

Stellungnahmen

aus der öffentlichen Auslegung vom 02.01.2018 bis 02.02.2018
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 02/009 (Entwurf)

- Grafental Mitte -

- I. Behandlung der Stellungnahmen
- II. Liste der Einsprechenden

**I. Behandlung der Stellungnahmen
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 02/009 (Entwurf)
- Grafental Mitte –**

zu 1:

1.1

Das Umweltamt führt aus, dass seine Forderungen aus der Stellungnahme vom 21.09.2017 zum Entwurf der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 größtenteils im vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen worden seien. Die Forderung in Bezug auf den Bedarf an Depotcontainer-Stationen bleibe bestehen.

Mit Schreiben vom 21.09.2017 hat das Umweltamt darauf verwiesen, dass im Plangebiet nun 350 neue Wohneinheiten entstehen sollen. Damit habe sich die Zahl der zu erwartenden Neuzuzüge (180 bis zu 300 neue Wohneinheiten) verändert. Mit einer Zahl von 350 Wohneinheiten seien zwei unterirdische Containerstationen mit je drei Altglascontainern (Weiß-, Grün-, Braun-Glas) sowie je einem oberirdischen Altkleidercontainer erforderlich. Sollte sich die Anzahl der Wohneinheiten jedoch weiter erhöhen, müsste ggf. zur Sicherstellung der haushaltsnahen Entsorgung eine weitere unterirdische Containerstation geplant werden.

Antwort

Das Plangebiet umfasste zunächst eine Fläche von insgesamt circa 2,3 ha (inklusive Metro-Straße), auf der rund 250 WE realisiert werden sollten. Durch die Hinzunahme des ehemaligen eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 4 aus dem Bebauungsplan Nr. 5777/056 als Allgemeines Wohngebiet WA 2 werden nun rund 350 WE planungsrechtlich gesichert, wobei die auf den südlichen Teil entfallenden circa 100 Wohneinheiten und daraus folgende Infrastruktur bereits durch den Bebauungsplan Nr. 5777/056 abgehandelt wurden. Der Sachverhalt wurde insoweit hinreichend in die Planung eingestellt.

Der Anregung wurde bereits gefolgt.

1.2

Die Aufstellflächen der verschiedenen Tonnen vor den jeweiligen Gebäudekomplexen seien nahe der öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Hierbei sei zu beachten, dass diese Aufstellflächen ebenerdig (bei Tiefgaragen sei dies nicht der Fall) und nicht mehr als 20 m von der Stelle entfernt seien, an der die Entsorgungsfahrzeuge zur Abholung ständen. Sollten die Aufstellflächen der Gebäudekomplexe dieser Auflage nicht entsprechen, seien bei der Planung auch Flächen für die Bereitstellung der Tonnen zur Abholung mit einzukalkulieren. Da die Abholung verschiedenen Abfallfraktionen z. T. am gleichen Werktag erfolge, sei dies bei der Berechnung der Bereitstellungsflächen mit einzukalkulieren.

Antwort

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderung wurde an den Entwickler weitergegeben und ist ihm bekannt. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgt eine entsprechende Prüfung und Nachweis.

Der Stellungnahme wird durch Prüfung im Baugenehmigungsverfahren gefolgt.

1.3

Im Kapitel 5.1.1 Verkehrslärm der Begründung wird um Streichung eines Halbsatzes zum Thema Gewerbelärm gebeten.

Antwort

Der Anregung wird gefolgt.

1.4

Es wird gebeten, in den textlichen Festsetzungen Nr. 10.1, Satz 1 an Stelle des Wortes „Ausbauten“ das Wort „Anbauten“ zu setzen. Weiterhin wird gebeten, in dem Satz nach dem Wort „Vorkehrungen“, den Text „zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm“ zu ergänzen.

Antwort

Die redaktionellen Änderungen in den textlichen Festsetzungen werden durch Roteintragung im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit ist aufgrund des nur redaktionellen und klarstellenden Charakters der Änderung nicht erforderlich.

Den Anregungen wird gefolgt.

zu 2:

Da sich das Plangebiet nicht geändert habe, verweist die Einwenderin auf ihre Stellungnahme vom 28.02.2017 und das Ergebnis der Luftbildauswertung vom 29.10.2009 zum B-Plan Nr. 5777/056. 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 wurde bereits zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Zu 3:

Aufgrund der geplanten Gebäudehöhen 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 eine weitere Treppe), so müssten die Vorgaben der ausgelaufenen VV BauO NRW Nr. 5 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.

Darüber hinaus sei zu beachten, dass für die Sicherstellung des 2. 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.

Antwort

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

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

Zu 4:

Mit Hinweis auf § 4 Abs. 2 BauGB teilt das Amt mit, dass die Belange des Amtes für Soziales von dem Planungsvorhaben nicht unmittelbar tangiert sind. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass einige wahrgenommene Aufgabenbereiche wie Kommunales Integrationszentrum und Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle, Obdachlose und Flüchtlinge dem ab 01.01.2018 eingerichteten Amt 54 (Amt für Migration und Integration) zugeordnet worden seien.

Hinsichtlich der Erfordernisse zur Barrierefreiheit bei den weiteren Planungen und der Umsetzung des Bebauungsplanes wird auf die Dienstanweisung zur Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (DA BGG NRW) hingewiesen. Sie legt fest, dass bei der Aufstellung und Umsetzung des o. g. Bebauungsplanes alle barrierefreien Erfordernisse zur gleichberechtigten Teilhabe der Menschen mit Behinderung am gesellschaftlichen Leben in eigener fachlicher Verantwortung der Amts- und Institutionsleitungen zu berücksichtigen und die Entwicklung von Düsseldorf zu einer barrierefreien Kommune sicherzustellen ist. Von Barrierefreiheit könne nur dann gesprochen werden, wenn die Normen eingehalten werden. Eine ausführliche Darstellung ergebe sich aus der Broschüre "Bauen für alle". Die DA BGG NRW verpflichte die Dezernate, Ämter und Institute, die Vorgehensweisen mit der Behindertenkoordination abzustimmen und gegebenenfalls gemeinsam Handlungskonzepte zu entwickeln. Im Kontext mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird gebeten, den Investor und insbesondere die Ämter 63 und 66 über die Beachtung der Barrierefreiheit und dieses Schreiben zu unterrichten.

Als Rehabilitationsträgerin sei die Landeshauptstadt Düsseldorf verpflichtet, die Versorgung von Menschen mit Behinderung oder pflegebedürftiger Personen in allen Lebensbereichen sicherzustellen. Als ein Ergebnis der örtlichen Planung des Amtes 50 sei ein zusätzlicher Bedarf an stationären Pflegeplätzen sowie ambulanten Pflegewohngemeinschaften in Düsseldorf festzustellen. Zur Sicherung eines quartiersnahen Pflegeangebotes werde angeregt,

auch diese Bedarfe bei den weiteren Betrachtungen zu berücksichtigen und den Investor hierüber zu informieren.

Das Amt benennt einen Ansprechpartner und fügt zur Information den Leitfaden für die Planung eines Projektes „Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen“ bei.

Antwort

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Der Anregung wird durch Weiterleitung der Stellungnahme an die Ämter 63 und 66 sowie den Investor gefolgt. Stationäre Pflegeplätze sowie ambulante Pflegewohngemeinschaften sind innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens zulässig. Im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen wurden zudem mit dem Investor bereits Regelungen zu barrierefreien Planungen getroffen. Der Stellungnahme wurde insoweit bereits gefolgt. Die konkrete Ausgestaltung im Weiteren ist Sache des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

Zu 5:

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 einzuzeich-

nen. 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, sodass eine Verortung im Bebauungsplan nicht vorgenommen werden kann. Die Einwerderin verweist zudem auf die einschlägigen Verordnungen. Der Stellungnahme wird insoweit durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises im Bebauungsplan gefolgt. Weiterhin erfolgt ein Hinweis, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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:

Der städtische Grundbesitz im nördlichen und südlichen Bereich sei betroffen. Pacht- und Mietverhältnisse bestünden nicht. Für die Flächen bestünde bereits eine Ankaufsverpflichtung. Daher bestehen keine Bedenken.

Antwort

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7:

Es wird geäußert, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung

des Bebauungsplanes bestehen. Es werden jedoch nachfolgende Hinweise gegeben: Das Plangebiet befinde sich innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 5777/056 „Schlüterstraße / Hohenzollern“. Im Rahmen der Gesamtmaßnahme Grafental wurde auch für diesen jetzigen Planbereich Grafental Mitte die Entwässerung festgelegt. Durch die Umwandlung der bisherigen eingeschränkten Gewerbegebiete in Allgemeine Wohngebiete entstünden hinsichtlich der Entwässerung keine Änderungen. Für den gegenüber dem letzten Verfahrensschritt jetzt zusätzlich in den B-Plan Grafental Mitte aufgenommenen Gebäuderiegel werde die entwässerungstechnische Erschließung derzeit überarbeitet, da im Zusammenhang mit dem Plangebiet Grafental Ost Änderungen erforderlich seien.

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.

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.

Im Übrigen wird um redaktionelle Änderung eines Verweises in der Begründung auf Seite 55 gebeten.

Antwort

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die redaktionelle Änderung wurde berücksichtigt.

Zu 8:

8.1

Die textliche Festsetzung in Nr. 12.5 weiche inhaltlich vom Grünordnungsplan (GOP; s. S. 14 und 17) und vom Text in der Begründung (s. S. 37) ab. Die textlichen Festsetzungen seien anzupassen. Es wird gebeten, eine Anpassung gemäß GOP und Begründung vorzunehmen.

Antwort

Es erfolgt eine Anpassung der textlichen Festsetzung gem. GOP und Begründung durch eine Roteintragung im Bebauungsplan. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit ist aufgrund der redaktionellen Anpassung der textlichen Festsetzungen auf den Inhalt des GOPs und der Begründung nicht erforderlich.

Der Stellungnahme wird durch die redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzung gefolgt.

8.2

Für die Begründung werden verschiedene Änderungs- und Ergänzungsvorschläge angeregt. Im Einzelnen:

8.2.1:

Zu Pkt. 4.14 fehle eine Aussage zu der Begründung der Fläche für Gemeinbedarf und folglich eine entsprechende Festsetzung.

Antwort

Die Planung zur Begrünung der Kindertagesstätte erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens. Hierbei sind die entsprechenden Verordnungen für die Einrichtung und Gestaltung auch der Freiflächen von Kindertagesstätten zu beachten. Zur Errichtung der Kindertagesstätte hat sich der Investor verpflichtet. Eine Aussage und auch eine Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind daher nicht erforderlich.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

8.2.2

Zu Pkt. 4.17. Einfriedung wird mitgeteilt, dass der Aussagetext deckungsgleich mit dem im GOP aber nicht mit dem Festsetzungstext (Nr. 12.5) sei.

Antwort

Siehe Antwort zu Punkt 8.1.

8.2.3

Zu Pkt. 7. Spielflächenversorgung wird ergänzend hingewiesen, dass die Zahl der Wohneinheiten von den Angaben im GOP um 4 WE abweiche. Im GOP stehe die Zahl 836 WE gesamt plus 250 WE (WA1) in Grafental Mitte. Die Zahlangabe müsste deckungsgleich sein. Entsprechend sei die Bedarfsermittlung der Spielflächen ggf. im GOP noch einmal zu korrigieren.

Antwort

Die Aussagen des GOP sind zutreffend. Die gerundete Angabe von 840 Wohneinheiten in der Begründung wird auf 836 Wohneinheiten angepasst.

Der Stellungnahme wird durch Korrektur der Begründung gefolgt.

8.2.4

Zu Pkt. 7. Spielflächenversorgung wird gebeten, eine eindeutig Sachverhaltsbeschreibung aufzunehmen. Das Amt schlägt nachfolgende Änderung gem. GOP, Seite 11 ff. vor:

"[...] Im Bereich von Kinderspiel entsteht für das allgemeine Wohngebiet WA1 jedoch ein rechnerischer Bedarf von circa 1.060 m² an Spielflächen (insbesondere der Kategorie C). Diese Spielplätze sollen in den mit Bäumen begrünter Pocketparkflächen integriert werden. Um im dafür ausreichenden Flächenpool einen angemessenen Begrünungsanteil zu berücksichtigen, wird zur Unterbringung der Kleinkinderspielflächen eine Mindestgröße von 790 m² (2/3 von

1.060 m² Kinderspielfläche; restliches Drittel für die Begrünung) festgelegt. Das fehlende Drittel der erforderlichen Spielflächen wird sowohl durch die Nutzung der von KFZ-Verkehr freie Gartenpromenade als Spiel- und Bewegungsfläche im direkten Wohnumfeld als auch durch eine, über das Mindestmaß der Satzung geforderten Ausstattung der Kleinkinderspielbereiche, kompensiert. Der qualitative Ausgleich erfolgt durch ein entsprechendes Spielgeräteangebot, welches im Rahmen des Bauantragverfahrens im Außenanlagen-/Freiflächenplan mit der Stadt abzustimmen ist.

Der aus dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 resultierende Spielflächenbedarf wurde bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5777/056 "Schlüterstraße/Hohenzollern" abgehandelt."

Antwort

Der Stellungnahme wird durch Ergänzung der Begründung gefolgt.

8.2.5

Weiterhin bittet das Amt um einheitliche Verwendung des Begriffs "Pocket-parks", da das erarbeitete städtebauliche Konzept/Leitbild für Grafental in diesem Bebauungsplan fortgeführt werden sollte.

Antwort

Der Stellungnahme wird durch Korrektur der Begründung gefolgt.

Zu 9:

Die AWISTA gibt die Hinweise, dass die Befahrung des Plangebietes entsprechend der Planung nur über die Walter-Eucken-Straße bis Metro-Straße möglich sei. Die im WA1-Gebiet zur Hohenzollernallee geplanten Gebäude müssten deshalb auch zur Metro-Straße hin entsorgen. Für WA2 sei ein Bereitstellungsort in der Nähe der Fahrstraßen einzurichten. Alternativ könnten die Entsorgungsfahrzeuge auch eine Durchfahrt zum Flinger Richtweg nutzen, wenn ein Ausbau erfolge.

Antwort

Die Hinweise für das WA 1 wurden in der Planung bereits berücksichtigt. Die Walter-Eucken-Straße ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Die Planungen für den Ausbau werden allerdings mit dem Investor auf Grundlage der bestehenden vertraglichen Regelungen durch das Amt für Verkehrsmanagement geführt. Die AWISTA wird hier im Weiteren informiert bzw. im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das WA 2 beteiligt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 10:

10.1

Die Industrie- und Handelskammer verweist darauf, dass das circa 2,3 Hektar große Plangebiet Düsseldorf Flingern zwischen der Metro-Straße, der Hohenzollernallee sowie westlich der Planstraße „Walter-Eucken-Straße“ liegt. Geplant sei die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer VI- bis VII-geschossigen Bebauung.

Grundsätzlich bestünden gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) an Stelle des ursprünglich geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) keine Bedenken. Der schalltechnischen Untersuchung sei al-

lerdings zu entnehmen, dass in der Nachtzeit an den zu Gewerbe nächstgelegenen Fassaden mit Blick auf den Gewerbelärm Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund begrüßt die IHK die textlichen Festsetzungen Nr. 10.2 und 10.3. Danach würden durch Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen (textliche Festsetzung 10.2) sowie durch den Ausschluss öffentlicher Fenster (textliche Festsetzung 10.3) Konflikte ausgeschlossen werden.

Allerdings sehe die textliche Festsetzung Nr. 10.4 eine Ausnahmeregelung vor: An lärmvorbelasteten Fassaden unabhängig davon, ob es sich bei der Vorbelastung um Verkehrs- oder Gewerbelärm handle, seien alternative Fassadenkonstruktionen zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren seitens eines Sachverständigen nachgewiesen werde, dass den Anforderungen an den Lärmschutz durch die gewählten alternative Fassadenkonstruktion Rechnung getragen werde.

Die IHK weist darauf hin, dass das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 29.11.2012 (BVerwG 4C 8.11) festgestellt habe, dass passive Schallschutzmaßnahmen als Schutz vor Gewerbelärm nicht zulässig seien. Vor diesem Hintergrund bleibe offen, welche alternativen TA-lärmkonformen Fassadenkonstruktionen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens genehmigungsfähig seien. Die IHK weise darauf hin, dass die Vereinbarkeit von Fassadengestaltungselementen wie beispielsweise nichtlüftende Glasfenster, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien und ähnliche Konstruktionen sowie das genannte „Hamburger Fenster“ in NRW obergerichtlich noch nicht bestätigt ist. Mit Blick auf die Standortsicherung des benachbarten Großhandelsbetriebes sowie des Elektrofachmarktes sei die Nummer 10.4 der textlichen Festsetzung zu streichen. Anderenfalls sei die Festsetzung konform zur TA-Lärm auszugestalten.

Die textliche Festsetzung könne beispielsweise so ausgestaltet werden, dass deutlich werde, dass die Ausnahme nicht für jene Fassadenabschnitte an Wohngebäuden gelte, die durch Gewerbelärm vorbelastet seien. Solche Fassaden seien dann in der Planzeichnung entsprechend zu kennzeichnen.

Antwort

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum Sondergebiet großflächiger Einzelhandel. Für Sondergebiete sieht die TA Lärm keine allgemeinen Immissionsrichtwerte vor. Sich orientierend an der im Sondergebiet zugelassenen Nutzung erscheint hier die Orientierung an Immissionsrichtwert für das Kerngebiet (MK) zutreffend, da außerhalb von Sondergebieten nur in Kerngebieten ein großflächiger Einzelhandel allgemein zulässig ist. In einem allgemeinen Wohngebiet sieht die TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB (A) nachts vor, im Kerngebiet Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Die TA Lärm sieht auch vor, dass in Gemengelagen unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme Mittelwerte festgesetzt werden können, die für die dem Gewerbelärm ausgesetzte Wohnnutzung höhere Richtwerte festlegen. Wie sich aus der Begründung des Bebauungsplans ergibt, geht die Stadt hier davon aus, dass ein Immissionsrichtwert von 41 dB(A) in der konkreten Situation eine zumutbare Belastung der Wohnnutzung durch Gewerbelärm darstellt. In anderen Gebietstypen, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, und die sich durch die prägende Nähe unterschiedlicher Nutzungen in innerstädtischen Lagen auszeichnen (MI, MU) sind regelmäßig Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) nachts vorgesehen. Der Immissionsrichtwert von 41 dB(A) für das hier konkret geplante Wohngebiet stellt also eine die Wohnnutzung in besonderem Maße und ausreichend schützende Interessenabwägung dar.

Mit der getroffenen Festsetzung (TF 10.3) werden daher in TA-Lärmkonformer Weise offenbare Fenster an allen Fassaden ausgeschlossen, ab denen ein Immissionsrichtwert von 41 dB(A) überschritten wird. Die Textlichen Festsetzungen TF 10.1 und TF 10.2 ergeben sich aus den Erkenntnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm.

Die Textliche Festsetzung 10.4 sieht keine nicht TA Lärm konformen baulichen oder technischen Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung vor. Vielmehr handelt es sich hier im Sinne der Verhältnismäßigkeit um Ausnahmemöglichkeiten für das Genehmigungsverfahren, wenn im Genehmigungsver-

fahren nachgewiesen wird, dass die TA-Lärm-konform prognostizierten Immissionsrichtwerte (also 50 cm vor dem geöffneten Fenster), hier also von 55 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts, tatsächlich nicht überschritten werden. Dies erscheint notwendig, da die schalltechnische Untersuchung eine worst-case-Betrachtung ist. Sie berücksichtigt nicht möglicherweise künftig auftretende schallabsorbierende Wirkungen von vorhandenen Gebäuden im Plangebiet, auf den Gewerbegrundstücken oder im angrenzenden Bebauungsplanbereich Grafental-Ost. Werden also die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm eingehalten, sind auch offenbare Fenster zulässig oder Fassadenkonstruktionen, die die hier maßgeblichen Immissionsrichtwerte für das Wohngebiet sichern.

Damit trifft der Bebauungsplan eine abschließende Interessenabwägung zwischen den Interessen der benachbarten Gewerbebetriebe und der zuzulassenden Wohnnutzung. Der Konflikt wird nicht auf das Baugenehmigungsverfahren und etwaiger „architektonische Selbsthilfe“ der Wohnnutzung verwiesen. Insoweit ist der Sachverhalt anders als in der von der IHK angeführten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts.

Zutreffend ist, dass insoweit der Hinweis im Umweltbericht auf „architektonische Selbsthilfe“ unter der Überschrift Gewerbelärm missverständlich ist. Der entsprechende Satz wird gestrichen.

Den Bedenken der Einwenderin, der Bebauungsplan sehe keine TA-Lärm-konformen Festsetzungen vor und verweise die Wohnnutzung auf „architektonische Selbsthilfe“ wird nicht gefolgt. Die Ausnahmeregelungen für den Nachweis der Lärmschutzanforderungen im Baugenehmigungsverfahren sind unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit erforderlich.

Der Stellungnahme wird durch Klarstellung der Begründung gefolgt. Die Bedenken der Einwenderin werden nicht geteilt. Mit der Planung ist keine Gefährdung der Einzelhandelsnutzung am Standort verbunden. Der Anregung eine der TA-Lärm konforme Regelung zu treffen, wurde bereits gefolgt. Ein Entfall der Regelungen zum Lärmschutz ist nicht erforderlich. Der Stellungnahme wird insoweit nicht gefolgt.

Zu 11:

Die Stadtwerke AG verweisen darauf, dass zum Bebauungsplan-Entwurf bereits mit Schreiben vom 14.03.2017 Stellung genommen wurde. Diese Stellungnahme bleibe weiterhin gültig. Die Bedenken und Anregungen seien jedoch in der vorliegenden Planfassung weitestgehend berücksichtigt worden.

Es verbleibe auf folgende Punkte hinzuweisen:

11.1

Das Baustromprovisorium T.413 3 müsse getrennt oder umverlegt werden. Die Versorgungsleitungen und -anlagen Strom und Gas im Bereich der Hohenzollernallee und der Metrostraße müssten ebenfalls umverlegt werden. Dies betreffe darüber hinaus auch die Anschlussleitungen Strom, Wasser und Fernwärme für die Kindertagesstätte. Eine Abstimmung mit einem Vertreter des Entwicklers habe bereits stattgefunden. Auch die Versorgungsleitungen für die Station T.1870 müssten ausgebunden und umverlegt werden.

Die Leitungsbestandspläne wurden bereits mit der Stellungnahme vom 14.03.2017 übermittelt, könnten aber bei Bedarf erneut zugesendet werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich aber in Teilen auf bereits laufende Baumaßnahmen bzw. bereits geplante Maßnahmen im Rahmen der Bautätigkeit und auf Sachverhalte, die durch Berücksichtigung technischer Vorgaben im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bereits gefolgt wurden. Insoweit besteht kein Handlungsbedarf.