingungen zählen. Die Planungshinweiskarte empfehle für diesen Lastraum unter anderem die Erhöhung des Vegetationsanteils (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung), den Erhalt und Ausbau der Grün- und Freiflächen und keine weitere Versiegelung. Derzeit sei das Plangebiet durch zwei kompakte Bürokomplexe dicht bebaut. Die klimatischen Auswirkungen dieser konkreten Bebauung in Abgrenzung zu seiner Umgebung verdeutliche die Klimafunktionskarte, die der Planungshinweiskarte zugrunde liege: Das Plangebiet sei hier dem Stadtklimatop zugeordnet, das*

durch eine dichte städtische Bebauung gekennzeichnet sei. Hierdurch könnten ausgeprägte Wärmeinseln mit eingeschränkten Austauschbedingungen, die zum Teil mit ungünstigen bioklimatischen Verhältnissen gekoppelt seien, ausgebildet werden. Das Stadtklimatop sei normalerweise typisch für die direkt an die Innenstadt grenzenden Stadtteile. Die Umgebung des Plangebiets zähle demgegenüber zum Siedlungsklimatop, das durch eine mäßige Bebauung und eine relativ gute Durchgrünung gekennzeichnet sei. Im Siedlungsklimatop seien Wärmeinseln nur schwach ausgeprägt und es würden ein ausreichender Luftaustausch sowie in der Regel gute bioklimatische Bedingungen gewährleistet. Die Planung sehe einen Abriss der beiden Bestandsgebäude und die Entwicklung eines nutzungsgemischten Wohnquartiers vor. Die Planung eröffne die Chance, die klimatische Situation im Plangebiet zu verbessern. Aus stadtklimatischer Sicht solle für das Plangebiet der klimatische Zustand der Umgebung, das heißt eines Siedlungsklimatops mit einer mäßigen Bebauung und einer relativ guten Durchgrünung angestrebt werden. Daher seien folgende Ziele im Rahmen der Neubebauung anzustreben: Auflockerung der Bebauungsstrukturen und Ausschluss von massiven Gebäudekomplexen, Erhalt beziehungsweise Ausbau von Grün- und Freiflächen, Verringerung des Versiegelungsgrads.

Die geplanten Gebäudestrukturen würden eine Auflockerung im Vergleich zur Ausgangssituation darstellen. Allerdings steige die Höhe der Bebauung teilweise bis zu sechs Geschossen im Vergleich zu maximal vier Geschossen in der Ausgangssituation an, was der stadtklimatisch günstigen Auflockerung entgegenwirken könne. Daher sei es für das Plangebiet umso wichtiger, die sich neu ergebenden Freiräume und Innenhöfe weit möglichst für eine Begrünung zu nutzen sowie die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten und aufzuwerten. Infolge des Klimawandels seien geänderten Bedingungen, insbesondere häufigere und länger andauernde Hitzeperioden mit höheren Temperaturen und häufigere und intensivere Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Durch diese Klimaveränderungen würden insbesondere innerstädtische Gebiete mit hoher Bebauungsdichte und hohem Versiegelungsgrad zusätzlich durch Hitze und Starkregen belastet. Um der zusätzlichen thermischen Belastung durch den Klimawandel

entgegenzuwirken, seien Maßnahmen, die zur Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet beitragen (siehe Stadtklima) besonders wichtig und trügen zur Klimaanpassung bei. Darüber hinaus seien Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung der Oberflächen, zum Beispiel durch die Beschattung versiegelter Flächen, die Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten sowie die Bepflanzung von Dächern und nicht überbauter Flächen sinnvoll. Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse würden Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung (zum Beispiel Dachbegrünungen und Grünflächen mit Speicherpotenzial) die Klimaanpassung unterstützen.

Antwort:

Mit der Planung wird die Zielstellung der Innenentwicklung sowie einer effizienten Bodennutzung im Sinne der Vorgaben des Baugesetzbuches verfolgt. Das städtebauliche Konzept sieht hofartige Bebauungsstrukturen mit hohen Freiflächen- und Grünanteil vor, wodurch positive Auswirkungen auf den Luftaustausch zu erwarten sind. Des Weiteren ist ein verbessertes Mikroklima durch die geplante intensive Dachbegrünung und sonstige Anpflanzungen zu erwarten. Es wird ein Ausbau von Grün- und Freiflächen stattfinden.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB
- 1.2.1. *Das Umweltamt macht Vorschläge zur Änderung und Ergänzung der Begründung und des Umweltberichtes zum Bebauungsplan-Vorentwurf. Im Einzelnen macht das Umweltamt Vorschläge zu den Themen Lärm (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Freizeit- und Sportlärm), Beseitigung und Verwertung von Abfällen, Besonnung, Boden und Luft. Weiterhin gibt das Umweltamt konkrete Vorschläge für die Ergänzung und Änderung der textlichen Festsetzungen. Im Weiteren werden redaktionelle Hinweise*

gegeben. Das Umweltamt bittet, die vorgeschlagenen Änderungen, Ergänzungen und redaktionellen Hinweise zu berücksichtigen.

Antwort:

Der Bitte des Umweltamtes, Textteile im Umweltbericht sowie Teile der textlichen Festsetzungen und der Begründung entsprechend seiner Vorschläge anzupassen, wurde weitestgehend gefolgt. In den Themen Verkehrslärm und Lufthygiene wurden in Abstimmung mit dem Fachamt Anpassungen vorgenommen. Die Unterlagen zum Bebauungsplan wurden entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wurde weitestgehend gefolgt.

- 1.2.2. *Das Umweltamt führt aus, im Plangebiet würden circa 350 neue Wohneinheiten zusätzlich entstehen. Aus Sicht des Umweltamtes bestehe aufgrund der hohen Anzahl der zu erwartenden Neuzuzüge zur Sicherstellung der haushaltsnahen Entsorgung der Bedarf an einer unterirdischen Containerstation mit je drei Altglascontainern (Weiß-, Grün-, Braun-Glas), sowie einem oberirdischen Altkleidercontainer. Das Bebauungsplan-Gebiet teile sich in zwei Gebiete westlich und östlich der Straße Am Hain auf. Diese seien in den jeweiligen Innenbereichen nicht befahrbar. Daher könnten die unterirdischen Containerstationen nur an der Straße Am Hain platziert werden, wie bereits im Bebauungsplan-Vorentwurf als Hinweis enthalten. Dabei seien vor allem die ausreichenden Abstände zur Wohnbebauung von sieben Metern einzuhalten. Für Altpapier und Leichtverpackungen seien zusätzlich zum Restmüll Stellplätze für die blauen und gelben Tonnen zu schaffen. Es sei sinnvoll, auch für Bioabfall Stellplätze für braune Tonnen zu schaffen. Durch die nicht befahrbaren Innenbereiche seien Bereitstellungsplätze für Mülltonnen in ausreichendem Maße in jedem Fall erforderlich. Bei einem Kellerstellplatz sei dafür zu sorgen, dass dieser entweder durch Müllfahrzeuge anfahrbar sei oder im Außenbereich eine ausreichend große Fläche zur Bereitstellung der Tonnen geschaffen werde. Bislang sei für die Entsorgung aus privaten Haushalten (MU1[jetzt MU 2]) ausschließlich ein Bereitstellungsplatz auf der Danziger*

Straße zu erkennen. Sollte dies der einzige Bereitstellungsplatz sein, müsse dieser für alle Mülltonnen aus privaten Haushaltungen des gesamten B-Plan-Gebietes ausreichend dimensioniert sein. Ansonsten sei für weitere Bereitstellungsplätze zu sorgen. Da die Abholungstage der verschiedenen Abfallfraktionen zum Teil am gleichen Werktag erfolgen, sei dies bei der Berechnung der jeweiligen Bereitstellungsfläche mit einzukalkulieren. Insgesamt sei hierbei zu beachten, dass die Entfernung der am weitesten von der Fahrbahn stehenden Mülltonne nicht mehr als 20 Meter von der Stelle entfernt sei, wo die Entsorgungsfahrzeuge zur Abholung stehen würden.

Antwort:

Im Bereich der Deikerstraße, südlich des Knotenpunktes mit der Straße Am Hain ist ein Depotcontainerstandort geplant. Bezüglich der Müllentsorgung sind wohnungsnaher Abfallsammelbehälter für jegliche Fraktionen unterirdisch eingeplant. Weiterhin werden ausreichend dimensionierte oberirdische Flächen zur Bereitstellung der Abfallsammelbehälter für eine zentrale Abfuhr in beiden Baugebieten vorgesehen, um eine Abholung mehrerer Fraktionen am selben Tag vorbereiten zu können. Auch die Entfernung der Müllbereitstellung vom Abholungsort von maximal 20 Metern wurde in der Planung berücksichtigt.

Die notwendigen Standorte Müllbereitstellungsflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Gesonderte Regelungen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zur Entsorgung sind jedoch nicht erforderlich. Entsprechende Auflagen können im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens erfolgen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.2.3. *Der südlichste Gebäuderiegel entlang der Danziger Straße solle für Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Grundsätzlich werde eine Wohnnutzung entlang der Danziger Straße aufgrund der Belastungen deutlich oberhalb der Gesundheitsgefahr kritisch gesehen. Die allgemeine Rechtsprechung besage, dass eine Überschreitung bis zu 5 dB(A) noch*

einer Abwägung unterliegen könne. Die Überschreitungen im Plangebiet lägen deutlich darüber. Es sei daher aus Sicht der Umweltvorsorge zu empfehlen, dass - obwohl im MU zulässig - keine weitere Wohnnutzung an der Danziger Straße entstehe.

Antwort:

Der Empfehlung, keine Wohnnutzung im südlichsten Gebäuderiegel entlang der Danziger Straße zu realisieren, wird nicht gefolgt. Von Beginn der Planung wurde intensiv nach Lösungen für die bekannte Verkehrslärmproblematik gesucht. Zwischenzeitlich wurde eine realisierungsfähige, bautechnische Konzeption für diesen Baukörper entwickelt.

Für den südlichsten Baukörper an der Danziger Straße ist weiterhin konkret eine Wohnnutzung geplant. Für die übrigen Bauteile an der Danziger Straße wird Wohnen aufgrund der hohen Lärmbelastung sowie der Belichtungssituation der zum Norden ausgerichteten Lage ausgeschlossen.

Der gesetzlichen Schutznorm entsprechend, kann Wohnnutzung durch Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan allgemein ermöglicht werden. Zwar sind in diesem Bereich Lärmschutzmaßnahmen gemäß BP 68 und insbesondere BP 73 zu treffen, jedoch ist die Aufnahme von Wohnnutzung – insbesondere bei der entwickelten bautechnischen Lösung für den südlichen Riegel grundsätzlich möglich (siehe auch Antwort 1.1.3).

Im Bebauungsplan werden entsprechende erforderlich Regelungen zum Schutz der gesunden Wohnverhältnisse aufgenommen.

Es wird festgesetzt, dass an den zur Danziger Straße orientierten Gebäudefronten offenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten) nicht zulässig sind. Ausnahmen sind nur dann zulässig, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen, zum Beispiel durch eine

Laubengangerschließung, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

2. Amt 37/232 Feuerwehr und Rettungsdienst, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- 2.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB
- 2.1.1. *Unter Bezugnahme auf die Richtlinie über die Zusammenarbeit von Bauaufsichtsbehörden und dem staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst sei eine Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erst zum Zeitpunkt der Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Die eingereichten Unterlagen betreffen hingegen lediglich die Ermittlung planerischer Grundlagen. Die Feuerwehr bittet, im Rahmen des Verfahrens nach Paragraf 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) erneut beteiligt zu werden. Erst dann könne eine Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) beantragt werden. Sie weist darauf hin, dass bei einer entsprechenden Antragstellung der Luftbildauswertung von einer Bearbeitungszeit beim Kampfmittelbeseitigungsdienst von circa 5 bis 6 Wochen auszugehen sei.*

Antwort:

Das Amt wurde im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 2.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB
- 2.2.1. *Der Kampfmittelbeseitigungsdienst formuliert, die Bauherrin habe für die Fläche bereits einen eigenen Antrag auf Luftbildauswertung im Rahmen des Rückbaus der Gebäude und der Erstellung des Abbruchverbaus/Böschung eingereicht. Das Ergebnis der Luftbildauswertung habe Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe in Teilen der Fläche geliefert, sodass diese vor Beginn von Bauarbeiten für den Nachweis der Kampfmittelfreiheit im*

Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen sei. Eine Darstellung der entsprechenden Karte sei als Anlage beigefügt.

Antwort:

Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen. Der Stellungnahme wurde insoweit bereits gefolgt. Die Kampfmittelfreiheit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

3. Amt 37/611 Feuerwehr und Rettungsdienst, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
- 3.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB
- 3.1.1. *Aufgrund der geplanten Gebäudehöhen seien für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges weitere Maßnahmen erforderlich. Sollte der zweite Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden (kein Sicherheitstreppenraum oder zweiter baulicher Rettungsweg über einen weiteren Treppenraum), so müssten die Vorgaben der ausgelaufenen Verwaltungsvorschrift Bauordnung Nordrhein-Westfalen (NRW) Nummer 5 beachtet werden, um erforderliche Zu- oder Durchfahrten sowie Aufstellflächen ausreichend zu messen und anzuordnen. Einer Vergrößerung des angegebenen Abstandes zwischen Aufstellflächen und Gebäude könne nicht zugestimmt werden. Darüber hinaus sei zu beachten, dass für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zeitnah nur ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) zur Verfügung stehe. Somit seien die anleiterbaren Stellen/Fenster nur zu einer Aufstellfläche anzuordnen. Aufgrund der Vorgaben sei frühzeitig eine Detailplanung mit der Feuerwehr abzustimmen. Die Feuerwehr regt an, im Bebauungsplan verbindlich festzulegen, ob die Flächen für die Feuerwehr (insbesondere zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges; siehe auch Paragraphen 5 und 17 Absatz 3 der Bauordnung NRW) nur auf dem Grundstück selbst und/oder im öffentlichen Straßenraum vorzusehen seien.*

Als Planungsgrundlage sei die Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW Nummer 5 zu beachten. Es werde davon ausgegangen, dass für das Plangebiet die Erschließung mit Löschwasser durch die Stadtwerke Düsseldorf AG aus dem Trinkwasserrohrnetz gemäß den Vorgaben der Arbeitsblätter W 405, W4 100 Teil 1 und W331 des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sichergestellt werde und die Hydranten-Abstände von 150 Meter nicht überschritten würden. Eine entsprechende Bescheinigung hierüber sei vom Versorgungsträger einzuholen.

Antwort:

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind nicht Regelungsgegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens sondern werden im Zuge der Bauantragsverfahren geprüft. Mit Stellungnahme vom 20.02.2019 teilte die Netzgesellschaft Düsseldorf mbH den Projektentwickelnden mit, dass die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge von 1.600 Liter pro Minute aus den vorhandenen Hydranten bereitgestellt werden kann. Dementsprechend sei die Inanspruchnahme der Hydranten im Umkreis von 300 Meter ausreichend. Die weitere Planung wird in Bezug auf die Anforderungen der Feuerwehr jedoch noch gesondert geprüft. Die Erschließung mit Löschwasser ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Hinweise zur Einhaltung der Vorgaben der Arbeitsblätter W 405, W4 100 Teil 1 und W331 des DVGW werden jedoch dem Projektentwickler zur Kenntnis gegeben. Die Projektentwickelnden beabsichtigt eine frühzeitige Abstimmung mit Amt 37/611. Bezüglich der Flächen für die Feuerwehr sind durch den Gutachter Aufstell- und Bewegungsflächen sowohl auf dem Grundstück selbst als auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die übrigen vorgebrachten Themen sind nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt, im Übrigen wurde sie zur Kenntnis genommen.

- 3.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB
- 3.2.1. *Der vorbeugende Brand- und Gefahrenschutz informiert, dass die eingereichten Planunterlagen der Brandschutzdienststelle zur brandschutztechnischen Beurteilung vorgelegt worden seien. In Analogie zu den Vorgaben von Punkt 54.33 der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW seien insbesondere die Belange des abwehrenden Brandschutzes hinsichtlich folgender Punkte, mit nachstehendem Ergebnis geprüft worden:*
- 1. Löschwasserversorgung und die Einrichtung zur Löschwasserversorgung.*
 - 2. Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlage für die Feuerwehr.*
 - 3. Lage und Anordnung der zum Anleitern bestimmter Stellen.*
 - 4. Lage und Anordnung von Löschwasser-Rückhalteanlagen*
 - 5. Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung und für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden.*
 - 6. Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung und für die Alarmierung im Brandfall.*
 - 7. Betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung und Brandbekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren.*
 - 8. Beantragte Abweichungen und Erleichterungen.*

Die Feuerwehr weist darauf hin, dass eine Überprüfung von weiteren Vorgaben des baurechtlichen Brandschutzes aufgrund des Bauordnungsrechtes über die oben angegebenen Punkte durch die Feuerwehr nicht stattgefunden habe. Der Stellungnahme lägen folgende Unterlagen zugrunde: Plan-Vorentwurf 05/014.

Von öffentlichen Verkehrsflächen zu Gebäuden mit höchstens drei Vollgeschossen (römisch III, Brüstungshöhe > 8 Meter), bei denen der 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führe, sei ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu schaffen. Seien Teile eines Gebäudes hierbei mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, könnten ergänzend Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr erforderlich werden.

Ab dem vierten Vollgeschoss (römisch IV, Brüstungshöhe > 8 Meter) seien für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges weitere Maßnahmen erforderlich. Sollte der 2. Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden (kein Sicherheitstrepfenraum oder zweiter baulicher Rettungsweg über einen weiteren Treppenraum), so müssten die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (A 2.2.1.1/1) beachtet werden, um erforderliche Zu- oder Durchfahrten sowie Aufstellflächen ausreichend zu bemessen und anzuordnen. Einer Vergrößerung des angegebenen Abstandes zwischen Aufstellfläche und Gebäude könne nicht zugestimmt werden.

Die auf der Straße für die Aufstellung von Hubrettungsfahrzeugen notwendige freie Breite müsse mindestens 4,5 Meter in verkehrsberuhigten Bereichen, sonst 5,5 Meter betragen. Sie dürfe nicht durch Einbauten, Parkplätze oder ähnliches eingeengt werden.

Es sei zu beachten, dass sich zwischen anzuleiternden Außenwänden und den Aufstellflächen keine für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befänden.

Die Feuerwehr gehe davon aus, dass für das Plangebiet die Erschließung hinsichtlich einer angemessenen Löschwasserversorgung gemäß Paragraph 3 (2) Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz durch die Stadtwerke Düsseldorf AG aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt werde. Bezüglich der planerisch vorzuhaltenden Volumenströme in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung könne dabei Tabelle 1 des Arbeitsblatts W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches als Orientierung dienen. Dabei sei jedoch zu beachten, dass die zur späteren Erfüllung der Vorgabe des Paragraphen 3 Absatz 2 Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz vorzuhaltende Löschwassermenge jeweils im Hinblick auf eine konkrete Bebauung zu bestimmen sei und dabei auch von den Richtwerten der genannten Tabelle 1 und der Unterscheidung des Arbeitsblattes W-405 in Grund- und Objektschutz abweichen könne. Die notwendige Löschwassermenge müsse aus Hydranten zu entnehmen sein, von denen sich mindestens einer in maximal 75 Meter Entfernung zum Eingangsbereich des Gebäudes befinde. Die Hydrantenabstände dürften

150 Meter nicht überschreiten. Eine entsprechende Bescheinigung über die vorgenannten Punkte sei vom Versorgungsträger einzuholen.

Antwort:

In Teilen bezieht sich die Stellungnahme nicht auf Inhalte des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise in Bezug auf die Sicherstellung von Rettungswegen sowie den erforderlichen Aufstellflächen wurden bereits innerhalb der Planung berücksichtigt und mit den entsprechenden Dienststellen beziehungsweise Fachplanern abgestimmt. Regelungen innerhalb dieses Verfahrens sind jedoch nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 4. Amt 40/211 Schulverwaltungsamt
- 4.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB
- 4.1.1. *Eine abschließende Stellungnahme könne erst abgegeben werden, wenn die tatsächliche Anzahl geplanter Wohnungen feststehe.*

Antwort:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Das Amt wurde im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 5. Amt 50/31 Amt für Soziales
- 5.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB
- 5.1.1. *Im Bereich der Wohnbebauung seien Optionen für Wohneinheiten für Seniorinnen und Senioren oder betreutes Wohnen und Migrationswohnen unter Beachtung der Barrierefreiheit (nach DIN 1840-2) zu berücksichtigen. Zudem regt das Amt an, eine stationäre Pflegeeinrichtung mit umfassendem Leistungsangebot zu berücksichtigen. Hierzu führt das Amt folgende Faktoren auf und legt verschiedene Anlagen dem Schreiben bei: Der Bericht "Pflegesituationen Düsseldorf " (2013) als Teil der*

Sozialberichterstattung analysiere die Versorgungssituation von pflegebedürftigen Menschen in Düsseldorf bis zum Jahr 2025. Er treffe Aussagen zur steigenden Zahl der pflegebedürftigen Menschen und damit zur Notwendigkeit, im Rahmen der baulichen Verdichtung, auch den Sektor vollstationärer Pflegeeinrichtungen zu berücksichtigen. Zusätzlich weise der Bericht auf die zunehmende Zahl der Pflegebedürftigen im Lagetyp "Innenstadtrand" hin.

Die derzeit gute stationäre Versorgungslage in Stockum sei ausschließlich über das "Nelly-Sachs-Haus " gewährleistet. Die Einrichtung gelte nach dem Versorgungsvertrag als Spezialeinrichtung. Sie habe hinsichtlich ihrer religiösen Ausrichtung eine gesamtstädtische und darüber hinausreichende Bedeutung für die jüdische Bevölkerung. Berücksichtige man diese Faktoren, verschwinde das scheinbare "Überangebot ", denn die Einrichtung könne zumindest für das Gros ihrer Plätze nur bedingt als stadtbezirksbezogenes Angebot gewertet werden.

In Stockum sowie in dem angrenzenden Stadtbezirk 6 werde ein hoher Bedarf an stationären Pflegeplätzen deutlich. Allein der Stadtbezirk 6 weise bis zum Jahr 2025 einen zusätzlichen Bedarf von 250 stationären Pflegeplätzen aus (siehe Jahresbericht der örtlichen Planung des Amtes für soziale Sicherung und Integration für die Jahre 2015 und 2016, Seite 41 fortfolgende). Ebenfalls im angrenzenden Stadtbezirk 1 würden die benannten Berichte einen zusätzlichen Bedarf von 400 Plätzen in der Langzeitpflege, der auch Auswirkungen auf die angrenzenden Stadtbezirke erwarten lasse, prognostizieren. Vor diesem Hintergrund regt das Amt an, zu prüfen, ob alternativ zu der in der Planung erwähnten Hotelnutzung, nicht die Nutzung durch eine stationäre Pflegeeinrichtungen, auch in Kombination mit Kurzzeit-, und/oder Tagespflege sowie ambulanter Versorgung, im Sinne der Öffnung in den Sozialraum, zur Bedarfsdeckung realisierbar sein könne. Aussagen zu möglichen Kostenrahmen könnten an dieser Stelle noch nicht gemacht werden.

Die Ausrichtung der geplanten Gebäudeteile III des Bebauungsplanes-Vorentwurfes korrespondiere mit den Planungsvorgaben des Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) NRW, in aller Regel keine Aufenthaltsräume mit Nordostrichtung zu erstellen.

Weiterhin regt das Amt an, in die Planung die betroffene Personengruppe der Menschen mit Behinderung einzubeziehen und weist auf die Dienstanweisung zur Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (DA BGG NRW) hin. Sie lege fest, dass bei der Aufstellung und Umsetzung des oben genannten Bebauungsplanes alle barrierefreien Erfordernisse zur gleichberechtigten Teilhabe der Menschen mit Behinderung am gesellschaftlichen Leben in eigener fachlicher Verantwortung der Amts- und Institutsleitungen umzusetzen und die Entwicklung von Düsseldorf zu einer barrierefreien Kommune sicherzustellen sei. Von barrierefrei könne dann gesprochen werden, wenn die Normen eingehalten würden. Im Baubereich müssten je nach Bauprojekt mindestens die DIN-Vorschriften 18040 Teil 1 (öffentlich zugängliche Gebäude), Teil 2 (Wohnungen) und Teil 3 (öffentlicher Verkehrs- und Freiraum), die DIN 32984 (Bodenindikatoren öffentlichen Raum) und die DIN 32975 (Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung) sowie die DIN 18 041 (Hörsamkeit in kleinen und mittleren Räumen) berücksichtigt werden. Eine ausführliche Darstellung finde sich in der Broschüre "Bauen für alle " unter:http://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt50/Soziales/Broschueren/Bauen_fuer_alle.pdf.

Es wird gebeten, sowohl die Investorin zu den genannten Punkten, als auch die Ämter 63 und 64, über dieses Schreiben zu informieren.

Antwort:

Der Hinweise werden an den Projektentwickler sowie das Bauaufsichtsamt und dem Amt für Wohnungswesen – Agentur für Baugemeinschaften und Wohngruppen weiter gegeben.

Die Anregung für die Einrichtung einer stationären Pflegeeinrichtung mit umfassendem Leistungsangebot wird ebenfalls an den Projektentwickler weitergegeben. Innerhalb der hier in Rede stehenden Planung erscheint die konkrete Entwicklung eines solchen Angebotes möglich. Die konkrete Realisierung ist jedoch Sache der privaten Seite. Ein gesonderter Regelungsbedarf im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann nicht erkannt werden. Die Stellungnahme soll jedoch im Rahmen der Wahl des

Baugebietes insoweit berücksichtigt werden, sodass eine derartige Nutzung planungsrechtlich zulässig ist.

Bereits im Rahmen des Handlungskonzeptes ZUKUNFT.WOHNEN (HKW) werden entsprechende Wohnanteile, die barrierefrei zu errichten sind, gesichert. Im Rahmen der für den Bebauungsplan zu führenden Planungen werden die einschlägigen Vorgaben in Bezug auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit berücksichtigt. Im Rahmen dieser Konzeption kann lediglich eine Barrierefreiheit der öffentlich begehbaren Flächen geplant werden. Darüber hinaus besteht kein gesonderter Regelungsbedarf, da die Sicherung der entsprechenden baulichen Maßnahmen Sache der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

- 5.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB
- 5.2.1. *Das Amt für Soziales macht eine inhaltsgleiche Stellungnahme wie unter 5.1.1 aufgeführt.*

Antwort:

Es wird auf die Antwort zu 5.1.1 verwiesen. Der zusätzliche Bedarf von stationären Pflegeplätzen betrug 250 Plätze, aktuell 115 Plätze.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 6. Amt 51, Jugendamt
- 6.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB
- 6.1.1. *Von Seiten des Jugendamtes bestünden keine Bedenken bezüglich des Bebauungsplans. Die Einplanung einer Kindertageseinrichtung (3 Gruppen) sei in der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nummer 05/014 enthalten.*
Folgende Anforderungen seien für diese Einrichtung festzuhalten:
 - a) 3 Gruppen: Kitafläche rund 600 Quadratmeter
 - b) beispielbare Außenspielfläche rund 900 Quadratmeter

c) möglichst Südausrichtung

d) keine Verschattung

e) Berücksichtigung des Hol- und Bring-Verkehrs

f) Einplanung von 3 Parkplätzen für Kita (1 Behinderten Parkplatz)

Die genaue Verortung der Kita sei laut Plan zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nummer 05/014 noch nicht ersichtlich.

Antwort:

Im Rahmen der Planung wird die Entwicklung einer lärmgeschützt verorteten, dreigruppigen Kindertagesstätte vorgesehen; diese Nutzung ist auch Bestandteil der Regelungen des Bebauungsplanes. Regelungen für die Errichtung der Kita sollen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Die benannten Anforderungen werden in die Planung aufgenommen und geprüft.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

7. Amt 53/22, Gesundheitsamt

7.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB

7.1.1. *Das Gesundheitsamt zeigt auf, dass die Danziger Straße von früh morgens bis spät in die Abendstunden stark befahren sei, da diese die Stadt mit dem Flughafen verbinde. Bisher würden die Fashion-Häuser die umliegende Wohnbebauung vor dieser erheblichen Lärmquelle schützen. Mit den Neuplanungen rücke die Wohnbebauung bis zur lauten Danziger Straße vor. In der Regel gebe es in der Innenstadt oder in innenstadtnahen Lagen keine Möglichkeit der Verwirklichung eines aktiven Lärmschutzes, da der Platz dazu nicht zur Verfügung stehe. Der notwendige Lärmschutz könne daher oft nur als passiver Lärmschutz an den Gebäuden verwirklicht werden. Da es aber an dieser Stelle eine parallel zur Danziger Straße geführte "Fahrbahn" für die Erschließung der Fashion-Häuser gebe, könne zwischen dieser Straße und der Danziger Straße eine Lärmschutzwand verwirklicht werden. Ein solcher aktiver Lärmschutz sei passiven Maßnahmen immer vorzuziehen, denn diese ständen oftmals der*

Notwendigkeit für ein gesundes Raumklima entgegen. Aus gesundheitspräventiver Sicht solle also die westliche Plangebietsgrenze bis zur Mitte der Danziger Straße verlegt werden, um für einen guten Lärmschutz der vorgesehenen Nutzungen durch den Bau eine Lärmschutzwand sorgen zu können. Um eine Einschätzung abgeben zu können, wie viel des Straßenverkehrslärms durch eine Lärmschutzwand abgehalten werden könne, solle in der angekündigten schalltechnischen Untersuchung eine alternative Berechnung (mit und ohne Wand) durchgeführt werden. Da auch mit dem Bau einer vollständigen Lärmschutzwand zwischen Danziger Straße und der weiterhin vorgesehenen Erschließungsstraße (in die Tiefgarage der neuen Gebäude) nur ein Teil der Gebäudefassaden vor dem Lärm der Danziger Straße geschützt werden könne, sollten entsprechend der DIN 18005 die Fassaden bestimmt werden, an denen ein erhöhter Lärmschutz gemäß der DIN 4109 verwirklicht werden müsse.

Antwort:

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und die Möglichkeit der Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Danziger Straße sowie ihre Auswirkung geprüft (Machbarkeitsprüfung). Auch wenn vorliegend aufgrund der städtebaulichen Situation mit der vorhandenen Parallelfahrbahn ein gewisser Raum für die Errichtung einer Lärmschutzwand gegeben ist, stellt eine solche Wand keine primäre städtebauliche Option dar. Die erforderliche Höhe der Lärmschutzwand für einen wirksamen Schutz auch für die oberen Geschosse, hätte eine über 10 Meter hohe Wand zur Folge, die das Gebiet auch visuell abschirmen würde. Hierdurch würde die gewünschte Repräsentativität des Gebiets verloren gehen. Die erforderliche Höhe und Länge der Lärmschutzwand würde diese Konzeption konterkarieren. Weiterhin ist zu erwarten, dass mit der vorgeschlagenen Lärmschutzwand eine erhebliche Verschattung der dahinter stehenden Bebauung zu erwarten wäre. Die Prüfung hat auch ergeben, dass bezüglich der Errichtung einer Lärmschutzwand größere Eingriffe in den Straßenbaukörper erforderlich wären, um die notwendige Standsicherheit gewährleisten zu können.

Im Bebauungsplan sind Regelungen gemäß DIN 18005 zu treffen. Diese erfolgen auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Studie.

Der Stellungnahme wurde bezogen auf eine aktiven Lärmschutz nicht gefolgt.

- 7.1.2. *Das Gesundheitsamt regt an, einen maximalen Dauerschallpegel von 45 dB(A) auf der Außenspielfläche der Kita anzustreben. Dies sei bei der Bestimmung, in welches Gebäude oder Gebäudeteil die Kindertagesstätte untergebracht werden solle, prioritär zu berücksichtigen.*

Antwort:

Die Anregung beruht auf Ergebnissen von Laboruntersuchungen, bei denen eine möglichst ungestörte Sprachverständlichkeit untersucht wurde. Das Amt verweist darauf, dass bereits bei ruhiger Sprechweise Pegel von 50-55 dB(A) gegeben sind. Die praktische Erfahrung einer jeden Kindertagesstätte macht deutlich, dass bereits bei sozialadäquater Nutzung der Freiflächen dieser Pegel üblicherweise nicht eingehalten wird. Insoweit erscheint die Zielstellung des Amtes für Gesundheitsvorsorge bereits auch als nicht lebenspraktisch. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass auch in den bautechnischen Bestimmungen, wie zum Beispiel der DIN 4109, keine diesbezüglichen Vorgaben bestehen.

Im Übrigen kann darauf hingewiesen werden, dass mit der vorliegenden Planung bereits ein maximaler Schutz vor Verkehrslärm für die Freifläche vorgesehen ist.

Der Anregung wurde in Bezug auf den Schutz von Freiflächen vor Verkehrslärm durch die städtebauliche Planung gefolgt. Im Übrigen wurde ihr nicht gefolgt.

- 7.1.3. *Wenn ein Anschluss der Baufelder an das städtische Fernwärmenetz möglich sei, solle diese klimafreundliche Möglichkeit die Gebäude zur Versorgung aus gesundheitspräventiver Sicht laut dem Gesundheitsamt bevorzugt werden. Durch den Fernwärmeanschluss werde kein weiterer Emittent in das Gebiet kommen, in dem schon durch die Emission aus dem*

Straßenverkehr die Luft erheblich belastet sei. Darüber hinaus wäre auch eine Klimatisierung der Wohnhäuser und gewerblich genutzter Gebäude mit dem Fernwärmeanschluss emissionsfrei zu verwirklichen, was insbesondere in den sechsgeschossigen Gebäuden entlang der Danziger Straße mit ihrer großflächigen Süd-West Fassade und der gegebenen Lärmsituation, geboten erscheine.

Antwort:

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist nicht möglich. Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens sind alternativer Versorgungsalternativen zu suchen. Ein Regelungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht nicht.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

- 7.1.4. *Mit der Unterbringung der notwendigen Stellplätze in eine eingeschossige Tiefgarage eine wesentliche Voraussetzung zur Beruhigung des unmittelbaren Wohnumfeldes geleistet worden. Die öffentlichen und privaten Freiflächen zwischen den drei- und fünfgeschossigen Gebäuden würden dadurch verkehrsfrei gestaltet werden können, sodass möglichst viele gefahrenfreie Spielflächen im direkten Wohnumfeld entstehen könnten. Alle neuen Straßen im Wohnquartier sollten als verkehrsberuhigt ausgewiesen und so gestaltet werden. Zur Gestaltung möglichst vieler Spielflächen in unmittelbarem Wohnumfeld trage bei, wenn notwendige Besuchsparkplätze an wenigen Punkten zusammengefasst würden, um den Straßenraum nicht als Parkplatz nutzen zu müssen. Das Amt weist darauf hin, dass gefahrenfreie Spielmöglichkeiten gerade für Kinder im unmittelbaren Wohnumfeld von Bedeutung seien. Dies verdeutliche der Tatbestand, dass der "Aktionsraum " in diesem Alter etwa 150 Meter umfasse. Dieser gefahrenfreie Spielraum sei in besonderer Weise für die soziale und psychische Entwicklung zu einer Selbstständigkeit der Kinder notwendig.*

Antwort:

Es wird ein kleiner Bereich des Plangebietes – der bereits heute als Straße ausgebaut ist und zur Danziger Straße führt – in öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt, sodass ein verkehrsberuhigter Bereich hier als nicht sinnvoll erscheint. Darüber hinaus werden lediglich für Lieferverkehre gesonderte neue Haltebuchten vorgesehen. Die bestehenden Straßenprofile werden - soweit möglich - an aktuelle Standards angepasst.

Innerhalb des Plangebiets sowie umliegend bestehende Straßen (Deiker Straße, Am Hain, Danziger Straße, Carl-Sonnenschein-Straße, et cetera) sollen weiterhin den Verkehr aufnehmen. Die Konzeption sieht vor, die geplanten Quartiere selbst ohne motorisierten Verkehr zu organisieren. Innerhalb der Quartiere sind daher auch keine öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen vorgesehen. Die Flächen können demnach als Aufenthalts- und Bewegungsflächen durch die dort Wohnenden und Beschäftigten, wie auch von Besuchenden genutzt werden. Die Ausweisung von verkehrsberuhigten Straßen ist insoweit auch nicht erforderlich. Die Einrichtung einer zentralen Paket-Stelle (Abholung/Lieferung) auf privatem Grund soll geprüft werden.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 7.1.5. *Um das kleinräumige Klima in dem Plangebiet nicht wesentlich durch die notwendigen Versiegelung der Verkehrsflächen und Gebäude zu verschlechtern und die Bildung einer Wärmeinsel zu verhindern, sei es wichtig, im Bebauungsplan eine Dach- und Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung festzusetzen. Auch von Seiten der Bevölkerung (Bürgerbeteiligung II am 4. Juli 2018) wurde auf die Bedeutung, des entlang der nord-östlichen Grenze befindlichen Grünstreifens mit großen, alten Bäumen hingewiesen und dessen Erhalt gefordert. Dies sei aus gesundheitspräventiver Sicht zu unterstützen. Der Erhalt der vorhandenen Bäume, unabhängig ihres heutigen Alters und deren Größe, sei notwendig, da beispielsweise eine extensive Dachbegrünung auch bei heißen Temperaturen kaum ein Beitrag für eine*

ausgleichende Verdunstung leiste. Bäume seien für ein ausgeglichenes Mikroklima in unmittelbarem Wohnumfeld von besonderer Wichtigkeit. Denn alte Bäume würden weitaus mehr "kühlendes Wasser " verdunsten und dies noch in einer Höhe, in der sich Menschen aufhalten, im Gegensatz zu einer Dachbegrünung, die sich weit oberhalb eines Erwachsenen befinde. Eine abwechslungsreiche und grüne Gestaltung des Wohnumfeldes sei für Kinder, Erwachsene aber insbesondere für ältere Menschen von besonderer Bedeutung. Angesichts einer immer älter werdenden Bevölkerung nehme die Bedeutung einer abwechslungsreichen und naturnahen Gestaltung des Wohnumfeldes für Menschen und hier insbesondere für diejenigen, die motorisch eingeschränkt seien und ihre Wohnung nur noch wenig verlassen würden, zu. Bei der Gestaltung der Freiräume sei auf eine abwechslungsreiche Vielfalt zu achten, denn ältere Menschen seien mehr auf ihr Wohnumfeld angewiesen als andere aus der jüngeren Generation.

Antwort:

In der Planung werden auch die Belange des Grünerhalts und der Begrünung eingestellt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Planung eine nachhaltige Neuentwicklung des Plangebietes zu einem nutzungsgemischten verdichteten Stadtquartier erreicht werden soll. Hierbei sind umfangreiche städtebauliche wie auch technische Rahmenbedingungen und Anforderungen in Einklang zu bringen. Ein vollständiger Erhalt des heutigen Bestandsgrün ist insoweit nicht möglich.

Im Bebauungsplan sollen Regelungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung mit intensiver Begrünung oberer Dachflächen aufgenommen werden. Gegenstand der weiteren Planung ist auch die qualitätsvolle Gestaltung der Freianlagen und der Begrünung des Plangebietes. Der Grünbestand wurde zur Bewertung und als Grundlage der weiteren Planung eingehend ermittelt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 7.1.6. *Das Gesundheitsamt teilt mit, dass nach der DIN 5034-1 am Stichtag 17. Januar für mindestens einen Wohnraum je Wohnung eine minimal mögliche*

Besonnungsdauer von einer Stunde, am Tag der Tag- und Nachtgleiche (21. März und 13. September) eine minimale mögliche Besonnungsdauer von 4 Stunden erreicht werden solle. Eine Wohnung gelte als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt werde. Das Amt weist darauf hin, dass dies ein wichtiges Prüfkriterium des präventiven Gesundheitsschutzes sei. Deshalb werde die Anfertigung eines entsprechenden Schattengutachtens gefordert. Es seien die Wohnungen zu kennzeichnen, die aufgrund der ungünstigen Lage des Plangebietes (Lärmquelle im Süden der Gebäude) dieses Kriterium nicht erfüllen würden. Erwartet werde, das Gutachten im Planungsschritt gemäß Paragraf 3 Absatz 2 vorgelegt werde.

Antwort:

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Verschattungsgutachten erarbeitet und dem Amt für Gesundheitsvorsorge im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach Paragraf 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zur Verfügung gestellt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 7.1.7. *Das Gesundheitsamt legt dar, dass bei der Planung der Kindertagesstätte zu berücksichtigen sei, dass in Anlehnung an die DIN 5034-1 eine Besonnungszeit der Gruppenräume von 2 Stunden bei der Nutzungszeit (von 8:00 bis 15:00 Uhr) für die Gesundheit der Kinder anzustreben sei. Das Außengelände einer Kindertagesstätte solle in einem ausreichenden Maße direkte Sonneneinstrahlung haben und nicht hinter einer hohen Gebäudefront im Schatten liegen.*

Antwort:

Im Rahmen des Verschattungsgutachtens wurde auch die Besonnungsdauer der Freiflächen der Kindertagesstätte geprüft. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Aspekt der Belichtung von Außenflächen nur ein Aspekt der städtebaulichen Planung ist. Im Planvorentwurf ist diese im südlichen Teil verortet und wird in der geschützten Lage des Innenhofs nach Süden ausgerichtet sein, sodass

durch die Bebauung im Süden und Westen die Außenfläche von Lärmemissionen abgeschirmt wird. Außerdem wird mit dieser Anordnung der Anforderung zur Südausrichtung gefolgt. Aufgrund der städtebaulichen Situation kann der Forderung nach direkter Sonneneinstrahlung nur eingeschränkt und der Forderung nach fehlender Verschattung durch eine Gebäudewand nicht gefolgt werden. Die Besonnung ist allerdings laut Gutachter noch angemessen.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

- 7.1.8. *Wenn ein neuer oder aber ein vorhandener Transformator zur Versorgung des neuen Wohnquartieres notwendig sei, so seien laut des Gesundheitsamtes die Hinweise zur Durchführung der 26. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung vom 30.10.2014 zu berücksichtigen. Um den in Paragraf 4 der 26. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung (Anforderung zur Vorsorge) begründeten Vorsorgegedanken gerecht zu werden, sei es unabdingbar, den neuen Standort des Transformators in den Bebauungsplan einzuzeichnen. Nur so würden sich die Abstände, gerade zu den besonders schutzbedürftigen Einrichtungen, hier Kindertagesstätte und eventuell Großtagespflegeeinrichtung aber auch den Wohnungen, möglichst groß festlegen lassen. Keinesfalls könne aus gesundheitspräventiver Sicht der Unterbringung des Transformators in Kellerräumen der Wohngebäude oder der Tiefgarage zugestimmt werden.*

Antwort:

Die Einschätzung des Amtes wird nicht geteilt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine abschließende Verortung von erforderlichen Transformatoren nicht möglich. Die benötigten Strommengen sind zu einem so frühen Zeitpunkt der Planung nicht hinreichend exakt zu ermitteln. Dies kann erst im Rahmen der Bauantragsplanung erfolgen. Weiterhin stehen mit den einschlägigen technischen Regelungen sowie der Bautechnik heute hinreichende Möglichkeiten zur Verfügung, Transformatoren auch in Gebäude zu integrieren. Auf die einschlägigen Verordnungen wird verwiesen.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

7.1.9. *Das Gesundheitsamt erklärt, dass bei der Gestaltung der Außenbereiche entsprechende Fahrradabstellmöglichkeiten Berücksichtigung finden sollten, um die Nutzung des Fahrrads für den Weg zur Arbeit und für tägliche Besorgungsgänge zu fördern. Die Notwendigkeit, solche Abstellplätze für Fahrräder einzurichten, ergebe sich schon daraus, diese Verkehrsteilnehmenden aus gesundheitlichen Gründen mehr zu berücksichtigen und darüber hinaus die Forderungen umzusetzen, die sich aus Paragraf 9 Absatz 1, Nummer 11 Baugesetzbuch und Paragraf 51 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen ergäben. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan könne die Forderung in folgender Form umgesetzt werden: "In dem Plangebiet sollte auf den Baugrundstücken hinreichend ebenerdige, überdachte Fahrradabstellplätze vorgesehen werden". Wenn die Unterbringung der Fahrräder in der Tiefgarage vorgesehen werden sollte, seien sehr lange Wege zu vermeiden (zum Beispiel durch eine separate Zufahrt für Fahrräder). Als sinnvoller Ersatz für das Abstellen der Fahrräder in Tiefgaragen erscheine der Bau von Fahrradparkhäuschen in den Innenhöfen oder entlang der Straßenräume im Wohnquartier als eine sinnvolle Alternative oder Ergänzung. Damit werde die Akzeptanz, das Fahrrad für die tägliche Besorgungen und Wege zu nutzen, erheblich gesteigert.*

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich in Teilen nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bereits durch die Vorgaben zur Planung und Bereitstellung von Fahrradstellplätzen gemäß den Zielen der Landeshauptstadt Düsseldorf aber auch aus den Vorgaben der Bauordnung NRW die vom Amt benannten Aspekte in der Planung zu berücksichtigen sind, sie sind Teil der Entwurfs- und Ausführungsplanung. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

- 7.1.10. *Das Gesundheitsamt drückt aus, dass zu prüfen sei, ob das Plangebiet in einer Wasserschutzzone einer Wassergewinnungsanlage liege. Unabhängig davon sei bei etwaigen Entsiegelungen zur Errichtung von Wohngebäuden auf allen Flächen des Plangebietes darauf zu achten, ob im Erdreich Verunreinigungen seien, diese seien entsprechend der Vorgaben für den Bodenschutz zu entsorgen.*

Antwort:

Eine Prüfung ist erfolgt, das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Das Umweltamt hat bereits mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte und Altablagerungen gegeben sind. Der Hinweis auf die Anforderungen des Bodenschutzgesetzes wird zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt, im Übrigen wurde sie zur Kenntnis genommen.

- 7.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
7.2.1. *Da die Prüfkriterien gemäß der „Grundsatzliste Gesundheitsschutz für die Bauleitplanung“ (Januar2019) berücksichtigt wurden, ergeht an dieser Stelle keine weitere Stellungnahme aus Sicht des präventiven Gesundheitsschutzes.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Amt 63, Bauaufsichtsamt
8.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB
8.1.1. *Seitens des Bauaufsichtsamtes wird auf folgendes hingewiesen:
Das Plangebiet liege in der näheren Umgebung der Nachkriegskirche Heilige Familie in der Carl-Sonnenschein-Straße 37, die durch die Untere Denkmalbehörde als potenzielles Denkmal erfasst wurde. Die Planung stelle jedoch auch im Falle einer Unterschutzstellung gemäß Paragraf 3 Denkmalschutzgesetz NRW keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Im Plangebiet befänden sich zudem mehrere archäologische Altfundstellen,*

daher wird im Falle von Erdingriffen vorsorglich auf die Regelungen der Paragraphen 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen.

Antwort:

Bezüglich der archäologischen Altfundstellen wurde bereits ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

9. Amt 64/0/2, Amt für Wohnungswesen
- 9.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB
- 9.1.1. *Neben der Anwendung des Handlungskonzepts für den Wohnungsmarkt (HKW) sei die Wohnungsmenge für die öffentlich geförderten Wohnungen so zu konzipieren, dass mindestens 30 Prozent der Wohnungen für die Nutzung von Einpersonenhaushalten geeignet seien. Weiter seien Zweiraumwohnungen mit einer Wohnfläche von circa 50 Quadratmetern zu planen.*

Antwort:

Die vorliegende Planung berücksichtigt bereits einen hohen Anteil an Zweiraumwohnungen. Der empfohlene Anteil an Wohnungen für die Nutzung von Einpersonenhaushalten im öffentlich geförderten Wohnungsbau wird dabei gemäß den bereits erfolgten Abstimmungen mit dem Wohnungsamt vorgesehen. Der endgültige Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen und die Größe der Zweiraumwohnungen können abschließend erst im Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden. Jedoch werden die Vorgaben des Handlungskonzeptes ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF eingehalten. Laut dem Projektentwickler sollen entsprechende vertragliche Regelungen getroffen werden. Die Planung der Wohnungsgrößen und Wohnungsgrundrisse wird in Vorbereitung der Förderantragsstellung auch weiterhin durch das Amt für Wohnungswesen begleitet. Gesonderte planungsrechtliche Regelungen sind insoweit nicht erforderlich.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 10. Amt 66/2.1, Amt für Verkehrsmanagement
- 10.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB
- 10.1.1. *Es wird darauf hingewiesen, dass die Maßnahme nicht in der Haushaltsplanung berücksichtigt sei. Es seien keine Zuwendungen zu erwarten.*

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 10.1.2. *Im Rahmen der Erstellung des Verkehrsgutachtens seien auch Ansätze zur Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu entwickeln. Es seien alternative Mobilitätsangebote vorzuschlagen. Bezüglich der Elektromobilität sei notwendige Infrastruktur für das Aufladen von Fahrzeugen zu bedenken.*

Antwort:

Im Rahmen des weiteren Verfahrens soll geprüft werden, inwieweit und ob alternative Mobilitätsangebote innerhalb des Plangebietes angeboten werden können.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 10.1.3. *Innerhalb des Quartieres sowie zu den Haltestellen des ÖPNV seien attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen einzuplanen. Für den Radverkehr sei zudem eine Anbindung an das städtische Radhauptnetz (Deikerstraße) zu berücksichtigen.*

Antwort:

Im Rahmen des weiteren Verfahrens sollen Möglichkeiten für attraktive Angebote für den Fuß- und Radverkehr planerisch geprüft und mit dem Amt für Verkehrsmanagement abgestimmt werden. Soweit erforderlich sollen

entsprechende Regelungen zur Sicherung von Maßnahmen getroffen werden.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 10.1.4. *Für den Düsseldorfer Norden (Stadtbezirk 5) werde ein teilräumliches Verkehrskonzept erstellt. In diesem sollten, basierend auf einer Analyse der IST-Situation (2018), verkehrliche Schwachstellen im Bereich des MIV, ÖPNV sowie Radverkehrs identifiziert und in einem weiteren Schritt Lösungsansätze aufgezeigt werden. Dieses Verkehrskonzept solle als Richtschnur der Verkehrsentwicklungsplanung bis zur endgültigen Ausarbeitung und Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes ("Mobilitätsplan D") dienen.*

Antwort:

Der Hinweis, dass ein teilräumliches Verkehrskonzept für den Stadtbezirk 5 erarbeitet werden soll, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 10.1.5. *Für den im noch gültigen Verkehrsentwicklungsplan 2006 vorgesehenen sechsstreifigen Ausbau der Danziger Straße seien im Bereich des Vorhabens ausreichend öffentliche Verkehrsflächen vorhanden. Eine Inanspruchnahme Flächen Dritter sei nicht zu erwarten. Da keine konkreten Ausbaupläne und keine politischen Beschlüsse zum sechsstreifigen Ausbau der Danziger Straße vorlägen, sei eine gutachterliche Betrachtung dieser Maßnahme aus Sicht des Amtes für Verkehrsmanagement entbehrlich.*

Antwort:

Aufgrund der fehlenden Konkretisierung der Ausbaumaßnahme kann eine Behandlung der Thematik innerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens nicht erfolgen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 10.1.6. *Das Amt für Verkehrsmanagement teilt mit, dass die Leistungsfähigkeit der Erschließung des Plangebietes durch ein Verkehrsgutachten nachzuweisen sei. Auf der Basis von Prognosebelastungen sei die Leistungsfähigkeit der an das Gebiet grenzenden Knotenpunkte nachzuweisen. Gegebenenfalls seien Anpassungen an den Lichtsignalanlagen und/oder Umbauten von Straßen oder der Knotenpunkte erforderlich.*

Antwort:

Im weiteren Verfahren wird ein entsprechendes Verkehrsgutachten erstellt und dem Amt zur Verfügung gestellt.

Der Stellungnahme wurde im weiteren Verfahren gefolgt.

- 10.1.7. *Die neuen Baufelder sollten über die Parallelfahrbahn der Danziger Straße erschlossen werden. Dabei sei zu berücksichtigen, dass Fahrzeuge über diese Fahrbahn das Plangebiet nur aus Richtung Süden kommend anfahren und in Richtung Norden wieder verlassen könnten. Es sei eine Möglichkeit einzuplanen, welche den Fahrzeugverkehr aus Richtung Norden und aus den angrenzenden Stadtteilen sowie in Fahrtrichtung Süden (Innenstadt) ermögliche. Weiterhin sei die bestehende Parallelfahrbahn so umzugestalten, dass das Umfahren von Rückstaus auf der Hauptfahrbahn künftig nicht mehr möglich sei.*

Antwort:

Eine entsprechende Konzeption wird in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement erarbeitet.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 10.1.8. *Eine Verkehrsanlagenplanung für die bauliche Aus- und Umgestaltung der an das Gebiet angrenzenden und im Gebiet befindlichen öffentlichen Straßen sei zu erstellen. Erst auf dieser Grundlage könne die notwendige Abmessung der festzusetzenden öffentlichen Verkehrsfläche definiert werden. Dabei sei ein angemessenes Angebot an öffentlichen Stellplätzen für PKW zu berücksichtigen. Als Bemessungsgrundlage sollte der Bedarf mit*

*mindestens 0,25 Stellplätzen je Wohneinheit angenommen werden.
Zwischen den einzelnen Gebietsnutzungen und zu den Haltestellen des
ÖPNV seien Fußwegebeziehungen zu berücksichtigen.*

Antwort:

Im Rahmen der Planungen wurden die benannten Aspekte in die städtebauliche Prüfung eingestellt. Realisierungsmöglichkeiten werden im Weiteren vor diesem Hintergrund geprüft. Das städtebauliche Konzept sieht Fußwege vor, welche durch die Festsetzung im Bebauungsplan von Geh- und Fahrrechten gesichert werden sollen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

10.1.9. *An der Deikerstraße würden zurzeit vermehrt Schulwegunfälle beobachtet. Da aus dem neuen Gebiet heraus weiterer Schülerverkehr entstehe, sei zu prüfen, welche Maßnahmen erforderlich würden, um insbesondere das Überqueren der Deikerstraße für Schulkinder sicher zu ermöglichen.*

Antwort:

Der Hinweis wurde an das begleitende Verkehrsplanungsbüro weitergeleitet und geprüft. Verkehrstechnische Ursachen für Schulwegunfälle konnten nicht ermittelt werden. Die relevante Kreuzung Am Hain/Deiker Straße ist bereits über eine Lichtzeichenanlage (Ampel) geregelt und bietet insoweit auch für zu Fuß Gehende gesicherte Quermöglichkeiten.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

10.1.10. *Das Plangebiet sei über die Haltestellen "Carl-Sonnenschein-Straße", "Birkhahnweg" und "Am Hain" (Buslinien 721, 722) und die Stadtbahnhaltestelle "Stockumer Kirchstraße" (Stadtbahnlinien U78 und U79) gut durch den ÖPNV erschlossen.*

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Unterlagen aufgenommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

10.1.11. *Kosten für den Um- oder Ausbau der Straßen könnten erst benannt werden, wenn eine abgestimmte Entwurfsplanung vorliege. Diese werde in der Regel durch den Investor zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgelegt. Die Unterbauung von bestehenden und künftigen öffentlichen Verkehrsflächen sei auszuschließen.*

Antwort:

Eine Regelung, dass eine Unterbauung von bestehenden und zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig ist, ist nicht erforderlich. Derartige Maßnahmen bedürfen einer gesonderten Beantragung und ziehen ein gesondertes Genehmigungsverfahren nach sich. Sie sind daher auch nicht Gegenstand der Planung. Eine Regelung im Bebauungsplan ist insoweit nicht erforderlich.

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, im Übrigen wurde ihr nicht gefolgt.

10.1.12. *Zum derzeitigen Planungsstand könnten keine Aussagen zu Kosten für die Öffentliche Beleuchtung getätigt werden. Die Stadtwerke Düsseldorf, Abteilung Öffentliche Beleuchtung sei im weiteren Planverfahren zu beteiligen.*

Antwort:

Die Stadtwerke Düsseldorf, Abteilung Öffentliche Beleuchtung wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

10.1.13. *Aus Sicht der Verkehrsplanung sei es erforderlich, die Verbindungsrampe zwischen der Parallelfahrbahn zur B 8 sowie der Straße Am Hain als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen. Unter Berücksichtigung der geplanten Legalisierung des Linksabbiegeverkehrs von der Straße Am Hain (aus dem Westen kommend) auf die Parallelfahrbahn zur B 8, werde die bereits heute (verkehrswidrig) genutzte Verkehrsbeziehung an dieser Stelle*

eine deutliche Verstärkung erfahren. Da die Funktion der oben genannten Verkehrsfläche über die Erschließungsfunktion für das Bebauungsplangebiet hinausgehe und in hohem Maße Durchgangsverkehr abgewickelt werde, sei die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche notwendig. Das Amt für Verkehrsmanagement gehe davon aus, dass die Vorhabentragenden diese Planung im Rahmen ihrer Verpflichtungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages durch ein geeignetes Ingenieurbüro erstellen lasse. Die entsprechenden Flächen seien nach Abschluss des Bebauungs-Planverfahrens an die Stadt zu übertragen.

Antwort:

Die Projektentwickelnden haben bereits mitgeteilt, dass die in Rede stehende Fläche nicht mehr als private Grundstücksfläche vorgehalten werden soll und entsprechende Planungen aufgenommen. Der Stellungnahme wird durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gefolgt. Die Planungen werden im Rahmen des Verfahrens fortgeführt und mit dem Amt 66 abgestimmt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 10.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB
- 10.2.1. *Gegen die beabsichtigte planungsrechtliche Ausweisung von Wohnbauflächen und den sonstigen geplanten Nutzungen an der Stelle der bisherigen Gewerbenutzung bestünden grundsätzlich keine Bedenken. Jedoch bittet das Amt um die Beachtung der folgenden Hinweise und Anregungen: Die Maßnahme sei nicht in der Haushaltsplanung des Amtes 66 berücksichtigt. Es seien keine Zuwendungen zu erwarten.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 10.2.2. *Bei der im Plan mit GF 2 festgesetzten Fläche sei zu überlegen, diese Flächen nicht mehr als GF-Fläche auszuweisen, da die Fläche anscheinend ausschließlich zu privaten und nicht zu allgemeinen öffentlichen Zwecken genutzt werde. Kosten für den Um- und Ausbau der Straßen könnten erst benannt werden, wenn eine abgestimmte Entwurfsplanung vorliege. Diese werde in der Regel durch den Investor zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgelegt. Bei Ausgrabungen sei ein Abstand von 2 Metern zu den Stützen der Lärmschutzwand – Bauwerk 1452 – sicherzustellen.*

Antwort:

Der Stellungnahme zu Punkt 9.2 der textlichen Festsetzungen wird nicht gefolgt, da es sich hier um Freizeit- und Erholungsflächen für Bewohner und Beschäftigte des Plangebietes handelt. Um den Zutritt der Flächen für die vorgesehenen Nutzer langfristig sichern zu können, ist ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan erforderlich.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

- 10.2.3. *Nach heutigem Kenntnisstand seien privatrechtliche Verträge im oben genannten Bereich bekannt, es handele sich dabei um Carl-Sonnenschein-Str., Baulast Stockum Flur 5, Flurstück 349 und 350 Danziger Straße Baulast Stockum, 5, 581 Garagen/Container. Es sei darauf zu achten, dass sich außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen oder Anlagen im angefragten Bereich befinden könnten. Daher werde eine Suchschachtung grundsätzlich empfohlen.*

Antwort:

Es ergibt sich kein Regelungsgegenstand für das Bebauungsplanverfahren

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

11. Amt 67/201.3, Stadtentwässerungsbetriebe, wasserwirtschaftliche Grundlagen

11.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB

Der Stadtentwässerungsbetrieb zeigt auf, dass die Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Paragraf 44 Absatz 1

Landeswassergesetz (LWG) nicht bestehe, da das Plangebiet bereits kanaltechnisch erschlossen sei und nicht erstmals bebaut werde.

Das Plangebiet sei an die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen. Die abwassertechnische Erschließung sei somit gesichert.

Ob zukünftig für das Plangebiet Einleitungsbeschränkungen mit privaten Regenrückhalteanlagen ausgesprochen werden müssten, sei abhängig von der geplanten städtebaulichen Struktur und im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu klären.

Bei Neubau- und Erschließungsmaßnahmen im gesamten Stadtgebiet nehme der Überflutungsschutz vor urbanen Sturzfluten eine immer größere Rolle ein. Das Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf (KAKDUS) wurde im Dezember 2017 durch den Rat der Stadt beschlossen. Zu KAKDUS würdenentsprechende Kartenwerke gehören. Durch diese würden Hinweise gegeben, ob möglicherweise im jeweiligen Plangebiet mit Sturzfluten gerechnet werden müsse. Dies treffe für das vorliegende Plangebiet – insbesondere im westlichen Bereich – zu. Es seien daher konkrete Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen zu ergreifen, insbesondere bei den geplanten Tiefgaragenzufahrten im Bereich der Danziger Straße.

Um die Entstehung und die Auswirkungen von Sturzfluten minimieren zu können, seien folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Begrenzung der Versiegelung (zum Beispiel Platzgestaltung durch Grünflächen, Ausbildung von Gründächern,...), Gestaltung von abflusssensiblen Gelände (zum Beispiel Geländeneigung von Gebäude weg, Ausbildung von Notwasserwegen, Bereitstellung von Retentionsräumen,...), Anpassung der Gebäudearchitektur (zum Beispiel Gebäudeöffnungen, wie Zufahrten Tiefgaragen, Eingänge, Bodenfenster, außerhalb von Geländesenken und von Geländeneigungen abgewandt).

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser sei gemäß Überflutungsnachweis der DIN 1908 6-100 auf dem privaten Grundstück zurückzuhalten. Ein entsprechender Überflutungsnachweis sei im Rahmen des Entwässerungsgesuchs bei der Abteilung 67/5 Grundstücksentwässerung vorzulegen.

Antwort:

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Gegenüberstellung der Bestandsversiegelung und der geplanten Versiegelung und der damit zusammenhängenden Regenspenden erarbeitet. Die Ergebnisse werden mitgeteilt, sodass auf dieser Grundlage eine entsprechende Beurteilung der Einleitungsbeschränkungen erfolgen kann.

Entsprechende sonstige entwässerungstechnische Ermittlungen werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt und Maßnahmen zur Reduzierung der Gefahr durch Sturzfluten geprüft.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 11.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB
- 11.2.1. *Die Anmerkungen aus der Stellungnahme der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB würden unberührt bleiben. Grundsätzlich beständen seitens des Stadtentwässerungsbetriebes keine Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren. Folgende Hinweise und Ergänzungen seien in der Begründung beziehungsweise den textlichen Festsetzungen anzupassen: Kapitel 6.9, Seite 29, Absatz 2: Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes sei grundsätzlich gesichert. Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Paragraf 44 Absatz 1 Landeswassergesetz (LWG) NW in Verbindung mit Paragraf 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestehe nicht, da das Plangebiet bereits heute vollständig abwassertechnisch erschlossen und an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen sei und nicht erstmals bebaut werde.*

Kapitel 6.9, Seite 29, Absatz 3: Die vorhandene Kanalisation sei nicht ausreichend leistungsfähig, um das anfallende Abwasser der befestigten und abflusswirksamen Flächen aufzunehmen. Vor diesem Hintergrund werde das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser zwar weiterhin den öffentlichen Mischwasserkanälen in der Carl-Sonnenschein-Straße und der Deikerstraße zugeführt, es seien jedoch Einleitbeschränkungen zu berücksichtigen:

- 1. Für das urbane Gebiet MU 1 sei eine Einleitbeschränkung von etwa 163 Litern pro Sekunde zu berücksichtigen.*
- 2. Für das urbane Gebiet MU 2 sei eine Einleitbeschränkung von etwa 109 Litern pro Sekunde zu berücksichtigen.*

Bei den für das Planvorhaben berechneten Abwassermengen seien somit Rückstauvolumina in Form von Regenwasserrückhalteanlagen auf den privaten Grundstücken in Größe von etwa 24 Kubikmeter für das urbane Gebiet MU 1 und 61 Kubikmeter für das urbanen Gebiet MU 2 vorzusehen. Die Planung der Entwässerung, insbesondere für eine Regenwasserrückhaltung habe in enger Abstimmung mit dem Stadtentwässerungsbetrieb, Abteilungen Grundstücksentwässerung (67/5) und Generalentwässerungsplanung (67/201.1), zu erfolgen.

Kapitel 7.3: Die allgemeinen Angaben seien erneut aufzunehmen.

Kapitel 7.5: Nach Übernahme des Textblockes in Kapitel 7.3 könne dieses Kapitel entfallen.

Das Kapitel 15.4.2, Seite 74, Absatz 3: Dieser Absatz sei einzufügen:

'Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser sei gemäß Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 auf dem privaten Grundstück zurückzuhalten. Ein entsprechender Überflutungsnachweis ist im Rahmen des Entwässerungsgesuches der Abteilung für Grundstücksentwässerung (67/5) vorzulegen.'

Im Textteil Textliche Festsetzungen sei der Text unter Kapitel IV, Hinweise 1.: Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung entsprechend den vorgenannten Textblöcken anzupassen. Die Vorgaben zur Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung sollten in allen Kapiteln gleichlautend sein. Im vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf seien Tiefgaragen eingeplant. Der Stadtentwässerungsbetrieb weist darauf hin, dass öffentliche

Entwässerungsanlagen weder über- noch unterbaut werden dürften. Dies sei immer bei der Planung zu berücksichtigen. Im Rahmen des Entwässerungsgesuches seien die Vorgaben des Sachgebietes Generalentwässerungsplanung (67/201.1) mit dem für die Entwässerungsplanung beauftragten Ingenieurbüro abzustimmen.

Antwort:

. Die Anmerkungen werden in den Unterlagen angepasst.

Der Stellungnahme der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz BauGB wurde im Laufe des Verfahrens durch die Ermittlung der Einleitungsbeschränkungen gefolgt. Die Aufnahme von entsprechenden Hinweisen in die Unterlagen wurde im Bericht zur frühzeitigen Beteiligung bereits festgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des Wechsels der Baugebietsbezeichnungen nun eine Einleitungsbeschränkung von 109 Litern pro Sekunde für das urbane Gebiet MU 1 und eine Einleitungsbeschränkung von 163 Litern pro Sekunde für das urbane Gebiet MU 2 besteht. Dies wurde in den Unterlagen angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

12. Amt 68, Garten-, Friedhofs- und Forstamt / UNB
- 12.1. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB
- 12.1.1. *Das Plangebiet liege außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der europäischen-Vogelschutzrichtlinie seien weder direkt noch im Umfeld betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß Paragraf 42 Landesnaturschutzgesetz NRW oder Paragraf 30 Bundesnaturschutzgesetz seien nicht vorhanden. Weiterhin gibt das Fachamt Hinweise auf die derzeit gültigen Bebauungspläne Nummer 5381/018 und 5318/014 und die dortigen Regelungen zu Begrünung und zu öffentlichen Grünflächen. Es teilt mit, dass für das Bauleitplanverfahren bereits eine arten-schutzrechtliche Ersteinschätzung erstellt (Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) Stufe 1, 05/2017) worden sei. Zur*

Beurteilung der Auswirkungen auf den nach Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand liege eine Baumkartierung mit Vitalitätseinstufung vor.

Antwort: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- 12.1.2. *Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Orts- und Landschaftsbild und aufgrund der naturschutzrechtlichen Bestimmungen seien Fachgutachten zu erarbeiten und mit dem Gartenamt / Untere Naturschutzbehörde abzustimmen. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung 1. Stufe seien vertiefende Untersuchungen – Artenschutzrechtliche Prüfungsstufe 2 – für die Tierarten Turmfalke, Waldohreule, Sperber und Mäusebussard erforderlich. Für Fledermäuse sei eine Kartierung und insbesondere eine Feststellung von Fassadenquartieren zu führen.*
- Weiterhin sei ein Grünordnungsplan (die GOP-Stufe III) zu erstellen, indem Verknüpfungen des Plangebiets mit dem übergeordneten Freiraumsystem und die gestalterische und funktionale Einbindung zu den angrenzenden Quartieren untersucht werden sollten. Aus den städtebaulichen, naturschutzfachlichen und grünplanerischen Grundlagen seien zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und der baulichen Anlagen zu entwickeln. Außerdem sei die Versorgung mit öffentlichen und privaten Grünflächen und Spielplätzen darzulegen.*

Antwort:

Die Hinweise werden soweit erforderlich in die Unterlagen eingestellt. Der Stellungnahme wurde durch Erarbeitung der entsprechenden Fachgutachten, wie zum Beispiel dem Grünordnungsplan und einer vertiefenden artenschutzrechtlichen Betrachtung gefolgt.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

12.1.3. *Die Vegetations- und Nutzungsstrukturen des Plangebietes werden beschreiben und bewertet. Dabei wird unter anderem auf die großen Formen der beiden Gebäude, die Anordnung von Verkehrs- und Nutzungsflächen, bestehende Vegetationsflächen und Gehölzstrukturen und gibt Hinweise zu deren Wertigkeit verwiesen. Der Gehölzbestand besitze eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit. Besonders erhaltenswert seien Gruppen von Einzelbäumen im Südteil an der Deikerstraße und linienhaften Baumhecken an den Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen. Der Baum- und Strauchbestand im Wechsel mit Rasenflächen biete Lebensraum für Vögel, Säugetiere und Insekten. Die in den letzten Jahren eher extensivere Pflege und geringere Nutzungsintensität habe sich positiv für die Fauna ausgewirkt. Nach dem Bewertungsverfahren des Landesamts für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz (LANUV) für Biotoptypen bei Aufstellung von Bauleitplänen sei der Vegetationsbestand auf der zehnstufigen Skala zwischen Wertstufe 3 bis 5 einzuordnen.*

Antwort:

Die beschriebenen Gruppen von Einzelbäumen befinden sich hauptsächlich im Randbereich des Grundstücks. Die dortige Grünkulisse wird im Wesentlichen auch durch den Grünbestand innerhalb der im nördlichen Bereich bestehenden öffentlichen Grünfläche bestimmt. Wie bereits angemerkt, wird geprüft, inwiefern der Baumbestand möglichst erhalten werden kann.

Der Stellungnahme wurde in Bezug auf die Prüfung zum Erhalt von Einzelbäumen gefolgt. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

12.1.4. *Im gesamtstädtischen Grünordnungsplan (GOP) Düsseldorf 2025 – rheinverbunden – werde der südliche Teil des Plangebietes bis zur Straße Am Hain dem Teilraum 15 – Kittelbach und Schwarzbachgraben (Verbinder) und der nördliche Teil dem Teilraum 21 – Flughafen und Messe (Zwischenraum) zugeordnet. Als Entwicklungsziele seien folgende Punkte genannt:*

- a) *Wegeanschluss an die Verbinder zwischen Rhein und Grünem Rücken (Waldgebiete im Osten), hier konkret an die Mahnmalachse und den Thewissenweg entlang des Nordfriedhofes.*
- b) *Sicherung einer ausreichenden Freiraumversorgung in den Siedlungsgebieten.*

In diesem Zusammenhang macht das Garten-, Forst- und Friedhofsamt teils detaillierte Angaben für die durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe für öffentliche und private Kinderspielflächen. Ein Bedarf für zusätzliche öffentliche bestehende Spielflächen bestehe nicht, jedoch sei eine qualitative Aufwertung des unmittelbar benachbarten Kinderspielplatzes der Carl-Sonnenschein-Straße notwendig. Hierzu werden konkrete Maßnahmen vorgeschlagen. Weiterhin regt das Amt an, im Bauleitplanverfahren dafür Sorge zu tragen, dass für den Bolzplatz keine Einschränkungen der Nutzung oder der Nutzungszeiten aus Lärmschutzgründen resultieren würden. Für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohneinheiten seien private Kinderspielflächen für Kleinkinder nachzuweisen. Im Rahmen der Aufstellung des GOP III sei der Spielflächennachweis zu führen. Es wird darauf hingewiesen, dass private Kinderspielflächen für Kleinkinder auf den Gemeinschaftsflächen in den Innenhöfen der Wohngebieten möglich seien. Es wird angeregt, Teilflächen zu größeren Einheiten zusammenzuführen.

Antwort:

Die Entwicklungsziele werden in der weiteren Planung eingestellt. Im weiteren Verfahren sollen Aufwertungsmaßnahmen für den Kinderspielplatz geprüft werden. Weiterhin wird der Bolzplatz in die schalltechnischen Analysen eingestellt. Die Anregungen zur Organisation von Kleinkinderspielflächen werden in die Planung eingestellt. Soweit erforderlich sollen für notwendige Maßnahmen auch vertragliche Regelungen getroffen werden.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

- 12.1.5. *Das Fachamt gibt Informationen zu der erforderlichen Betrachtung der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, der Baumschutzsatzung, dem Orts- und*

Straßenbild, der Naherholung, der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kinderfreundlichkeit. Es werden in Teilen detaillierte Hinweise gegeben, Planungsfolgen sowie notwendige planerische Maßnahmen benannt. Im Einzelnen:

Schutzgut Pflanzen

Die erhaltenswerte Vegetationsstrukturen befänden sich am Rande des Plangebietes. Durch den erhöhten Erschließungsaufwand, Ausschachtungen für Tiefgaragen, Feuerwehrbewegungsflächen und die Veränderung der Höhenlage seien großflächige Gehölz- und Baumverluste zu erwarten. Die Freiräume zwischen den Baublöcken müssten vielfältige Erschließungsfunktionen aufnehmen, sodass der Raum für Gehölz- und Baumpflanzungen insgesamt abnehme. Die Vegetationsstruktur ändere sich von Gehölz bestimmt und eher extensiv gepflegt in intensiv gepflegte Ziergärten mit Einzelbäumen, Sträuchern, Hecken und Rasenflächen. Die ökologische Wertigkeit nehme ab. Die Immissionsschutzfunktion der heckenartigen Gehölzpflanzung am Rand zur Danziger Straße würden teilweise verloren gehen.

Antwort:

Mit der Planung ist ein Eingriff in bestehende Grünstrukturen verbunden. Dieser wird soweit möglich begrenzt, zudem sind mit der Planung weitreichende neue Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, wie eine intensive Dachbegrünung, die Schaffung von Erholungs- und Freizeitflächen auf Gebäuden sowie auch die Neupflanzung von Bäumen. Der Grünordnungsplan zeigt, dass mit Realisierung der Planung die ökologische Wertigkeit insgesamt nicht abnimmt.

Die Bedenken wurden nicht geteilt.

Baumschutzsatzung

Aufgrund der Planung würden nach derzeitigem Planungsstand circa 80 Bäume entfallen. Im weiteren Verfahren seien Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung der Eingriffe zu treffen, zum Beispiel durch Vergrößerung

der Abstände zu den baulichen Anlagen und der notwendigen Ausschachtungen für die Tiefgaragen. Erschließungsmaßnahmen und Feuerwehrebewegungsflächen seien hinsichtlich des erhaltenswerten Baumbestandes zu optimieren. Weiterhin seien im Plangebiet Ersatzpflanzungen nachzuweisen. Im Grünordnungsplan seien entsprechende Angaben aufzunehmen.

Antwort:

Die Planung wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der genannten Aspekte geprüft und gegebenenfalls angepasst.

Der Stellungnahme wird im weiteren Verfahren gefolgt.

Schutzgut Tiere

Für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel seien negative Auswirkungen durch den Gebäudeabbruch und Gehölzrohungen nicht auszuschließen. Um qualifiziert auszuschließen, dass die Verbotstatbestände des Paragraphen 44 Absatz 1 Nummer 1-3 durch die spätere Umsetzung der Bauleitplanung ausgelöst würden, sei die vertiefende Untersuchung im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 2 abzuwarten. Das Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten oder anderer relevanter Artengruppen sei nicht zu erwarten.

Antwort:

Die erforderlichen Untersuchungen werden im weiteren Verfahren veranlasst.

Der Stellungnahme wurde im weiteren Verfahren gefolgt.

Orts- und Straßenbild

Die Baum- und Gehölzstrukturen würden die Bebauung in die Umgebung und das Orts- und Straßenbild einbinden. An der Deikerstraße besitze der Baumbestand eine wichtige gliedernde Funktion zur vorhandenen

Wohnbebauung. Entlang der Danziger Straße und Am Hain komme dem Gehölzbestand eine linienhafte Leitfunktion zu.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Naherholung

Die Mahnmalachse und der Nordpark mit Anschluss an den Rhein befänden sich im Westen und im Süden des Nordfriedhofs. Der Rhein sei über zwei Fußgängerbrücken über die Danziger Straße zu erreichen (Carl-Sonnenschein-Straße und Mahnmalachse). Der Anschluss in südliche Richtung zum Nordfriedhof (GOP 2025, Verbinder) sei im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu stärken. Dabei sei ein gesicherter Übergang über die Straße Am Hain zu schaffen. Der öffentliche Grünweg östlich des Plangebietes im Nordteil sei zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Antwort:

Der benannte nördliche Grünweg wird durch die Planung nicht verändert und durch zwei Anknüpfungspunkte in die Planung integriert. An der Straße Am Hain besteht bereits ein durch Lichtzeichen geregelter Übergang. Zusätzlich soll dort in Verlängerung auch des Grünweges ein Fußgängerüberweg angelegt werden, der eine direkte Verbindung zwischen den Quartieren schafft.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes sei zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Darstellungen oder Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinn vorbereitet würden. Diese Prüfung sei im

Grünordnungsplan durch Vergleich der baulichen Ausnutzung zu führen. Insbesondere sei zu untersuchen, ob die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten im Bebauungsplan Nummer 5381/014 bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes ausgeglichen würden.

Antwort:

Der Stellungnahme wurde durch Erarbeitung eines Grünordnungsplanes gefolgt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Kinderfreundlichkeit

Mit der Ausweisung der neuen Wohngebiete mit circa 350 Wohneinheiten entstehe ein Bedarf an öffentlichen Spielflächen, der durch die vorhandenen Spielplätze Carl-Sonnenschein-Straße und Heinefeldplatz mit abgedeckt werden könne. Dafür sei der Spielplatz Carl-Sonnenschein-Straße qualitativ aufzuwerten. Spielmöglichkeiten für Kleinkinder seien in den privaten Grünflächen der Baugebiete gemäß Bauordnung und Spielplatzsatzung zu schaffen. Diese Spielangebote könnten auf den öffentlichen Spielplätzen nicht zusätzlich angelegt werden. Der Ausstattungsschwerpunkt liege hier bei der Altersgruppe der Schulkinder und Jugendlichen (Bolzplatz).

Antwort:

Im Plangebiet werden Kinderspielflächen sowie Bewegungs- und Freiflächen vorgesehen. In Bezug auf den Spielplatz an der Carl-Sonnenschein-Straße sollen entsprechende vertragliche Regelungen für eine qualitative Aufwertung getroffen werden.

Der Stellungnahme wurde durch planerische wie vertragliche Maßnahmen gefolgt.

12.1.6. *Für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Ortsbildes und aus stadökologischen Gründen seien eine starke Durchgrünung im*

*Bebauungsplangebiet und die Begrünung baulicher Anlagen notwendig. Grünflächen und Platzflächen mit Bäumen würden im Plangebiet wichtige natürliche, gliedernde und belebende Elemente darstellen, damit die Dominanz der Hochbebauung mildern und für ein aufgelockertes Orts- und Straßenbild sorgen. Um diese Ziele zu erreichen, seien im Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Bepflanzung nach Paragraph 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB und zur Begrünung von baulichen Anlagen zu treffen. Das Fachamt macht konkrete Vorschläge für die Begrünung von Tiefgaragendecken
Flachdächern und flach geneigten Dächern
Dachflächen für die Freiraumversorgung der vor Ort Wohnenden und Beschäftigten
Fassadenbegrünung
Bepflanzung der Baugebiete.
Weiterhin werden notwendige Maßnahmen beim Vorkommen von Zwergfledermäusen oder anderer – Gebäude bewohnende – planungsrelevanter Tierarten benannt. Die Zuordnung der privaten Kinderspielflächen habe in den für Wohnen zugeordneten Baublöcken oder in deren Nähe zu erfolgen.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die planerischen Vorgaben wurden in der Planung eingestellt und geprüft. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragendecken, Flachdächern und flach geneigten Dächern, Dachflächen für die Freiraumversorgung und zur Bepflanzung der Baugebiete getroffen.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

- 12.1.7. *Weiterhin gibt das Garten-, Friedhofs- und Forstamt Hinweise zum Erhalt von Einzelbäumen sowie Baumgruppen und regt an, größere Abstände zu den baulichen Anlagen einzuhalten.*

Antwort:

Die planerischen Vorgaben werden in der Planung eingestellt und geprüft.

Der Stellungnahme wurde durch Prüfung im weiteren Verfahren gefolgt.

- 12.2. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB
- Das Garten-, Friedhof- und Forstamt gibt Hinweise zur Planzeichnung, verweist auf Konflikte mit Darstellungen im Grünordnungsplan und formuliert Ergänzungen und Hinweise zu den textlichen Festsetzungen. Zur Begründung Teil A und Teil B schlägt es textliche Ergänzungen, Klarstellungen vor und gibt teilweise detaillierte Erläuterungen. Im Einzelnen führt das Amt aus:

- 12.2.1. *An der nördlichen Grenze zum öffentlichen Kinderspielplatz sei der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Deshalb werde die zeichnerische Ausweisung einer Pflanzfläche mit Bindungen für den Erhalt und die Pflanzung von Bäumen gemäß Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 25 a) und b) vorgeschlagen.*
- Die 3 großkronigen Eichen (Baumkataster im Grünordnungsplan, Nummern 4, 7, 8) seien wegen ihrer Bedeutung zur Bildung einer Raumkante gegenüber der Kirche und als begleitender Baumbestand am Grünweg zeichnerisch als zu erhalten festzusetzen.*
- In der Pflanzfläche P 4.1 solle der Baumbestand an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche erhalten werden. Deshalb werde die zeichnerische Ausweisung einer Pflanzfläche mit Bindungen für den Erhalt und die Pflanzung von Bäumen gemäß Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 25 a) und b) vorgeschlagen. Der Hinweis Kinderspiel sei wegzulassen. Die Darstellung erfolge im Grünordnungsplan.*
- Die Abgrenzung der Pflanzfläche P 6.3 sei zu prüfen. In den Karten zum Grünordnungsplan sei eine Rampe eingetragen.*

Antwort:

In die Planunterlagen werden die geforderten Pflanzflächen, die Baumpflanzungen sowie die zeichnerischen Festsetzungen zum Erhalt aufgenommen. Die redaktionellen Hinweise werden berücksichtigt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 12.2.2. *Vergleichbar zu den Platzflächen im MU 2 sei die Pflanzfläche P 5.2 in die GF 1-Fläche zu erweitern. Dies diene der Ortsbildgestaltung und dem Ausgleich für die Baumverluste und der Verbesserung des Mikroklimas.*

Antwort:

Im Bereich der GF1-Fläche ist die Anlage eines quartierprägenden Wasserspiels vorgesehen, welches insbesondere in den Sommermonaten für Kinder eine besondere als Spiel- und Aufenthaltsqualität bieten soll. Hierzu erfolgen auch vertragliche Regelungen mit dem Projektentwickler. Die Ausweitung der Pflanzfläche P 5.2 würde der Realisierung eines solchen Wasserspiels entgegenstehen. Außerdem würde die notwendige Feuerwehrumfahrung durch eine großzügige Erweiterung eingeschränkt. Eine Erweiterung der Pflanzfläche erfolgt in Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt so, dass ein weiterer Baumstandort geschaffen werden und zugleich das Wasserspiel noch realisiert werden kann.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

- 12.2.3. *Im Innenblockbereich mit dem geplanten Kindertagesstätten-Standort sei eine Pflanzfläche mit mindestens 2 Baumstandorten zu ergänzen. Das gliedere die Hoffläche, diene dem Ausgleich für die Baumverluste und verbessere die mikroklimatische Situation.*

Der großkronige Ahorn (Baumkataster im Grünordnungsplan, Nummer 102) sei wegen seiner Bedeutung für das Orts- und Straßenbild zeichnerisch als zu erhalten festzusetzen.

Antwort:

Die Anmerkung wird in die Unterlagen eingearbeitet, die Kennzeichnung zum Erhalt des Baumes wird in der Planzeichnung aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 12.2.4. *Entlang der Grenze zur Danziger Straße sollten Fahrradstellplätze angeordnet werden. Zur Gliederung und als Ausgleich für die Baumverluste*

wird die Ausweisung einer Pflanzfläche mit 4 Baumstandorten vorgeschlagen.

Antwort:

Innerhalb der Fahrradstellfläche im urbanen Gebiet MU 1 (Pflanzfläche P 4.3) können nur drei Bäume gepflanzt werden. Dies, da durch einen weiteren Baum sowie der dazugehörigen Pflanzfläche zu viele Fahrradstellplätze verloren gehen würden.

Der Stellungnahme wurde überwiegend gefolgt.

- 12.2.5. *Im urbanen Gebiet MU 1 sei in der Bilanzkarte des Grünordnungsplans an der Grenze zum öffentlichen Kinderspielplatz die Abgrenzung einer teilversiegelten Feuerwehrebewegungsfläche zu prüfen. Es gehe um den Erhalt von Bäumen und die Grünflächen- beziehungsweise Versiegelungsbilanz. An der Deikerstraße werde in der Maßnahmenkarte des Grünordnungsplans eine Feuerwehrebewegungsfläche auf der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt. Hier sollten zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes und um die Baumverluste auszugleichen großkronige Straßenbäume gepflanzt werden. Die Feuerwehrebewegungsfläche kollidiere mit den geplanten Baumstandorten (offene Baumscheiben, Lichtraumprofil, Kronenentwicklung). Nach Entfall des gesamten Baumbestandes westlich der Deikerstraße besäßen die Straßenbäume eine wichtige Funktion zur Einbindung des urbanen Gebietes in die städtebauliche Struktur und für die Wohnbebauung östlich der Deikerstraße.*

Antwort:

Hinsichtlich der Anforderungen der Feuerwehr und dem Ziel des Baumerhalt beziehungsweise der Neupflanzung von Bäumen wurden intensive Abstimmungen zwischen dem Verkehrsplaner, dem Landschaftsplanungsbüro, dem Amt für Verkehrsmanagement, der Feuerwehr sowie dem Stadtplanungsamt geführt. Die Konzeption sieht – wo möglich – den Baumerhalt und die neue Pflanzung auch von großkronigen Bäumen bei gleichzeitiger Nutzung der nur begrenzt zur

Verfügung stehenden Flächen auch für die Feuerwehr vor. Zum Beispiel durch den Einbau von überfahrbaren Baumscheiben und dem entsprechenden Aufasten der Bäume. Dementsprechend liegt eine Kollision zwischen den Anforderungen der Feuerwehr und Bäumen nicht vor.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 12.2.6. *Um den Anteil an begrünten Dachflächen mit den vielfältigen positiven stadtökologischen Funktionen zu erhöhen, solle der Anteil an Technikflächen auf höchstens 20 Prozent reduziert werden. In vergleichbaren Bebauungsplanverfahren würden niedrigere Quoten von 15 bis 20 % festgesetzt.*

Antwort:

Die benannte Regelung zum zulässigen Anteil an Technikflächen auf dem Dach bezieht sich auf überbaubare Grundstücksflächen, die zur Danziger Straße und zur Straße Am Hain orientiert sind. Es handelt sich zum einen um Gebäudeteile von so genannten "Hybrid-Gebäuden". Die "Hybrid-Gebäude" zeichnen sich durch ein großes Bauvolumen mit großflächigen Erdgeschossbereichen aus, welche insgesamt diverse gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten (Hotel, Einzelhandel, Büronutzung, Co-working-Zone, Café, etc.) bieten sollen. Mit diesen Nutzungen sind auch gesonderte Anforderungen an eine moderne Haustechnik verbunden. Da auf den Erdgeschossdachflächen Freizeit- und Bewegungsflächen und auch hochwertige Begrünung (Vegetationstragschicht von 80 Zentimetern) geschaffen werden sollen dort keine Technikflächen verortet werden. Die notwendige Technik für diese Hybrid-Gebäude ist auf Dachflächen zu verorten. Gesonderte Anforderungen in Bezug auf Technikflächen sind auch für die beiden anderen überbaubaren Flächen, die an der Danziger Straße liegen, zu erwarten. Möglichkeiten für eine gebündelte Anordnung von Technikflächen sollen daher differenziert nach möglichem Flächenerfordernis vorgehalten werden. In den textlichen Festsetzungen werden für die benannten überbaubaren Grundstücksflächen an der Danziger Straße zulässige Anteile geregelt. So kann ein hoher notwendiger

Anteil an Technik realisiert werden und andere Dachflächen der Hybrid-Gebäude können für eine zusammenhängende Dachbegrünung von Technikaufbauten weitgehend freigehalten werden. Die Reduzierung der Anteile soll daher auf Teilflächen nicht erfolgen, im Übrigen wird ihr gefolgt.

Der Stellungnahme wurde überwiegend gefolgt.

12.2.7. *Das Gartenamt macht folgende Anmerkungen und Hinweise zu den den textlichen Festsetzungen:*

In 9.1 werde geregelt, dass die Lärmschutzwände aus transparenten Materialien sein müssten. Zur Vermeidung von Vogelschlag wird die Ergänzung um die Eigenschaft "vogelschutzfreundlich " angeregt und es sollte zusätzlich auf Nummer 9 der Hinweise verwiesen werden.

In den textlichen Festsetzungen 10 sei eventuell als Rechtsgrundlage auch die "Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielplätzen auf Baugrundstücken in der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 02. Mai 1974" zu ergänzen. In dieser Satzung werde in Paragraf 3 Absatz 2 der Abstand von 10 Meter zu Wohn- und Schlafzimmerfenstern gefordert. Die Verringerung des Abstandes auf 6 Meter beziehe sich auf diesen Paragrafen.

In 11.1, Begrünung der Baugebiete seien die Prozentangaben bezogen auf das jeweilige MU-Gebiet zu prüfen. Die intensiv begrünten Dachflächen gemäß der textlichen Festsetzung 11.4 könnten auch auf den Grünflächenanteil mit angerechnet werden. Die Qualität entspreche der intensiven Tiefgaragenbegrünung. Mit diesen zusätzlichen Grünflächen sollten mindestens 25 Prozent im MU 1 und mindestens 15 Prozent im MU 2 erreicht werden. Weiterhin sei der Text wie folgt zu ergänzen: "Zum Grünflächenanteil zählen die intensiv begrünten Tiefgaragendecken gemäß textlicher Festsetzung 11.3 und die Gebäudebegrünung gemäß 11.4." Um die Strukturvielfalt zu erhöhen sowie aus gestalterischen Gründen sei die Baumpflanzung in der textlichen Festsetzungen 11.2 nicht nur auf Hochstämme zu begrenzen. Es sei folgender Text zu ergänzen: "Innerhalb der jeweiligen gekennzeichneten Pflanzflächen P sind standortgerechte Laubbäume zweiter Ordnung, als Hochstamm, Stammbusch oder

mehrstämmig, vergleichbar mit der Pflanzqualität Stammumfang 20 bis 25 Zentimeter, gemessen in einem Meter Höhe in folgender Mindestanzahl zu pflanzen."

Antwort:

Der Anregung bei der textliche Festsetzung Nr. 9.1 (jetzt Nr. 10.1) die Eigenschaft "vogelschutzfreundlich " zu ergänzen und auf den Hinweis Nr. 9 (jetzt Nr. 8) zu verweisen wurde nicht gefolgt. Der Hinweis Nr. 8 wurde aber dahin gehend ergänzt, als dass dem Risiko signifikanter Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen durch Verwendung von vogelschutzfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen ist.

Die textliche Festsetzung 11.2 (jetzt 12.2) wurde entsprechend ergänzt. Eine Ergänzung der Rechtsgrundlage ist in Bezug auf die Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf nicht erforderlich, da die Regelung den notwendigen Abstand auf mindestens 6 Meter zu reduzieren auf Grundlage des Baugesetzbuches und der Bauordnung NRW fußt. Die Prozentangaben in der textlichen Festsetzungen 11.1 wurden korrigiert. Die Ermittlung der Grünflächen wurde angepasst. Die angeregten Mindestbegründungsanteile von 25 und 15 Prozent werden durch eine differenzierte Regelungssystematik erreicht.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

- 12.2.8. *In der Pflanzfläche P 3 sei die Anzahl der Neupflanzungen auf maximal 6 zu reduzieren, da der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze nur 4,5 Meter betrage. Es könnten nur sehr schmalkronige Laubbäume gepflanzt werden. In der öffentlichen Verkehrsfläche Deikerstraße sollten großkronige Straßenbäume gepflanzt werden. Die Kronenentwicklung der Straßenbäume schränke die möglichen Baumstandorte in P 3 ein.*

Antwort:

Die Anzahl von neun zu pflanzenden Bäumen in der Pflanzfläche wird beibehalten, da kleinkronige Bäume (zweiter Ordnung) vorgesehen sind.

Darüber hinaus werden Bäume, welche sich am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche befinden regelmäßig zurechtgeschnitten, sodass keine Einschränkungen zwischen den Bäumen innerhalb der Pflanzfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche zu erwarten sind.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

12.2.9. *Das Gartenamt macht Vorschläge für ergänzende Baumpflanzungen, um einen Ausgleich für erhebliche Verluste an satzungsgeschützten Bäumen, der Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie der Ortsbildgestaltung zu schaffen:*

- 2 Bäume im Innenhof der Kindertagesstätte neben Pflanzfläche P 1.1,
- 2 Bäume zusätzlich in Pflanzfläche P 4.1, also zusammen 4,
- 4 Bäume in der Fahrradstellfläche MU 1, Grenze zur Danziger Straße,
- 3 Bäume in der erweiterten Pflanzfläche P 5.2.

Antwort:

Die Vorschläge für ergänzende Baumpflanzungen wurden geprüft. Bei der Fläche P 4.1 und neben P 1.1 (P 1.3) wird der Stellungnahme gefolgt. Bei der Fahrradabstellfläche P 4.3 des urbanen Gebietes MU 2 können drei Bäume angeordnet werden. Bei der Pflanzfläche P 5.2 wird ihr nicht gefolgt. Auf die Antwort zu 12.2.2 und zu 12.2.4 wird verwiesen.

Der Stellungnahme wurde in zwei Punkten überwiegend gefolgt, in den übrigen Punkten wurde ihr nicht gefolgt.

12.2.10. *Die in der textlichen Festsetzung 11.3.1 formulierte Zulässigkeit einer Abweichung der festgesetzten Überdeckung von Tiefgaragen in Höhe von 15 Prozent werde als zu hoch beurteilt. In vergleichbaren Bebauungsplänen wurde die Quote für Abweichungen wesentlich geringer festgesetzt. In der Regel bei 5 Prozent.*

Antwort:

Nach Anpassung der Planung und erneuter Prüfung der notwendigen Flächenanteile kann der Anteil auf 5 Prozent reduziert werden.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

12.2.11. *Die Regelung in der textlichen Festsetzung 11.4 Gebäudebegrünung – Dächer wird kritisch beurteilt. Es werde lediglich eine Grünflächenquote von 35 Prozent vorgesehen. In der Bilanzkarte und im Entwurf des Grünordnungsplans sei mindestens im urbanen Gebiet MU 1 ein flächig größerer Grünanteil dargestellt. In der Bilanzierung des Grünordnungsplans, Punkt 3.2 Tabelle 2 werde die intensive Dachbegrünung für das urbane Gebiet MU 1 mit 723 Quadratmeter und für das urbane Gebiet MU 2 mit 625 Quadratmeter angegeben. Der Wert sei mit den Angaben im Grünordnungsplan abzugleichen.*

Antwort:

Hinsichtlich der Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen Punkt 12.6 (geänderte Nummerierung) ist darzulegen, dass sich die 35 Prozent Dachbegrünungsanteil ausschließlich auf die Begrünung der Freizeit- und Erholungsflächen innerhalb der mit GF 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 80 Zentimetern bezieht. Hier unterscheidet der Grünordnungsplan zwischen intensiver Dachbegrünung (80 -130 Zentimeter) und der einfach intensiven Dachbegrünung (40 Zentimeter), welche als Standard-Begrünung der übrigen Dachflächen verwendet wird. In diesem Fall werden nach derzeitiger Planung circa 4.220 Quadratmeter im urbanen Gebiet MU 2 und 3.440 Quadratmeter im urbanen Gebiet MU 1 begrünt.

Die Grünflächenquote von 35 Prozent berücksichtigt die Forderung des Garten-, Friedhof-und Forstamtes zu den geführten Abstimmungen zur Gestaltung der geplanten Freizeit- und Erholungsflächen auf Gebäuden. Eine Erhöhung des Anteils soll vor dem Hintergrund der Flächenerfordernisse für Bewegung, Spiel und Aufenthalt im Rahmen der Freizeit- und Erholungsfunktion auf dem Dach der Gebäude nicht erfolgen.

Der Stellungnahme wurde mit einer klarstellenden Erläuterung gefolgt. Bezüglich der geforderten Erhöhung der Grünflächenquote

bei Freizeit- und Erholungsflächen auf Gebäuden wurde demnach hier nicht gefolgt.

12.2.12. *Der Begriff "Vegetationsschicht" sei durch "Vegetationstragschicht" zu ersetzen. Dies entspreche der Definition in der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie. Nach Einschätzung des Gartenamtes führe eine generelle Ausnahme von der Dachbegrünung ohne Einschränkung zur Reduzierung der begrüneten Dachflächen. Die Regelung sei daher zu ergänzen: "Von der Dachbegrünung ausgenommen seien begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig seien."*

Antwort:

Die Planunterlagen wurden angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

12.2.13. *In der textlichen Festsetzung 13.2 Dachterrassen habe die Flächenangabe von 130 Quadratmeter keinen Bezug zu baulichen Anlagen. In der Begründung stehe unter Punkt 6.17, Dachaufbauten die Definition "maximal 130 Quadratmeter pro Gebäude". Um einen möglichst hohen Anteil an begrüneten Dachflächen zu sichern, sei die Festsetzung anzupassen. Dies gelte auch für den Begriff "Gebäude".*

Antwort:

Die textlichen Festsetzungen werden um spezifische Angaben zur Verortung und Zulässigkeit von Dachterrassen ergänzt: Die festgesetzte maximale Größe der Dachterrasse von 130 Quadratmeter ist nur innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im übrigen Plangebiet werden Dachterrassen auf eine zulässige Größe von 20 Quadratmeter der jeweiligen überbaubaren Fläche beschränkt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

12.2.14. *Zu den Hinweisen in den Festsetzungen macht das Gartenamt folgende Ergänzung beziehungsweise Korrekturvorschläge:*

- Nummer 4, Grünordnungsplan und Begrünungsmaßnahmen: Der Absatz "Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen" könne entfallen.
- Nummer 8, Begrünungsmaßnahmen: Der Hinweis könne entfallen. Der Erhalt und Ersatz der Begrünungsmaßnahmen werde in der textlichen Festsetzung 11.7 bereits geregelt. Der Hinweis auf die Abstimmung mit dem Gartenamt sei nicht notwendig.
- Nummer 9, Vogelschlag: Der Hinweis sollte allgemeiner formuliert und die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht zur grundsätzlichen Bedingung gemacht werden. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen sei gemäß Paragraf 44 Absatz 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Dem sei durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen, siehe Umweltbericht, Kapitel Artenschutz.

Antwort:

Die Hinweise der textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 12.2.15. *Das Gartenamt gibt verschiedene redaktionelle Hinweise zur Begründung, Teil A und macht Ergänzungsvorschläge, die sich im Wesentlichen auf die Inhalte der bereits behandelten Punkte 12.1.1 und 12.1.4 beziehen. Konkret werden Textanpassungen zu den Kapiteln 2.3, 6.10, 6.11, 6.12 sowie zu 6.13 der Begründung vorgeschlagen.*

Antwort:

Die Begründung wurde auch entsprechend der vorgenannten Punkte 12.1.1 und 12.1.4 angepasst. Die Verschiebung eines Satzes im Kapitel 2.3 Umgebung erfolgt nicht, er dient der weiteren Beschreibung der Umgebung des Plangebietes und somit der Thematik dieses Kapitels. Es wurde lediglich die Verortung des Weges angepasst.

Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

12.2.16. Zu Kapitel 6.10 private und öffentliche Grünflächen der Begründung verweist das Gartenamt – um Wiederholungen zu vermeiden – auf seine Stellungnahme vom 06.08.2018 zur Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB. Dort hat es die Bedarfe für öffentliche und private Kinderspielflächen sowie die Grundlagen für die Ermittlung im Einzelnen benannt. Auf nachfolgende Aspekte weist das Gartenamt erneut hin:

- Die geplante städtebauliche Dichte liege im MU 1 und 2 mit einer GFZ von circa 1,9 wesentlich höher, als in den umgebenden Wohngebieten. Der Richtwert für den Spielflächenbedarf liege im Runderlass bei dieser GFZ bei 4,5 Quadratmeter je Einwohner. Er könne bis zur Hälfte unterschritten werden, wenn ausreichende Spielmöglichkeiten anderweitig sichergestellt seien. In den MU-Gebieten würden Gehrechtsflächen ausgewiesen und den Wohnungen würden private Spielflächen zugeordnet. Der ursprünglich angenommene Richtwert von 3,0 Quadratmeter je Einwohner könne damit weiterhin angehalten werden. Für den Nachweis der privaten Spielflächen erfolge zusätzlich der Abzug von 20 Prozent.
- Die ursprüngliche Berechnung gehe von folgenden Rahmenbedingungen aus:

Anzahl der Wohnungen $350 \times 2,2$ Einwohner = 700 Einwohner

Spielflächenbedarf von 3,0 Quadratmeter je Einwohner = 2.310
Quadratmeter

Abzug von 20 Prozent für private Spielflächen = 1.848 Quadratmeter

Ausgleichszahlung = 1.848 Quadratmeter \times 130 Euro = 240.240 Euro

Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten sei zu überprüfen. Die Ausgleichszahlung sei für die Aufwertung des Kinderspielplatzes mit Bolzplatz Carl-Sonnenschein-Straße zu verwenden.

Antwort:

Die Aspekte wurden bei der Planung bereits berücksichtigt. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde geprüft. Nach der derzeitigen Planung können etwa 350 Wohneinheiten realisiert werden. Bezüglich einer Ausgleichszahlung

werden entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

12.2.17. *Das Gartenamt führt aus, dass in Kapitel 15.2.2, Teil B der Begründung die Beschreibung, dass der Anteil an Grünflächen im Übergang zur Umgebung insgesamt gering sei, zu pauschal sei und nicht zutreffe. Die Bestandsgebäude seien mittig platziert und zu den Rändern seien Grünflächen mit Baumbestand vorhanden.*

Antwort:

Die Beschreibung im Umwelt-bericht wurde angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

12.2.18. *Der Abschnitt zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sei inhaltlich so zu formulieren, wie in der Begründung Teil A, 6.11. Grundsätzlich bestehe nach den B-Plänen 5381/18 und 5381/14 Baurecht. Es sei keine oder nur eine geringe GRZ-Zahl vorgegeben, jedoch könnten die Baugebiete großflächig mit Tiefgaragen unterbaut werden. Im aktuellen Bebauungsplan-Vorentwurf solle in beiden MU-Gebieten eine unterirdische Versiegelung bis zu 90 Prozent zugelassen werden. Im Grünordnungsplan würde deshalb eine Bilanzierung der Versiegelung und der ökologischen Wertigkeit von Bestand und Planung erfolgen. Die Versiegelung, einschließlich der unterirdischen baulichen Anlagen steige im Plangebiet von circa 72 Prozent auf circa 90 Prozent an. Die Bewertung der Biototypen habe trotzdem ein leichtes Plus für die Planung ergeben. Dies liege hauptsächlich an der Begrünungsfestsetzung für die einfach-intensive Dachbegrünung auf circa 7.500 Quadratmeter Dachflächen der baulichen Anlagen. Die Untere Naturschutzbehörde stimme dem Ergebnis der Biotopbewertung zu und halte weitergehende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht für erforderlich.*

Antwort:

Die Beschreibung im Umwelt-bericht wird angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

12.2.19. *Unter die Bestimmungen der Düsseldorfer Baumschutzsatzung würden alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 Zentimeter beziehungsweise 50 Zentimeter bei mehrstämmigen Bäumen fallen, gemessen in 1 Meter Höhe über dem Boden. Ausgenommen seien nur Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss- und Esskastanienbäumen. Die Baumliste und die -bilanz im Grünordnungsplan seien zu aktualisieren. Die Baumliste sei zu trennen nach Plangebiet und außerhalb des Plangebietes, sowie nach öffentlichen Verkehrsflächen und den MU-Gebieten. Die Baum-Nummern seien beizubehalten. Nach Bilanzierung des Gartenamtes würden im Plangebiet 63 und außerhalb 4 satzungsgeschützte Bäume entfallen. Nach abschließender Festlegung der Neupflanzungen (Pflanzflächen "P" und Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes) erfolge durch das Gartenamt die abschließende Bewertung nach dem in der Baumschutzsatzung festgelegten modifizierten Sachwertverfahren (Paragraf 4 Absatz 5 der Baumschutzsatzung). Für 29 satzungsgeschützte Bäume sei in Verbindung mit den laufenden Abbrucharbeiten bereits eine Ausnahmegenehmigung erteilt worden.*

Antwort:

Die Baumliste und –bilanz wird überarbeitet und dem Gartenamt zur abschließenden Bewertung und Ermittlung zur Verfügung gestellt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

12.2.20. *Im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB sei die Begrünung der Fassaden mit Kletterpflanzen als stadtökologisch und stadt-bildgestalterisch wirksame Maßnahme vorgeschlagen worden. Dazu würden im Grünordnungsplan und im Bebauungsplan jegliche Aussagen fehlen.*

Antwort:

Der Hinweis ist korrekt. Eine Fassadenbegrünung soll aufgrund des nachfolgenden auch nicht geregelt werden: Der Projektentwickler plant, je urbanes Gebiet drei Hofbebauungen mit je drei Gebäuden (insgesamt sechs Höfe) zu entwickeln. Die Räume zwischen den Hofbebauungen sollen als verbindende Wege und offene Bereiche für Aufenthalt, Kommunikation und Erholung dienen; die Blockstrukturen werden teils als halböffentliche, teils als Hofbebauungen mit eher privatem Charakter entwickelt. Entsprechende Begrünungsmaßnahmen sind bereits vorgesehen.

Für die sechs Gebäudeensembles ist eine abwechslungsreiche und strukturierte Fassadensprache vorgesehen, die zum einen das jeweilige Gebäudeensemble ablesbar und erlebbar macht. Ziel der Planung ist zum anderen für das gesamte Quartier eine übergeordnete, an architektonische Gestaltprinzipien orientierte Architektursprache zu entwickeln, um im Ganzen eine besondere städtebauliche Qualität zu erreichen; dies insbesondere auch unter der Verwendung von nachhaltigen Baustoffen, wie zum Beispiel Holz. Das Gestaltelement Fassadenbegrünung entspricht nicht den leitenden hochwertigen, architektonischen Prinzipien. Daher sollen auch keine Regelungen zur Fassadenbegrünung aufgenommen werden. Der Grünordnungsplan formuliert hierzu entsprechende Aussagen. Im Hinblick auf die entwickelte Fassadenarchitektur und Materialwahl erfolgen vertragliche Regelungen.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

12.2.21. *Das Gartenamt verweist darauf, dass die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 1), erweitert um vertiefende Untersuchungen im Sinne der Artenschutzprüfung Stufe 2 für die Waldohreule und Fledermäuse zu dem Ergebnis komme, dass durch die spätere Umsetzung der Bauleitplanung ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß Paragraf 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden könne. Vorausgesetzt wird die Berücksichtigung der im Gutachten formulierten Vermeidungsmaßnahmen*

und Empfehlungen, wie die Einhaltung von Schutzfristen für Gehölz- und Baumrodungen.

Die Untere Naturschutzbehörde stimme dem Ergebnis der Artenschutzprüfung zu. Im Bebauungsplan würden für folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- Das Zeitfenster für Abbruch- und Rodungsmaßnahmen werde auf den 01.10. bis 28./29.02. beschränkt. Im Schutzzeitraum vom 01.03. bis 30.09. sei bei Abbruch- und Rodungsarbeiten eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.*
- Zur Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfassaden seien Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisikos durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas vorzusehen.*

Das Gartenamt weist auf einige Veröffentlichungen hin, welche als Entscheidungshilfe bei der Glasverwendung an Gebäudefassaden dienen könnten.

Antwort:

Die Darlegung im Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.