

II. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 02/009 – Grafental Mitte –

zu 1. Amt 19/Umweltamt - Betrieblicher Umweltschutz

(mit Schreiben vom 15.03.2017)

1.1

Im vorgelegten schalltechnischen Gutachten sei auf Seite 26 nicht 22 dB(A) sondern 2,2 dB(A) zu schreiben. Es wird gebeten im Gutachten zu begründen, dass der Ausschluss von offenbaren Fenstern bei einer Überschreitung von bis zu ein dB(A) unverhältnismäßig wäre und zu anderen Nachteilen führe.

Das Umweltamt weist darauf hin, dass in Tabelle/Anlage 11.1 ein Rundungsfehler bestehe. Weiterhin werde in der Tabelle 11.1 der Immissionspunkt 22 nicht richtig gewürdigt. Daher sei auch ein Fehler in der Anlage 10 und im Bebauungsplan gegeben. Es fehle eine Festsetzung für den entsprechenden Fassadenbereich.

Antwort

Die redaktionellen Korrekturen wurden durch Korrektur in den Texten berücksichtigt. Die Bitte wird an den Fachgutachter weitergegeben. In Bezug auf den Rundungsfehler wurde das Gutachten überprüft. Es wurde korrigiert. Die Aussagen der Tabelle 11.1 zu dem Emissionsort 22 waren jedoch korrekt. Eine Anpassung der Unterlagen war insoweit nicht erforderlich.

Der Stellungnahme wird durch Korrektur und Ergänzung der Unterlagen gefolgt, Änderungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

1.2 Amt 19/3 - Umweltamt

(mit Schreiben vom 01.09.2017)

Das Umweltamt macht Vorschläge zur Änderung und Ergänzungen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan-Vorentwurf. Im Einzelnen macht das Umweltamt Vorschläge zu den Themen Lärm (Verkehrslärm, Auswirkung der Planung auf die Verkehrslärmsituation im Umfeld, Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm, Lärmschutzmaßnahmen), Boden, Wasser, Luft und Klima. Weiterhin gibt das Umweltamt konkrete Vorschläge für die Ergänzung und Änderung der textlichen Festsetzungen, hier insbesondere zu den Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm. Da die Darstellung von Beurteilungspegeln erfolgt, wird um Ergänzung in den textlichen Festsetzungen gebeten. Im Weiteren werden redaktionelle Hinweise gegeben. Das Umweltamt bittet, die vorgeschlagenen Änderungen, Ergänzungen und redaktionellen Hinweise zu berücksichtigen.

Das Umweltamt gibt folgende Hinweise in Bezug auf den Bedarf an Depotcontainer-Stationen im öffentlichen Straßenraum und sonstigen Tonnen: Die Aufstellflächen des Plangebietes müssen für alle Abfallfraktionen ausreichend dimensioniert sein und nicht nur für Restmülltonnen. Sollten keine Altpapier-tonnen bereitgestellt werden, seien zusätzlich zu den o. g. Altglas- und Altkleidercontainer noch je zwei unterirdische Altpapiercontainer pro Containerstation erforderlich.

Seit dem Januar des Jahres 2015 ist gem. § 11 Abs. 1 Kreislaufwirtschafts-gesetz grundsätzlich die getrennte Erfassung von Bioabfällen vorgeschrieben. Im Baubestand der Stadt Düsseldorf werde dieses Konzept nach und nach umzusetzen sein. Die Sammlung von Verpackungsmüll in der gelben Tonne ist in Düsseldorf üblich. Nur in absoluten Ausnahmefällen sei die Sammlung in gelben Säcken erlaubt. Eine solche Ausnahme liegt hier aber nicht vor, da ausreichend Platz für eine gelbe Tonne vorhanden ist.

In diesem Zusammenhang bittet es um Anpassung der Begründung im Punkt 4.10 Abfallbeseitigung.

Antwort

Der Bitte der Einwenderin, Textteile im Umweltbericht sowie Teile der textlichen Festsetzungen entsprechend ihrer Vorschläge anzupassen, wird weitgehend gefolgt. Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst. Aufgrund der zeichnerischen Festsetzung nur eines Beurteilungspegels in den einzelnen Baufenstern ist ein zentraler Hinweis in der Legende der Planzeichnung hinreichend.

Der Stellungnahme wird durch Anpassung der Bebauungsplanunterlagen gefolgt.

zu 2. Amt 37/232 Feuerwehr und Rettungsdienst - Bevölkerungsschutz /
Veranstaltungen

(mit Schreiben vom 28.02.2017)

Es wird auf das Ergebnis der Luftbildauswertung vom 29.10.2009 zum B-Plan Nr. 5777/056 verwiesen. Demnach sei eine Überprüfung der Baugeländeflächen mit ferromagnetischen Sonden vor Baubeginn notwendig, da sich das Gebiet in einem Bombenabwurfgebiet befinde und eine Luftbildauswertung nicht möglich war.

Die Existenz von Kampfmitteln könne nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Luftbildauswertung habe Anhaltspunkte (Bombenabwurfgebiet) ergeben, die es aus Sicherheitsgründen erforderlich machten, dass der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rhl. (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf die nachfolgenden Maßnahmen noch vor Baubeginn durchführe: Überprüfung der Baugeländefläche mit ferromagnetischen Sonden. Um die vorher genannten Überprüfungsarbeiten des KBD durchführen zu können, sei die Teilfläche bis auf gewachsenen Boden abzuschleifen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben habe, seien diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Es handele sich hierbei um erforderliche Arbeiten vorbereitender Art, die bauseitig auszuführen seien.

Erdarbeiten seien mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei

Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen werde eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbung, Inhomogenität empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, seien aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen. Umgehend sei die Feuerwehr (Telefon 112) zu benachrichtigen.

Antwort

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

Der Stellungnahme wird durch Aufnahme eines Hinweises in den textlichen Festsetzungen gefolgt.

Zu 3. Amt 31/611 Feuerwehr und Rettungsdienst
Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

(mit Schreiben vom 22.02.2017)

Aufgrund der geplanten Gebäudehöhen seien Flächen für die Feuerwehr erforderlich. Diese seien frühzeitig und konkret mit der Feuerwehr abzustimmen. Es wird empfohlen, im Bebauungsplan verbindlich festzulegen, ob die Flächen für die Feuerwehr (insbesondere zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges, s. a. §§ 5, 17(3) BauO NRW) nur auf dem Grundstück selbst und/oder im öffentlichen Straßenraum vorzusehen seien. Als Planungsgrundlage sei hierbei die Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW Nr. 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, W 400 Teil 1 und W 331 des DVGW sichergestellt wird. Eine entsprechende Bescheinigung hierüber sei vom Versorgungsträger einzuholen.

Antwort

In den vorbereitenden Planungen wurden bereits Abstimmungen mit der Feuerwehr geführt. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind sowohl auf den halböf-

fentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes sowie außerhalb auf den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Planungsrechtlich werden Wegeflächen und Platzflächen innerhalb des Bebauungsplanes als Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten sind, festgesetzt. Der Anregung wird insoweit gefolgt. Die im Weiteren erforderlichen Abstimmungen werden im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geführt.

Die ausreichende Erschließung mit Löschwasser wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Stadtwerken Düsseldorf AG sichergestellt. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan vorhanden.

Der Stellungnahme wird durch Regelungen oder Hinweise im Bebauungsplan gefolgt. Im Weiteren soll ihr im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gefolgt werden.

Zu 4. Amt 51/19 - Jugendamt

(mit Schreiben vom 06.03.2017)

Von Seiten des Jugendamtes werde der Bau einer aus drei Gruppen bestehenden Kindertageseinrichtung für erforderlich gehalten. Entgegen der bisherigen Planungen sollen in diesem Neubaugebiet statt der bisherigen 180 WE nunmehr rd. 300 WE neu errichtet werden. Der auf dieser Grundlage errechnete Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen betrage 20 Betreuungsplätze für unter 3 jährige Kinder und 38 Betreuungsplätze für 3-6 jährige Kinder. Dieser Bedarf könnte durch eine aus drei Gruppen bestehende Kindertageseinrichtung gedeckt werden.

Antwort

Im Rahmen der Neukonzeptionierung der Planung wurde auch die Verortung einer dreizügigen Kindertagesstätte innerhalb des Planareals geprüft. Im Ergebnis wurde eine Erweiterung der bereits errichteten Kindertagesstätte an der Hohenzollernallee mit einer zweizügigen Kindertagesstätte als städtebaulich günstigste Variante erkannt. Bei allen anderen Standorten wären zusätzli-

che Flächeninanspruchnahmen erforderlich. Weiterhin wären weitere Einschnitte in die gefundene städtebauliche Konzeption zu führen. Diese sollen jedoch nicht erfolgen. Insofern kann hier nur eine zweizügige Kindertagesstätte errichtet werden. Auch aufgrund der bereits bestehenden Erschließungssituation und Größe der Kindertagesstätte an der Hohenzollernallee sowie der bereits bestehenden zweiten Einrichtung an der Metrostraße soll eine Erweiterung hier nur um zwei Gruppen erfolgen.

Der Stellungnahme wird durch Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf für eine 2-zügige Kindertagesstätte inkl. Freibereiche gefolgt. Der Forderung nach einer dritten Gruppe wird im Rahmen dieser Planung nicht gefolgt.

(mit Schreiben vom 21.8.2017)

Das Jugendamt teilt mit, dass die Einplanung der Flächen der Kindertageseinrichtung – Baukörper und Außenanlage – den bisherigen Vereinbarungen mit dem Investor für die Erweiterung der bestehenden Kindertageseinrichtung an der Hohenzollernallee entspreche. Vorgesehen sei ein Anbau mit einer Fläche von insgesamt rund 310 m² für 2 Gruppen, die Fläche der Außenanlage solle insgesamt rund 610 m² betragen.

Das Jugendamt weist darauf hin, dass die Erweiterung der bestehenden Kindertageseinrichtung mit 2 Gruppen den entstehenden Bedarf aus den geplanten Wohngebieten nicht decken werde und bittet, die Einplanung von Infrastruktureinrichtungen bei weiteren Bebauungsplanverfahren zu unterstützen.

Antwort

Der Hinweis auf die bestehenden Vereinbarungen mit dem Investor wird zur Kenntnis genommen. Soweit eine Unterstützung für die Einplanung von Infrastruktureinrichtungen bei weiteren Bebauungsplanverfahren möglich ist, soll dies im Weiteren geprüft werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die Einplanung weiterer Infrastruktureinrichtungen soll sie soweit möglich bei weiteren

Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

Zu 5. 53/22 Gesundheitsamt

(mit Schreiben vom 03.03.2017)

Es wird angeregt, folgendes gesundheitspräventive Prüfungskriterium nachzubessern:

EMF-Verträglichkeit

Wenn Netzumspannstellen im Plangebiet vorhanden sind bzw. neue errichtet werden müssen, so seien diese im Bebauungsplan zeichnerisch festzuhalten. Im Falle einer unmittelbaren Nachbarschaft zu einer Wohnung seien die Bestimmungen der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV) einzuhalten. Gemäß § 3 Satz 1 (Niederfrequenzanlagen) und § 4 (Anforderungen zur Vorsorge) 26. BlmSchV in Verbindung mit dem Runderlass des MUNLV NRW über Hinweise zur Durchführung der 26. BlmSchV seien bei Umspannanlagen/ Unterwerken Mindestabstände von 5 Metern erforderlich. Um diesem begründeten Vorsorgegedanken gerecht zu werden, sei es unabdingbar, den neuen Standort des Transformators in den Bebauungsplan einzuzeichnen. Nur so lassen sich die Abstände, gerade zu den Wohnungen, möglichst groß festlegen.

Unter Berücksichtigung des oben genannten Punktes werden seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken erhoben, den Bebauungsplan „Grafental-Mitte“ in der Weise, wie die Begründung des Bebauungsplans sie beschreibt, umzusetzen.

Antwort

Es wird klargestellt, dass Standorte für Transformatoren im Rahmen einer Angebotsplanung nicht hinreichend bestimmt werden können, so dass eine Verortung im Bebauungsplan nicht vorgenommen werden kann. Die Einwenderin verweist auf die einschlägigen Verordnungen. Der Stellungnahme wird insoweit durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises im Bebauungsplan gefolgt. Weiterhin erfolgt ein Hinweis, dass Im Rahmen des Baugeneh-

migungsverfahrens Standorte für Transformatoren mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen sind.

Der Stellungnahme kann im Rahmen eines Angebotsplanes nicht gefolgt werden. Sie wird durch Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan berücksichtigt.

Zu 6. Amt 61/5 – Stadtplanungsamt

Abt. Erschließungssicherung und –finanzierung

(mit Schreiben vom 14.02.2017)

Gegen den Bebauungsplan-Vorentwurf bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Es werde beabsichtigt, mit dem Investor einen Ergänzungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der neben der Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen (HKW) unter anderem auch Regelungen zur Durchführung der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen und straßenbaulichen Maßnahmen sowie zu deren Finanzierung zum Inhalt habe werde.

Ein Vertragsentwurf werde erarbeitet, sobald die Stellungnahmen aus der derzeit laufenden Träger- und Ämterbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vollständig vorliegen und im Hinblick auf den städtebaulichen Vertrag ausgewertet worden seien.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes erst erfolgen könne, wenn der städtebauliche Vertrag unterzeichnet und rechtswirksam sei.

Antwort

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

(mit Schreiben vom 21.08.2017)

Es sei beabsichtigt, mit den Investoren vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Ergänzungsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag vom 01.10.2011 abzuschließen, die unter anderem Regelungen zum HKW, der Kindertagesstätte und zu Infrastrukturmaßnahmen durch den Investor und auf dessen Kosten zum Inhalt haben werde.

Da der abgestimmte Bebauungsplan-Entwurf sowie der abgestimmte Grünordnungsplan als Anlagen zu der Ergänzungsvereinbarung benötigt werden, wird um Übersendung der Unterlagen gebeten.

Antwort

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die gewünschten Unterlagen werden zur Verfügung gestellt. Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.

Zu 7. Amt 65/12 – Liegenschaftsamt

(mit Schreiben vom 24.02.2017)

Der städtische Grundbesitz im nördlichen Bereich sei betroffen. Pacht- und Mietverhältnisse bestünden nicht. Es wird Bezug genommen auf § 3 Abs. 8 des zwischen der Stadt Düsseldorf und den Vertragspartnern Brack Capital Germany (jetzt Fa. Grafental) geschlossenen städtebaulichen Vertrages vom 01.10.2011 (UR-Nr. 4489 für 2011H) zum B-Plan 5777/ 056. Hier wurde den Vertragspartnern zur Sicherung der Erschließung des seinerzeitigen Baugebietes GEe1 auch von der Metrostraße aus empfohlen, Teilflächen südlich der Metrostraße zu erwerben. Hiervon betroffen war bereits die v.g. städtische Fläche Flurstück 353 in der Flur 11, Gemarkung Flingern. Die GEe1-Fläche ist nun als WA-Fläche überplant, ein Ankauf sei daher aus den gleichen Gründen erforderlich. Sofern dem Investor der Ankauf der v.g. Fläche in der geplanten Ergänzung zu v.g. SBV auferlegt werde, bestehen keine Bedenken gegen den

B-Plan-Vorentwurf.

Antwort

Entsprechende Maßnahmen zu den angesprochenen Flächen sollen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

Der Stellungnahme soll durch vertragliche Vereinbarungen gefolgt werden.

Zu 8. Amt 66 – Amt für Verkehrsmanagement

(mit Schreiben vom 14.03.2017)

Durch das Amt für Verkehrsmanagement werden folgende Änderungen ange-regt:

8.1

Das Amt für Verkehrsmanagement regt an, in den textlichen Festsetzungen Punkt 4. Stellplätze und Garagen mit folgenden Satz zu ergänzen: „Unterbau-ungen von öffentlichen bzw. zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig“.

Antwort

Innerhalb des Bebauungsplans erfolgen keine Regelungen zum Ausbau oder zur Unterbauung von öffentlichen Verkehrsflächen. Derartige Maßnahmen sind im Rahmen von gesonderten Anträgen mit dem Amt für Verkehrsma-nagement abzustimmen. Ein Rechtsanspruch für Private auf Unterbauung öf-fentlicher Verkehrsflächen besteht grundsätzlich nicht. Insofern besteht im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen auch kein Regelungsbedarf.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

8.2

Die Stellungnahme zur öffentlichen Beleuchtung erfolge separat unter der Bezeichnung Ö17-065A. Es wird jedoch angemerkt, dass es bei den geplanten Standorten für Unterflurcontainer sowie der oberhalb der Metro-Straße bestehenden Beleuchtung zu Problemen kommen werde, die einer Anpassung bedürfen.

Antwort

Die genaue Verortung der Unterflurcontainer steht noch nicht fest. Sie soll im Rahmen der weiteren Planung und konkreten Bauausführung geführt werden. Die Stellungnahme kann insoweit erst im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens behandelt werden. Zu diesem Zeitpunkt kann und soll auch eine abschließende Klärung der technischen Aspekte erfolgen. Entsprechende vertragliche Regelungen sollen jedoch vorab getroffen werden.

Der Stellungnahme soll durch die vertraglichen Regelungen gefolgt werden.

(mit Schreiben vom 29.08.2017)

8.3

Die Erschließung des Wohngebietes WA 2 sei im Bebauungsplan nicht gesichert. Die Darstellung der Planstraße-Walter-Eucken-Straße sei im Bebauungsplan zu ergänzen. Die Herstellung der Erschließung des WA 2 kann für das Gebiet Grafental Mitte als Provisorium hergestellt werden. Im Zuge des Ausbaues Grafental Ost sei die Walter-Eucken-Straße endgültig herzustellen.

Antwort

Die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5777/056 „Schlüterstraße/Hohenzollern“ gesichert. Darüber hinaus bestehen vertragliche Regelungen zur Erschließung zwischen der Stadt und dem Investor.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

8.4

Für die feuerwehrtechnische Erschließung des Wohngebietes WA 1 seien die GF Flächen im Bereich der Schleppkurven für eine Zufahrt der Feuerwehr zu erweitern.

Antwort

Die GF-Flächen wurden auch unter Berücksichtigung der notwendigen Schleppkurven für Notfall- und Feuerwehrfahrzeuge erweitert. Der Stellungnahme wurde insoweit bereits gefolgt. Im Einzelnen ist auch eine Abstimmung der konkret erforderlichen Flächen für die Feuerwehr vorgesehen. Hierzu sollen auch vertraglichen Regelungen getroffen werden.

Der Stellungnahme wurde bereits durch Anpassung der Planzeichnung gefolgt. Weiterhin soll ihr durch vertragliche Regelungen gefolgt werden.

8.5

Im Kurvenbereich Metro-Straße und Walter-Eucken-Straße überbaue das geplante Wohngebäude die Straßenbegrenzungslinie und die öffentliche Verkehrsfläche.

Antwort

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Kurvenbereich Metrostraße und Walter-Eucken Straße angepasst.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

8.6

Die Kostenschätzung für den Straßenbau im Bereich Hohenzollernallee zur geplanten Walter-Eucken-Straße betrage 125.000 EUR. Die Metrostraße sei baulich vorhanden.

Im Verlauf der weiterführenden Verkehrsplanungen zu Grafental Ost könnte sich der Knotenpunkt zur Walter- Eucken Straße verändern. Eventuell sei ein

Kreisverkehr oder die Errichtung einer Lichtsignalanlage notwendig. Dies sei abhängig vom Verkehrsgutachten Grafental Ost. Insgesamt sei die verkehrliche Abwicklung im ganzen Gebiet Grafental zu untersuchen.

Grundsätzlich seien die Bedenken der Stellungnahme zu dem B-Plan Vorentwurf Nr. 02/009 Grafental Mitte (14.03.2017) zu beachten.

Antwort

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Ausbau des Knotenpunktes Walter-Eucken Straße/ Metrostraße bzw. zum Bereich Grafental Ost sind nicht Bestandteil des Verfahrens. Eine verkehrstechnische Untersuchung wurde bereits geführt. Die Bedenken der Stellungnahme vom 14.03.2017 sind insoweit bereits Bestandteil dieses Gutachtens.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

(mit Schreiben vom 01.09.2017 – 66/5.3)

8.7

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Vorentwurf Grafental-Mitte.

Die als GF ausgewiesenen Privatflächen sollten zwecks Unterscheidung eine andere Pflasterung als der öffentliche Straßenraum erhalten. Hinsichtlich der geplanten Unterflurcontainer wird angeregt, Amt 66/3 frühzeitig zu beteiligen. Da Werbeanlagen thematisiert werden, solle auch Amt 66/5.02 beteiligt werden.

Antwort

Die konkrete Ausgestaltung der im Bebauungsplan Nr. 02/009 - Grafental Mitte – gekennzeichneten GF-Flächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Ausgestaltung, zu der ggf. auch eine unterschiedliche Pflasterung gehört, ist Sache des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens. Zur Abstimmung der Ausgestaltung der Flächen sollen Regelungen im Städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Die Abteilungen 66/3 zwecks Unterflurcontainer und die Abteilung 66/5.02 zwecks Werbeanlagen wurden frühzeitig beteiligt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die Beteiligung von Ämtern wurde der Stellungnahme gefolgt, im Übrigen soll ihr durch vertragliche Regelungen gefolgt werden.

Zu 9. Amt 67/201.3, Stadtentwässerungsbetrieb Düsseldorf

(mit Schreiben vom 23.03.2017)

Es wird geäußert, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 5777/056 „Schlüterstraße / Hohenzollern“. Durch die Umwandlung der bisherigen eingeschränkten Gewerbegebiete in Allgemeine Wohngebiete entstünden hinsichtlich der Entwässerung keine Änderungen. Das Plangebiet sei entwässerungstechnisch an den vorhandenen zukünftig öffentlichen Mischwasserkanal in der Hohenzollernallee anzuschließen. Ein Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Metrostraße sei nicht zulässig, da dieser im Bereich des Plangebietes bereits heute hydraulisch ausgelastet sei. Die verschiedenen Wohngebäude innerhalb des Plangebietes seien jeweils über separate private Anschlussleitungen an den Kanal in der Hohenzollernallee anzuschließen.

Der Anschluss mehrerer Gebäude über eine einzige private Anschlussleitung sei nicht genehmigungsfähig. Abhängig vom Zuschnitt der späteren Grundstücke werde ggf. die Eintragung von Grunddienstbarkeiten o. ä. erforderlich werden.

Der Mischwasserkanal in der Hohenzollernallee sei derzeit noch ein privater Kanal des Investors. Im Rahmen des mit dem Investor geschlossenen städtebaulichen Vertrages werde dieser Kanal zukünftig an den SEBD übergeben werden.

Als maßgebende Rückstauenebene sei die Straßenoberkante am Anschlusspunkt definiert, die an keiner Stelle unterschritten werden dürfe.

Aus Gründen der Klimaanpassung hinsichtlich häufiger auftretender Starkregenereignisse seien sensible Infrastrukturen wie barrierefrei Zugänge , Keller- und Lichtschächte, Trafoanlagen, Bordsteinabsenkungen und Zufahrten zu Tiefgaragen auf eine Überflutungsgefährdung hin zu untersuchen und das Ergebnis planungstechnisch zu berücksichtigen.

Antwort

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die entwässerungstechnischen Belange sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Diese werden im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens behandelt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 10. Amt 68 – Garten-, Friedhofs- und Forstamt

Untere Landschaftsbehörde, Grünplanung und Neubau

(mit Schreiben vom 22.03.2017)

10.1

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes werde ein kurzer ergänzender Grünordnungsplan erstellt. Dieser beschränke sich inhaltlich auf die wesentlichen Planungsänderungen. Es werde sonst auf die Inhalte des Grünordnungsplanes aus dem Jahr 2011 für das Gesamtgebiet (Bebauungsplan Nr. 5777/056 „Schlüterstraße / Hohenzollern“) verwiesen. Es werden durch das Fachamt verschiedene Hinweise zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen vorgeschlagen (Verweis auf FLL-Richtlinie, Gestaltung von Wegeflächen, Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen durch ein qualifiziertes Fachbüro, Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf als Fachbehörde).

Antwort

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird durch Ergänzung der Festsetzungen gefolgt.

10.2

Im Kapitel Umweltbelange unter Punkt 5 d) Kinderfreundlichkeit sei der 3. Absatz „Nach Prüfung der [...] von ca. 3.870 m²“ nicht korrekt. Die Angabe der Wohneinheiten (788) beziehe sich nur auf die WA 1 bis 9 aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5777/056 „Schlüterstraße/Hohenzollern“ ohne das Plangebiet Grafental Mitte. Der im Absatz genannte öffentliche Spielflächenüberhang berücksichtige nicht die maximale Auslastung des Bebauungsplanes, sondern nur die Mindestauslastung von 180 Wohneinheiten.

Der vorliegende Bebauungsplan solle eine Bebauung mit maximal 300 Wohneinheiten ermöglichen.

Die Berechnung der Bedarfe der Spielflächen für das Gesamtgebiet wurde für ca. 1.000 Wohneinheiten ermittelt. Dabei bezogen sich aber unter anderem auch die Bedarfsflächen für Kleinkinderspielflächen räumlich auf die zusammenhängenden ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietsflächen. Der errechnete und in der Begründung angegebene Überhang von Spielflächen lasse sich in diesem Fall nicht ohne Weiteres auf die benötigten Kleinkinderspielflächen im vorliegenden Bebauungsplan übertragen, da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bzw. dieses neue allgemeine Wohngebiet von Verkehrsstraßen umschlossen sei und damit eine „Einheit“ für sich darstelle. Schließlich sollten Kleinkinderspielbereiche sich innerhalb der Wohnbereiche bzw. des Wohnquartiers befinden und besonders bei diesem Spielbereich solle vermieden werden, dass stark befahrene Straßen gekreuzt würden.

Bei einer Maximalauslastung von 300 Wohneinheiten auf der Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergebe sich allein für diese Fläche ein bauordnungsrechtlicher Bedarf an privaten Kleinkinderspielflächen von 1.275 m².

Es sei vorgesehen, wie im Bebauungsplan Nr. 5777/056 „Schlüterstraße/ Hohenzollern“ Spielbereiche für Kleinkinder in die drei vorgesehenen Pocket-parks zu integrieren. Darüber hinaus könne die von Kfz-Verkehr freie Gartenpromenade als Spiel- und Bewegungsfläche für Kleinkinder im Nachbar-

schaftsbereich und im direkten Wohnumfeld genutzt werden. Die im GOP ermittelten Flächengrößen der Pocketparks mit insgesamt ca. 1.400 m² seien rechnerisch ausreichend. Da aber auch in den Pocketparks zur Grüngestaltung Flächen für die Vegetation in Anspruch genommen werden, sei der fehlende Flächenanteil durch eine über das Mindestmaß der Satzung geforderte Ausstattung der Kleinkinderbereiche (qualitativen Ausgleich durch ein entsprechendes Spielangebot) zu kompensieren.

Antwort

Im Bebauungsplan werden Flächen zum Anpflanzen sowie Flächen, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten sind, festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Entsprechende vertragliche Regelungen bestehen bereits auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 5777/056 „Schlüterstraße / Hohenzollern“.

Der Stellungnahme wird durch Flächensicherung (GF-Flächen) im Bebauungsplan gefolgt. Ihr wird auch durch bereits bestehende vertragliche Regelungen entsprochen bzw. soll auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens gefolgt werden. Soweit erforderlich soll ihr durch Ergänzung der vertraglichen Regelungen gefolgt werden.

10.3

Der GOP (Vorentwurf, Stand 10.02.2017) des Büros LAND Germany GmbH (ehemals KLA kiparlandschaftsarchitekten) müsse noch final geprüft und abgestimmt werden.

Antwort

Dem Fachamt wurde der Entwurf des Grünordnungsplanes zwischenzeitlich zur Prüfung vorgelegt.

10.4

Es wird angeregt, den Grünordnungsplan 2011 für das Gesamtgebiet (Bebauungsplan Nr. 5777/056 „Schlüterstraße / Hohenzollern“) den Unterlagen

zur Offenlage dieses Bebauungsplanes beizufügen.

Antwort

Der Stellungnahme wird gefolgt, der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5777/056 „Schlüterstraße/Hohenzollern“ wird im Rahmen der Offenlage erneut mit ausgelegt.

(mit dem Schreiben vom 25.08.2017)

10.5

Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt macht Vorschläge zur Änderung und Ergänzungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, der Begründung und des Umweltberichtes. Im Einzelnen macht das Garten-, Friedhofs- und Forstamt Vorschläge zu dem Leitbild „Haus im Garten“, zu den Geh-, und Fahrrechten (Erweiterung), zur Begrünung der Baugebiete zur Dachbegrünung, zu den Platzflächen (Pocketparks) und zu Tiefgarageneinfahrten. Weiterhin gibt das Garten-, Friedhofs- und Forstamt konkrete Vorschläge für die Ergänzung und Änderung von Formulierungen im Umweltbericht und in der Begründung.

Das Gartenamt merkt an, das es keine Aussagen zur Begrünung der Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) gebe.

Antwort

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden inhaltlich in die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren aufgenommen. Regelungen zu Begrünung der Fläche für Gemeinbedarf sind nicht erforderlich. Bereits über die Zweckbestimmung wird die Nutzung als Kindertagesstätte definiert, der B-Plan weist enge Baugrenzen aus (Baukörperfestsetzung). Die konkrete Planung ist im Weiteren mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Planungsrechtliche Regelungen sind daher nicht erforderlich.

Der Stellungnahme wird durch Anpassung der Planunterlagen in Teilen gefolgt. Regelungen zur Begrünung der Fläche für Gemeinbedarf sind nicht erforderlich.

10.6

In Bezug auf die zu berücksichtigende Zahl von Kinderspielflächen teilt das Garten-, Friedhofs- und Forstamt mit, dass ein rechnerischer Bedarf von 1.060 m² an Spielfläche bestehe. Diese seien in den mit Bäumen begrünnten Pocketparkflächen zu integrieren. Um im dafür ausreichenden Flächenpool einen angemessenen Begrünungsanteil zu berücksichtigen, sei zur Unterbringung der Kleinkinderspielflächen eine Mindestgröße von 790 m² (2/3 von 1.060m² Kinderspielfläche; restliches Drittel für die Begrünung) festzulegen. Das fehlende Drittel der erforderlichen Spielflächen könne sowohl durch die Nutzung der von KFZ-Verkehr freien Gartenpromenade als Spiel- und Bewegungsfläche im direkten Wohnumfeld als auch durch eine, über das Mindestmaß der Satzung hinausgehende Ausstattung der Kleinkinderspielbereiche, kompensiert werden. Der qualitative Ausgleich könne durch ein entsprechendes Spielgeräteangebot, welches im Rahmen des Bauantragsverfahrens im Außenanlagen-/Freiflächenplan mit der Stadt abzustimmen sei, erfolgen.

Antwort

Die Anregungen wurden inhaltlich in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen und es sollen entsprechende vertragliche Regelungen erfolgen. Der Stellungnahme wird gefolgt.

11. Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf

(mit Schreiben vom 15.03.2017)

11.1

Das circa 2,3 Hektar große Plangebiet liege in Düsseldorf Flingern zwischen der Metro-Straße, der Hohenzollernallee sowie westlich der Planstraße „Walter-Eucken-Straße“. Geplant sei die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer VI- bis VII-geschossigen Bebauung.

Grundsätzlich beständen gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) an Stelle des ursprünglich geplanten eingeschränkten Gewerbe-

gebietes (GEe) keine Bedenken, sofern planerisch sichergestellt werde, dass die Planung nicht zu Konflikten mit dem benachbarten Großhandelsbetrieb und Elektrofachmarkt führe. Deshalb sei Folgendes sicher zu stellen:

1. Wie dem Kapitel 4.11 „Lärmschutz“ zu entnehmen ist, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Fassaden zum Tageszeitraum im WA eingehalten. Zur Nachtzeit gebe es eine Überschreitung um 3 dB(A).

Mögliche Konflikte sollen durch Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen (textliche Festsetzung 10.1) sowie durch den Ausschluss öffentlicher Fenster (textliche Festsetzung 10.2) ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen werden von der IHK unterstützt.

Allerdings seien Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen 10.1 und 10.2 möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen werden könne, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Das bedeute, dass erst im Baugenehmigungsverfahren geklärt werde, durch welche baulichen oder technischen Vorkehrungen die Einhaltung der TA-Lärm an den lärmbelasteten Fassadenseiten sichergestellt werde. Bei solch einer Festsetzung können Gestaltungselemente genehmigt werden, deren rechtliche Zulässigkeit zwar noch nicht richterlich geklärt sei, deren Vereinbarkeit mit den Vorgaben der TA-Lärm aber kritisch zu hinterfragen sei (z. B.: offene und/ oder verglaste Loggien, Balkonverglasungen).

Da sowohl der benachbarte Großhandelsbetrieb als auch der Elektrofachmarkt mit Blick auf die geplante heranrückende Wohnbebauung ein hohes Maß an Planungssicherheit benötige, sollte der Bebauungsplan die richtigen Signale setzen. Deshalb sei nach dem Verständnis der IHK die Ausnahmeregelung zu streichen.

2. Da das Lärmgutachten nicht Teil der Beteiligungsunterlagen gewesen sei, könne im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nicht nachvollzogen werden, ob der Gutachter mit Blick auf den Gewerbelärm des Großhandelsbetriebes und des Elektrofachmarktes alle not-

wendigen „Vor-Ort-Aspekte“ in seine Berechnung eingestellt habe.

In jedem Fall müssen aber in dieses Gutachten folgende Emissionsquellen eingestellt worden sein:

- *Die 24 Stunden-Anlieferung des Großhandelsbetriebs mit LKW,*
- *die 24 Stunden-Anlieferung des Elektrofachmarktes über die Metrostraße,*
- *Anlieferverkehre des Bürocenters „Metro Campus“ (erfolgt über eine Straße, die westlich der Parkplätze des Elektrofachmarktes von der Metrostraße aus nach Norden abzweigt),*
- *Lärmimmissionen der Notstromaggregate, die der Versorgung des Campus dienen sowie*
- *Lüftungsgeräusche der Kantinen.*

Es wird gebeten sicherzustellen, dass im Gutachten die vorgenannten Lärmquellen auch tatsächlich eingestellt werden. Mit Blick auf die zu berücksichtigenden Lärmquellen und gutachterlichen Ergebnisse wird die Kontaktaufnahme zur Grundstücksabteilung der benachbarten Gewerbebetriebe angeregt.

Antwort

Die gegebene Situation wurde in die Planung eingestellt und eine planerische Konfliktlösung entwickelt. Diese wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

In der vorliegenden Situation wird Wohnbebauung an dem Rand des vorhandenen Kern-/Sondergebietes geplant. Für Sondergebiete Einzelhandel kennt die TA Lärm keinen allgemeinen Immissionsrichtwert; soweit planerisch nichts festgehalten ist, erscheint es richtig, auf die Werte eines Kerngebietes zurückzugreifen, da dies neben dem Sondergebiet das einzige Gebiet ist, in dem ebenfalls großflächiger Einzelhandel grundsätzlich zulässig ist. Für Kerngebiete gelten Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Für Gebiete, in denen sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen allgemein zulässig sind, kennt

die TA Lärm im MU und MI Immissionsrichtwerte von 63 bzw. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Weiter sieht die TA Lärm bei bestehenden Gemengelagen als Ausprägung der gegenseitigen Rücksichtnahme vor, dass gemäß Ziffer 6.7 ein Mittelwert festgelegt wird für die von der Wohnnutzung hinzunehmenden und die für gewerbliche Nutzungen grundsätzlich einzuhaltenden Immissionsrichtwerte an den Wohnnutzungen. Die TA Lärm kennt also unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebotes verschiedene Regelungen, die in konkreten Situationen für allgemein zulässige Wohnnutzungen höhere Immissionsrichtwerte vorsehen, als die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes. Maßgeblich für die Festlegung des Immissionsrichtwertes sind die konkrete Situation, die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung und die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse.

An den Fassaden gegenüber des Elektronik-Fachmarktes liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 54 dB(A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht (lauteste Nachtstunde). Das Gutachten weist zudem nach, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Fassaden zum Tageszeitraum eingehalten werden. An einigen Fassadenbereichen, hier insbesondere jene, welche zur Metro-Straße orientiert sind oder senkrecht zu dieser stehen, sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur für den Nachtzeitraum zu erwarten. Hier ergeben sich an den zum Gewerbenächstgelegenen Fassaden rechnerisch Überschreitungen von bis zu 2,2 dB(A). Diese resultieren aus der zulässigen Nachtanlieferung des nördlichen Großmarktes. Aktive Schallschutzmaßnahmen wären nur auf dem Grundstück des Großmarktes effektiv und sinnvoll. Solche Maßnahmen müssten dabei Höhen von mindestens 5 m aufweisen, was hier städtebaulich nicht erwünscht ist. Zudem ist, sofern die zulässige Bebauung auf der nördlichen Seite der Metro-Straße errichtet ist, ebenfalls keine Überschreitung mehr zu erwarten. Im vorliegenden Fall können und sollen Überschreitungen an maßgeblichen Immissionsorten daher durch die Gebäudeplanung vermieden werden.

In der konkreten Situation erscheint grundsätzlich auch ein Immissions-

richtwert von 1 dB(A) über den Immissionsrichtwerten (nachts) des Allgemeinen Wohn- und Kleinsiedlungsgebietes in der vorhandenen urbanen Lage und vor dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden (Vorrang der Innenverdichtung) angemessen. Dieser Immissionsrichtwert liegt noch deutlich unter den Immissionsrichtwerten (nachts) für andere Baugebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist; gesunde Wohnverhältnisse sind damit gesichert. Mit diesem Wert wird gleichzeitig der im Verhältnis zu diesen anderen Gebietstypen stärker betonte Schutz der Wohnnutzung berücksichtigt. Schließlich ermöglicht dieses Vorgehen das im innerstädtischen Bereich auch übliche Nebeneinander von Einzelhandels- und Wohnnutzungen. Die betreffenden Fassaden, an denen nachts eine Überschreitung von mehr als 1 dB(A) zu den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete berechnet wurde, wurden ermittelt. Dabei wurden zudem keine Voraussetzungen an die Errichtung der Nachbargebäude gestellt (worst-case-Betrachtung).

Zum Schutz der gesunden Wohnverhältnisse wird im Bebauungsplan für diese Fassaden festgelegt, dass der Einbau von offenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig ist.

Ergänzend wird klargestellt, dass für jene Bereiche in denen die Überschreitung des Richtwertes von bis 1 dB(A) hingenommen werden soll, bereits aufgrund von bautechnischen Maßnahmen auch eine Einhaltung des Richtwertes folgen kann. So ist zum Beispiel durch die Ausbildung von Loggien oder das Errichten von üblichen Windschirmen bei Balkonen bereits eine entsprechende Reduzierung der Immissionen im Sinne der TA Lärm zu erwarten.

Insgesamt können mit den getroffenen Maßnahmen die gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt wie auch die Interessen der Gewerbetreibenden hinreichend berücksichtigt werden.

Zu 11.2

Die Bedingungen wurden in das Gutachten eingestellt. Dabei erfolgte eine Betrachtung gemäß des bestehenden rechtlichen Rahmens im Sinne einer ungünstigen Betrachtung mit maximalen Annahmen. Weitergehende Maßnahmen waren nicht erforderlich.

Die Einschätzung der Einwenderin wird nicht geteilt. Das Gutachten wurde zwischenzeitlich zur Verfügung gestellt. Im Übrigen wird der Stellungnahme durch Regelungen in Bezug auf die TA-Lärm im Bebauungsplan gefolgt. Das erstellte Gutachten hat notwendige Rahmenbedingungen bereits eingestellt.

12. Polizei Präsidium Düsseldorf
Städtebauliche Kriminalprävention

(mit Schreiben vom 15.03.2017)

Grundsätzlich bestehen gegen die vorliegenden Planungen keine Bedenken. Es seien jedoch bei der Ausführung einige Punkte der städtebaulichen Kriminalprävention zu beachten.

Auf die öffentlichen bzw. halböffentlichen Grünflächen solle – so weit wie möglich – zu Gunsten privater Gärten (den Erdgeschosswohnungen zugeordnet) verzichtet werden. Bei den verbleibenden (halb)öffentlichen Grünflächen sei zu beachten, dass diese übersichtlich bleiben. Das heißt, hier dürften nur niedrige Büsche und hochstämmige Bäume gepflanzt werden, um die Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen. Die Flächen und/oder Wege seien in der Dunkelheit gut auszuleuchten.

Kritisch sei der überbaute Durchgang im nordöstlichen Baufeld zur Metrostraße zu bewerten. Die Höhe sei unbedenklich aber die Breite von nur 3 m bei einer Länge von 15 m sei definitiv zu schmal. Um hier einen potentiellen Angstraum zu verhindern, müsse der Weg mindestens doppelt so breit sein und natürlich in der Dunkelheit dauerhaft beleuchtet sein. Es wird angeregt, komplett auf diese Wegebeziehung zu verzichten. Es würde mehr Ruhe in den Wohnhof bringen und der Weg außen über die Walter-Eucken-Straße sei

– wenn überhaupt – kaum länger.

Um das Lagern unerwünschter Personengruppen unattraktiv zu machen, sollten Sitzgelegenheiten (z. B. durch Armlehnen im Abstand von 60 cm) so ausgeführt werden, dass sie zum Liegen ungeeignet sind.

Die Müllsammelstellen sollten abschließbar eingefriedet werden (z. B. begrünter Käfig), damit dort keine wilden Müllhalden von quartiersfremden Personen entstehen.

Um zu vermeiden, dass die Tiefgaragen unübersichtlich werden, seien sie unbedingt mit einem hellen Anstrich und einer guten Ausleuchtung zu versehen.

Um den einfachen Kellereinbruchsdiebstahl zu erschweren, dürfen die Fluchtwege aus der Tiefgarage in die Treppenhäuser nicht unmittelbar an den Kellerboxen / Fahrradabstellräumen vorbei führen. Grundsätzlich seien Einbruch hemmende Elemente bei erreichbaren Fensteranlagen sowie den Wohnungsabschlusstüren dringend zu empfehlen und in dieser Phase erheblich günstiger, als später in der Nachrüstung zu realisieren.

Dem Investor wird eine umfangreiche kostenlose Beratung angeboten.

Antwort

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der angesprochene Durchgang ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Die Anregungen zur Ausleuchtung, der Lage der Fluchtwege sowie der Einbau von Einbruch hemmender Elemente bei Fenstern sind Bestandteil der Ausführungsplanung des Projektentwicklers. Sie können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden. Die Hinweise werden an den Investor weitergeleitet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird in Bezug auf den Wegfall der Wegebeziehung gefolgt, im Übrigen soll ihr auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens entsprochen werden.

13. Stadtwerke Düsseldorf AG

(mit Schreiben vom 14.03.2017)

Die Stadtwerke AG stellen die Lage der Versorgungsleitungen- und anlagen anhand von Plänen zu Verfügung. Sie weist darauf hin, dass gegebenenfalls die Lage der Versorgungsleitungen und -anlagen mit Querschlägen festzustellen seien. Es sei darauf zu achten, dass sich außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Für diesen Fall werde um Abstimmung der weiteren Vorgehensweise gebeten.

Rohr- und Stromnetz:

Grundsätzlich bestünden gegenüber dem o. g. Verfahren keine Bedenken, wenn die aufgeführten Auflagen, die allgemeinen Hinweise sowie die beige-fügte Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsleitungen eingehalten bzw. beachtet werden.

Zur Versorgung des Plangebietes müssten 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 Erschließungskosten gingen zu Lasten des Investors bzw. des Bauherren. Voraussetzung für den Beginn der Ausführungsarbeiten sei eine verbindliche Beauftragung des Angebotes für die anfallende Erschließungs- bzw. Hausanschlusskosten. Bis zum Beginn der Baumaßnahmen zur Erstellung der Versorgungsnetze werde eine Vorbereitungszeit von ca. 6 Monaten benötigt. Entstehende Kosten für Provisorien, die während der Bauphase kurzfristig erstellt werden müssten, würden zu 100% mit dem Verursacher abgerechnet.

Darüber hinaus befänden sich in den Gehwegbereichen Versorgungsleitungen und -anlagen Wasser, Strom und Fernwärme. Ob, bedingt durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans, Regulierungsarbeiten erforderlich werden, könne erst anhand von Detailplanungen Straßenausbau, Zu- und

Ausfahrten der Tiefgaragen etc. beurteilt werden. Die Regulierungsarbeiten seien in voller Höhe vom Veranlasser zu tragen.

Soweit im Zuge der künftigen Bauvorhaben Unterbauungen mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken geplant sind, 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 müssen.

Antwort

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich überwiegend auf die nachfolgende Planungsebene und erfordern keine planungsrechtlichen Maßnahmen. Im Übrigen wurden sonstige technische Vorgaben bereits in die Planung eingestellt. Der Stellungnahme wurde insoweit bereits gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Übrigen wurde der Stellungnahme durch Berücksichtigung technischer Vorgaben im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bereits gefolgt.