

II. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 04/007 - Hansaallee / Niederkasseler Lohweg -

Zu 1. Amt 19/3 – Umweltamt

1.1

Das Umweltamt weist darauf hin, dass die Containerstation Niederkasseler Lohweg 235 / Hansaallee mit 2 Papier-, 3 Glas- und einem Altkleidercontainer unmittelbar an das Plangebiet angrenze. Die Station müsse erhalten bleiben und eventuell um einen Papiercontainer erweitert werden.

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

Seien Stellplätze für Abfallsammelbehälter durch Entsorgungsfahrzeuge nicht anfahrbar, sei im Außenbereich eine genügend große Fläche zur Bereitstellung der Abfallsammelbehälter einzuplanen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass verschiedene Abfallfraktionen zum Teil am gleichen Werktag abgeholt werden. Der Bereitstellungsplatz dürfe nicht mehr als 20 Meter von der Anfahrtsstelle der Entsorgungsfahrzeuge entfernt liegen.

Antwort:

Die Containerstation Niederkasseler Lohweg 235 / Hansaallee ist bekannt und wird von der Planung nicht berührt. Stellplätze für Abfallsammelbehälter sind in der Planung bereits berücksichtigt. Auch die vorgesehene Bereitstellungsfläche entspricht in Größe und Verortung den Maßgaben des Umweltamtes.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

1.2

Das Umweltamt macht Vorschläge zur Änderung und Ergänzung des Umweltberichtes (Vorentwurf) zum Bebauungsplan. Im Einzelnen macht das Umweltamt Vorschläge zu den Themen Lärm (Verkehrslärm, Lärmschutzmaßnahmen, Auswirkung des Bebauungsplanes auf die Schallsituation im Umfeld und Gewerbelärm), Besonnung, Boden, Wasser, Luft und Klima. Weiterhin gibt das Umweltamt konkrete Vorschläge für die Ergänzung und Änderung der textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen. Das Umweltamt bittet, die vorgeschlagenen Änderungen, Ergänzungen und redaktionellen Hinweise zu berücksichtigen.

Antwort:

Der Bitte der Einwenderin, Anpassungen an Umweltbericht, Festsetzungen und Planzeichnung vorzunehmen wird gefolgt. Die Unterlagen des Bebauungsplanes werden entsprechend angepasst. Ergänzende Regelungen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Stellungnahme wird durch Anpassung der Bebauungsplanunterlagen gefolgt. Im Weiteren wird ihr im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens gefolgt

Zu 2. Amt 31/614 – Feuerwehr und Rettungsdienst
Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

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

2.1

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

der vorliegenden Unterlagen als ausreichend empfunden.

Antwort:

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

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

2.2

Da die Wohngebäude teilweise mehr als drei Geschosse aufwiesen und teilweise mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt seien, bestehe die Notwendigkeit der Anordnung von Feuerwehrezufahrten (zur Sicherstellung von Rettungswegen, gegebenenfalls Einspeisung von Löschwasser). Es seien die erforderlichen Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge (gemäß BauO NRW § 5 und VV zu § 5) sowie die Tragfähigkeit der Feuerwehrebewegungsflächen zu berücksichtigen. Die Feuerwehrebewegungsfläche und die Feuerwehrezufahrt müsse von der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sein. Details seien hierzu seitens der Brandschutzdienststelle erst im konkreten Genehmigungsverfahren, wenn der Bauantrag vorliege, möglich. In der beigefügten aktuellen Plandarstellung werde lediglich eine Fläche (GF) als Fläche für Feuerwehr und Rettungsdienst dargestellt. Dies reiche aber bei der dargestellten Gestaltung der Wohngebäude so nicht aus.

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. Diese schließen an die öffentliche Verkehrsfläche oder die öffentliche Grünfläche an. Die Erreichbarkeit der Feuerwehrezufahrten wie auch der

Bewegungsflächen ist damit hinreichend gesichert. Damit wurde der Anregung bereits gefolgt. Die im Weiteren erforderlichen Abstimmungen werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geführt.

Der Stellungnahme wird durch Regelungen oder Hinweise im Bebauungsplan gefolgt. Im Weiteren wird ihr im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens gefolgt.

Zu 3. Amt 50/04 – Amt für Soziales

Das Amt für Soziales bittet darum, die Option von Wohneinheiten für Seniorinnen und Senioren, Betreutes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen unter Betrachtung der Barrierefreiheit (nach DIN 18040-2) zu berücksichtigen. Es sollten auch Konzepte wie Servicewohnen und anbieterverantwortete, ambulant betreute Wohngemeinschaften geprüft werden.

Das Amt verweist auf die Dienstanweisung zur Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (in DA BGG NRW). Diese lege fest, dass alle barrierefreien Erfordernisse in Eigenverantwortung der Dezernate, Ämter und Institute zu berücksichtigen seien und gegebenenfalls das Vorgehen mit der Behinderten-Koordination abzustimmen sei.

Antwort:

Die Sachverhalte sind bekannt. Der Investor wurde bereits über die zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen informiert. Die weitere Abstimmung erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Zu 4. Amt 51/0 – Jugendamt

Von Seiten des Jugendamtes wird darauf hingewiesen, dass die Erweiterung der Wohnbebauung bei angegebenen 125 neuen Wohneinheiten (105 Be-

stand-IST, 230 Bestand-Soll) ein zusätzlicher Bedarf an Plätzen für 7 Kinder U3 und 12 Kinder Ü3 ausgelöst werde. Die Berechnung der Jugendhilfeplanung vom 26.06.2018 sei maßgebend.

In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme vom 23.10.2017 für das Bebauungsplan-Gebiet Niederkasseler Lohweg 16 verwiesen. Dort ergebe sich, sollte die beabsichtigte „altengerechte Wohnbebauung“ nicht umgesetzt werden, ein zusätzlicher Bedarf an Plätzen für 6 Kinder U3 und 9 Kinder Ü3 bei 100 WE. Unter Berücksichtigung beider Plangebiete wäre eine zweigruppige zusätzliche Einrichtung erforderlich.

Gegebenenfalls könne der Bedarf durch die Erweiterung bestehender Kindertageseinrichtungen aufgefangen werden. Das Jugendamt bittet um Prüfung, inwieweit der Investor an den Kosten beteiligt werden könne.

Antwort:

Der Sachverhalt ist bekannt. Der Hinweis auf den Bebauungsplan Niederkasseler Lohweg 16 wird zur Kenntnis genommen. Die Anfrage zur Beteiligung an den Kosten für eine Erweiterung der in der Umgebung bestehenden Kindertageseinrichtungen wurde an den Investor und das zuständige Fachamt weitergeleitet. Es wird eine entsprechende vertragliche Regelungen erfolgen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Weiteren werden auch vertragliche Vereinbarungen getroffen.

Zu 5. Amt 54/4 – Amt für Migration und Integration

Das Amt für Migration und Integration verweist darauf, dass es bis zum 30.09.2018 einige Wohnungen im Plangebiet als Flüchtlingsunterkünfte unterhält. Darüber hinaus verfüge das Amt über keine Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sei.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6. Amt 62/7 – Vermessungs- und Liegenschaftsamt

6.1

Die mittig im Plangebiet bestehende, öffentliche Grünfläche bleibe im bisherigen Umfang erhalten. Es sei mit Garten-, Friedhofs- und Forstamt abzustimmen, ob aufgrund der geplanten Neuverdichtung ein zusätzlicher Bedarf an neuen Spielflächen auf privatem Grund ausgelöst werde. Es wird auf die Stellungnahme des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes zum Scopingtermin (04.02.2015) verwiesen.

Antwort:

Eine Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt wurde bereits geführt. Es ist vorgesehen, die vorhandene, öffentliche Grünfläche durch die Errichtung von hochwertigen Spielgeräten aufzuwerten, so dass in Teilen auf bauordnungsrechtlich erforderliche Kleinkinderspielflächen innerhalb der Baugrundstücke verzichtet werden kann. Hierzu sind Regelungen mit dem Investor im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vorgesehen. Alternativ ist, im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens, ein Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Kleinkinderspielflächen auch innerhalb der privaten Grundstücksflächen möglich.

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt. Im Weiteren werden auch vertragliche Vereinbarungen getroffen.

6.2

In Baufeld 3 (südwestlicher Bereich des Plangebietes) befinden sich die ehemaligen städtischen Grundstücke Hansaallee 270, 272, 274, 276, 278 in der Gemarkung Heerdt, Flur 15, Flurstücke 5, 6, 7, 8, 13, 277 (insgesamt circa 3.170 m²). Die Grundstücke sind mit fünf Mehrfamilienhäusern (drei-

geschossig) bebaut. Diese seien nach jetzigem Kenntnisstand vollständig vermietet. Da die Verwaltung und Vermietung durch die SWD (Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG) erfolge, wurden die Grundstücke im Jahr 2017 auf die SWD übertragen. Diese sei im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens zu beteiligen.

Antwort:

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG wurde im Verfahren beteiligt. Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

6.3

Das Vermessung und Liegenschaftsamt gibt ergänzende Hinweise: Durch die vorliegende Planung (5 bis 6-geschossige Riegelbebauung gemeinsam mit dem privaten Nachbargrundstück) sei eine eigenständige Verwertung der Liegenschaften der SWD möglicherweise nicht mehr gewährleistet. Es entstünden hierdurch gegebenenfalls nicht gewünschte Abhängigkeiten, die eine autonome Verwertung der SWD-Liegenschaften unmöglich machen (Riegelbebauung und gemeinsame Tiefgarage ließen darauf schließen). Die SWD sei durch die vorliegende Planung bei einer langfristigen Entwicklung der Flächen eingeschränkt. Im Übrigen wäre auch der private Grundstücksnachbar in seiner baulichen Entwicklung (Baufeld 2) eingeschränkt, da er in Abhängigkeit von den Grundstücksflächen der SWD stehe. Da nach Kenntnisstand des Vermessungs- und Liegenschaftsamtes seitens der SWD kurz- bis mittelfristig eine Entwicklung (Entmietung und Verkauf) nicht geplant sei, würden hierdurch gegebenenfalls Ansprüche an die SWD angemeldet, die diese nicht erfüllen könne und wolle.

Sowohl im Scopingtermin am 04.02.2015 als auch mit Schreiben vom 12.02.2015 habe das Amt 65 bereits darauf hingewiesen, dass für eine spätere Entwicklung dieser Fläche (Neubebauung und/oder Verkauf) eine Autonomie erforderlich sei. Durch die Planung entstünden aus liegenschaftlicher Sicht gegenseitige Abhängigkeiten von Grundstücken der SWD zu privaten Grundstücken, dies solle vermieden werden. Auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 12.02.2015 wird verwiesen. Es wird um Berücksichtigung

bei der weiteren Planung unter Beteiligung der SWD gebeten.

Das Amt regt an, in Abstimmung mit der SWD eine räumliche Abgrenzung der bebaubaren Grundstücksfläche zum Grundstück Hansaallee 268, Flurstück 9.

Antwort:

Eine Beteiligung der Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG ist bereits erfolgt. Die ergänzend vorgetragenen Bedenken des Vermessungs- und Liegenschaftsamtes sind unbegründet. Vorliegend handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der in Bezug auf die hier in Rede stehenden Grundstücksflächen Entwicklungspotenziale anbietet. Diese Entwicklungspotenziale können – im Rahmen des Bauordnungsrechtes – autonom durch den jeweiligen Grundstückseigentümer ausgeschöpft werden. Abhängigkeiten, die eine Entwicklung über bestehende, allgemeine bauordnungsrechtliche Anforderungen hinaus beschränken würden, bestehen nicht.

Es ist jedoch festzustellen, dass, soweit eine gemeinsame oder mit dem Nachbar abgestimmte Entwicklung realisiert wird, größere Synergieeffekte und eine effizientere Ausnutzung des planungsrechtlichen Angebotes möglich sind. Der Bebauungsplan bietet in Bezug auf die Situation eine sinnvolle städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit. So ist innerhalb des Angebotsrahmens zum Beispiel auch die Entwicklung einer geschlossenen Bauweise denkbar und möglich. Hierzu besteht jedoch kein Zwang. Ebenso besteht kein Zwang für die Errichtung nur einer gemeinsamen Tiefgarage. Insoweit ist die Einschätzung der Einwenderin in Bezug auf die mögliche bauliche Entwicklungen nicht zutreffend. Anpassungen des Bebauungsplanes an den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen sind damit nicht erforderlich.

Die Bedenken der Einwenderin sind aufgrund des vorliegenden Angebotsbebauungsplans unbegründet. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zu 7. Amt 63/22 – Bauaufsicht

Es bestünden keine grundsätzlichen Bedenken seitens des Bauaufsichtsamtes. Allerdings gibt das Amt folgende Anmerkungen:

Es stelle sich die Frage, ob die Vorschriften des § 6 Absatz 3 BauO NRW eingehalten würden. Insbesondere in den Bereichen, in denen zwischen 2 Gebäuden nur ein Abstand von 9,00 m festgesetzt sei. Es wird darum gebeten, dies durch den Architekten rechnerisch und zeichnerisch überprüfen zu lassen. Grundsätzlich sollen bei neuen Bebauungsplanverfahren die erforderlichen Abstandflächen aufgrund gesunder Wohnverhältnisse, Besonnung, Belichtung, Brandschutz et cetera eingehalten werden. Es wird um die Bewertung der Abstandflächen des Gebäudes Sportstraße 1 gebeten.

Antwort:

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Abstände zwischen den Gebäuden werden nicht festgesetzt. Festgesetzt werden überbaubare Grundstücksflächen innerhalb derer eine bauliche Entwicklung möglich ist. Dies gilt auch für die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper. Der Abstandflächennachweis ist abschließend erst im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zur führen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde die geplante Bebauungsstruktur mehrfach überprüft und fortentwickelt. In diesem Rahmen wurden auch verschiedene Überlegungen zur Grundrissgestaltung geführt. Die vorgeschlagene Bebauungsstruktur bietet hinreichende Möglichkeiten für die Entwicklung von Grundrissen, die eine ausreichende Qualität auch in Bezug auf die Belichtung der Wohnungen bieten. Gesunde Wohnverhältnisse können gewährleistet werden. Die Brandschutzaspekte können abschließend erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens betrachtet und geregelt werden.

Die Abstandsfläche auch zum Gebäude Sportstraße 1 wurden geprüft. Der Abstandflächennachweis kann entsprechend der bauordnungsrechtlichen Vorgaben (aktuelle BauO NRW, Beschluss vom 12.07.2018, Inkrafttreten

01.01.2019) grundsätzlich geführt werden. Auch vor diesem Hintergrund sieht die Planung gegenüber der Sportstraße 1 ein niedrigeres Gebäude als im Übrigen im Plangebiet vor.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens gefolgt.

Zu 8. Amt 68/22 – Garten-, Friedhofs- und Forstamt

Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt gibt Anregungen zur Übernahme von Inhalten des Grünordnungsplanes, zu zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan, zur Ergänzung und Änderung der textlichen Festsetzungen sowie zu der Begründung. Im Einzelnen werden folgende Punkte angesprochen:

- *Fläche mit Pflanzgebot*
- *zeichnerische Darstellung des Abstandes öffentliche Grünfläche / Tiefgarage*
- *Änderungen sowie Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen (Artenschutz, Baumpflanzungen, Tiefgaragenbegrünung, Dachbegrünung) und in den Hinweisen*
- *Änderungen sowie Ergänzungen zu verschiedenen Abschnitten der Begründung.*

Antwort:

Der Bitte der Einwenderin, Textteile im Umweltbericht entsprechend ihrer Vorschläge anzupassen sowie auf Ebene der Vorhabenzulassung konkrete Bedingungen zu berücksichtigen, wird gefolgt. Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst. In den vertraglichen Vereinbarungen werden entsprechende Regelungen aufgenommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Zu 9. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr

Es werde davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Werde entgegen dieser Einschätzung diese Höhe überschritten, seien in jedem Einzelfall die Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alle im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen, einschließlich der untergeordneten Gebäudeteile, unterschreiten eine Höhe von 30 m über Grund.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 10. Bezirksregierung Düsseldorf

10.1 Dezernat 26 – Belange des Luftverkehrs

Das Dezernat 26 – Belange des Luftverkehrs teilt mit, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) liege. Aufgrund der Lage des Plangebietes sei der Bauschutzbereich ab einer Höhe von circa 105 m über NHN betroffen. Sofern die vorher genannte Höhe nicht erreicht werde, bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Höhe von 105 m über NHN wird von den Baukörpern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erreicht.

10.2 Dezernat 35.4 – Belange der Denkmalangelegenheiten

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, da sich im Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landesverbandes stehen. Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlichen Belange wird empfohlen, den Landschaftsverband Rheinland (LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim und das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn) sowie die zuständige kommunale untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Antwort:

Die Beteiligung des LVR und der unteren Denkmalbehörde ist erfolgt. Der Stellungnahme wird gefolgt.

10.3 Dezernat 53 – Belange des Immissionsschutzes

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Einzugsbereich des Luftreinhalteplans Düsseldorf sowie innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Düsseldorf – Stufe 3 liege. Seitens der Bezirksregierung bestehen keine Bedenken.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 11 Polizei Präsidium Düsseldorf – Städtebauliche Kriminalprävention

Es wird begrüßt, dass auf die öffentlichen oder halböffentlichen Grünflächen – so weit wie möglich – zu Gunsten von privater Gärten (den Erdgeschosswohnungen zugeordnet) verzichtet wurde.

Bei den verbleibenden (halb) öffentlichen Flächen sei zu beachten, dass diese übersichtlich bleiben. Das heißt, dass nur niedrige Büsche und hochstämmige Bäume gepflanzt werden, um die Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen. Die Flächen und Wege seien in der Dunkelheit gut auszuleuchten. Um das Lagern für unerwünschte Personengruppen unattraktiv zu machen, sollen

Sitzgelegenheiten so ausgeführt werden, dass diese zum Liegen ungeeignet seien (zum Beispiel durch Armlehnen im Abstand von 60 cm). Die Müllsammelstellen sollen abschließbar eingefriedet werden (zum Beispiel begrünter Käfig), damit keine wilden Müllhalden von quartiersfremden Personen entstehen.

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

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

Antwort:

Die Hinweise zur Gestaltung der Freiflächen werden zur Kenntnis genommen und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit im weiteren Verfahren geprüft. Die Anregungen zu Ausleuchtung, Anstrich, Lage der Fluchtwege sowie der Einbau einbruchhemmender Elemente bei Fenstern und Türen sind Bestandteil der Ausführungsplanung. Sie können im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden. Die Hinweise und Anregungen werden an den Investor weitergeleitet.

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

Zu 12. Stadtwerke Düsseldorf AG (SWD AG)

Abteilung Liegenschaften

12.1

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

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Investor wird über den Sachverhalt informiert.

12.2

Rohr- und Stromnetze

Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen und -anlagen Strom, Gas, Wasser sowie die Trafostation T2896 und die Verteilerschränke VS 2858 und VS 750 seien zu Gunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG zu sichern. Dies müsse beinhalten, dass zum Zwecke von Reparaturen und/oder Erneuerungen von Leitungsabschnitten in den betroffenen Bereichen mit Baugeräten wie Baggern, LKW, Bodenverdichtungsgeräten et cetera gearbeitet werden dürfe. Sollten durch das geplante Bauvorhaben Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen umgelegt oder erneuert werden müssen, so würden die Kosten zu Lasten des Investors oder des Bauherren gehen. Entstehende Kosten für Provisorien, die während der Bauphase kurzfristig erstellt werden müssen, werden zu 100 % dem Verursacher abgerechnet.

Antwort:

Die bestehenden Versorgungsleitungen, Trafostationen und Verteilerstationen sind Teil bestehender Konzessionsverträge zwischen der SWD AG und den privaten Grundstückseigentümern. Bereits über diese Regelungen sind das

Reparieren, Arbeiten mit Baugeräten sowie das Befahren und Begehen von Grundstücken geregelt. Weitergehende Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

12.3

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

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

Antwort:

Die Hinweise zur Versorgungssicherung und zu Hausanschlussräumen werden zur Kenntnis genommen. Eine Kontaktaufnahme wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Ein Hinweis auf die Überdeckung von Versorgungsleitungen wurde bereits in den Bebauungsplan übernommen. Die Forderung nach Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten oberhalb von Unterbauungen ist unbegründet. Entsprechende Rechte sichert sich die SWD AG regelmäßig bereits im Rahmen ihrer vertraglichen Vereinbarungen. Planungsrechtliche Regelungen sind daher nicht erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind teilweise bereits berücksichtigt. Der Forderung nach Festsetzung von Geh-, Fahr- und

Leitungsrechten wird nicht gefolgt.

12.4

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

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

Antwort:

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

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch vorhandene Versorgungsleitungen innerhalb der Hansaallee gesichert. Die Hinweise für bautechnische Maßnahmen bei Errichtung neuer Versorgungsleitungen- und Anlagen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert.

Der Hinweis zu Netzumspannstellen wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten. Die Hinweise zu Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen.

12.5

Elektromobilität

Um auch zukünftigen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden, wird die Implementierung von Elektroladestationen oder Stromtankstellen empfohlen.

Seien Ladesäulen für die E-Mobilität vorgesehen, so müsse dies der SWD AG frühzeitig mitgeteilt werden.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wurden bereits Abstimmungstermine mit der SWD AG zum Thema E-Mobilität geführt. Im Vorfeld der Errichtung von Ladesäulen zur Sicherung der E-Mobilität wird die SWD AG frühzeitig über den Prozess informiert und eingebunden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

12.6

Umwelterheblichkeit

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinde sich nahe einer Fernwärmeversorgungsstrasse. Eine Fernwärmeversorgung führe zu keiner zusätzlichen Feinstaubemission (PM), zu keiner zusätzlichen No_x - oder NO_2 - oder Co_2 -Emission und zu keinem zusätzlichen Anlieferverkehr im Plangebiet.

Damit das langfristige Ziel der Klimaneutralität der Landeshauptstadt Düsseldorf unterstützt wird, empfiehlt die Stadtwerke Düsseldorf AG den Anschluss des Plangebietes an das nahegelegene Fernwärmenetz.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

12.7

Die Stadtwerke Düsseldorf AG geben im Weiteren Allgemeine Hinweise:

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 müs-

se bei den Rohrleitungsbestandsplänen mit Abweichungen der angegebenen Maße gerechnet werden. Entstehende Kosten für Provisorien während der Bauphase müssten zu 100% vom Verursacher übernommen werden. Für Materialbestellung und Planung benötigte die SWD AG nach Vorliegen der Ausbaupläne circa 6 Monate Vorlaufzeit.

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

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

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet bereits heute fast vollständig bebaut, unterbaut und versiegelt ist. Weiterhin bestehen keine Anlagen zur Versorgung Dritter und sind auch nicht geplant.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.