

**Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**vom 20.02.2019 bis 19.06.2019  
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/016**

**- Westlich Ronsdorfer Straße -**

**I. LISTE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE,  
DIE  
STELLUNGNAHMEN ZUM BEBAUUNGSPLAN-VORENTWURF NR. 02/016 –  
WESTLICH RONSDORFER STRAßE - VORGEBRACHT HABEN:**

1. Amt 19 Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz
2. Amt 53 Gesundheitsamt
3. Amt 63 Bauaufsicht
4. Amt 66 Amt für Verkehrsmanagement
5. Amt 67 Stadtentwässerungsbetrieb
6. Amt 68 Garten-, Friedhofs- und Forstamt
7. Amt 80 Wirtschaftsförderungsamt
8. Bezirksregierung Düsseldorf
9. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)
10. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
11. Eisenbahn-Bundesamt
12. Landeseisenbahnverwaltung NRW
13. LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
14. PLEdoc GmbH (Open Grid Europe)
15. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H
16. Stadtwerke Düsseldorf AG
17. Telefonica Germany GmbH & Co
18. Thyssengas GmbH
19. Vodafone GmbH

## **II. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Ämter zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/016 – Westlich Ronsdorfer Straße -**

### **1. AMT 19 AMT FÜR UMWELT- UND VERBRAUCHERSCHUTZ**

1.1 *Bedarf an Depotcontainer-Stationen im öffentlichen Straßenraum: Es wird mitgeteilt, dass kein Bedarf an neuen Containerstandorten bestehe. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau der geplanten Unterflurstation des Car-Loft-Hotels (B-Plan 5676/60) nicht durch die Baumaßnahmen behindert werden würde.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

1.2 *Schutzgutbetrachtung - Mensch – Verkehrslärm: Es wird mitgeteilt, dass auf eine Umfeldbetrachtung verzichtet werde, da lediglich der Bestand planungsrechtlich gesichert werde.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

1.3 *Schutzgutbetrachtung - Mensch – Verkehrslärm: Es wird angemerkt, dass von einem BP (68) Lärmpegelbereich V ausgegangen werde. Der Bebauungsplan setze Gewerbe- und Industriegebietsflächen sowie ein Sondergebiet (SO) Mobilität fest. Die Festsetzungen entsprechen in großen Teilen dem Bestand. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 / 55 dB(A) für tags / nachts werden an den straßenseitigen Fassaden überall deutlich überschritten.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

1.4 *Schutzgutbetrachtung - Mensch – Verkehrslärm: Im GI-Gebiet bzw. in den GE-Gebieten seien Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Diese Wohnungen sollten straßenabgewandt geplant werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass für den Lärmpegelbereich V entsprechend BP  $\geq 68$  dB(A) Festsetzungen für die Aufenthaltsräume von Wohnungen für Aufsichts- und*

*Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bezüglich einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung festgesetzt werden. Zudem sei für Aufenthaltsräume ab dem BP  $\geq 63 / 55$  dB(A) (entsprechend Lärmpegelbereich IV) und für Büro- und Unterrichtsräume ab dem BP  $\geq 68$  dB(A) eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.*

Antwort:

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan der lediglich die Art der Nutzung regelt und sich auf den Bestand bezieht. Es werden keine Baufenster und Baulinien festgesetzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nur ausnahmsweise zulässig. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Eine gesonderte Festsetzung wird nicht vorgenommen.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

**Anm.: Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB ist das Ergebnis der Abwägung entgegen der ersten Einschätzung abweichend ausgefallen. Einer ähnlich lautenden Stellungnahme wurde letztlich doch gefolgt. (vgl. Anlage 3, II, 1.2)**

*1.5 Schutzgutbetrachtung - Mensch – Gewerbeemissionen: Es wird zusammenfassend die Zielstellung widergegeben, die Art der Nutzung auf den Bestand anzupassen.*

*Zudem wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet sich der Schutzanspruch des neu geplanten Gebietes gegenüber der bestehenden Gebietsausweisung erhöhe. Dies könne zu Einschränkungen der Betriebe in ihrem Emissionsverhalten führen. Im Rahmen einer Bestandsüberprüfung soll ermittelt worden sein, dass bisher ansässige Betriebe durch die Änderung nicht beeinträchtigt würden.*

Antwort:

Im Juni/ Juli 2018 sowie im Juli 2019 haben Bestandserhebungen stattgefunden. Die bestehenden Betriebe wurden identifiziert und deren Nutzung anhand des

Gewerberegisters betrachtet. Es konnten keine Betriebe identifiziert werden, die nicht in einem Gewerbegebiet zulässig sind.

Im Rahmen der §4(1)-Beteiligung sind, neben der Stadtwerke GmbH, keine Hinweise zu Einschränkungen von Industriebetrieben in diesen Bereichen vorgebracht worden. Die Stadtwerke GmbH sieht sich durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes in ihrer Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt. Die Planung wurde dahingehend angepasst.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

*1.6 Boden - Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes: Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld des Plangebietes die Altablagerungen mit den Katasternummern 50, 51, 52, 113, 127, 157, 286, 303, 338 und 497 befänden. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse seien Auswirkungen auf das Plangebiet nicht zu besorgen.*

*Darüber hinaus befänden sich die Altablagerungen mit den Katasternummern 156, 158 und 285 im Plangebiet. Zu allen Altablagerungen lägen Bodenuntersuchungen vor. Die Flächen seien aktuell versiegelt und würden aktuell und auch zukünftig gewerblich genutzt werden. Darüber hinaus werden die detaillierten Untersuchungsergebnisse benannt.*

*Es wird mitgeteilt, dass weitere Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich seien.*

Antwort:

Die Hinweise zu den Altablagerungen werden in das Planwerk eingearbeitet.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*1.7 Boden - Altablagerungen im Plangebiet: Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet die Altstandorte mit den Katasternummern 4352, 4358, 4361, 4362, 4363, 4364, 4365, 4366, 4368, 4369, 4370, 4776, 4847, 5882, 5883, 5891 und 10111 befänden. Bei den Altstandorten mit den Katasternummer 4361, 4362, 4366, 4368, 4369, 4370, 5882 und 5883 lägen aufgrund von durchgeführten Bodenuntersuchungen, erfolgten Sanierungsmaßnahmen oder der Art der Vornutzungen keine Hinweise auf, für den Bebauungsplan, relevante Bodenbelastungen vor.*

*In Bezug auf die Altstandorte 4364, 4365, 5891 und 10111 werden die Nutzungen sowie die Verunreinigungen in der Stellungnahme benannt. Es wird mitgeteilt, dass nach summarischer Prüfung für die Altstandorte 4352, 4364, 4365, 5891, 10111 kein, für den Bebauungsplan relevanter, Bodenbelastungsverdacht bestehe. Daher seien keine weiteren Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.*

Antwort:

Die Hinweise zu den Altstandorten werden in das Planwerk eingearbeitet

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*1.8 Es wird darauf hingewiesen, dass für die Altstandorte 4363, 4358, 4847 eine Grundwasseruntersuchung in Abstimmung mit dem Umweltamt durchzuführen sei. Im Abstrom dieser Flächen lägen ausreichend geeignete Grundwassermessstellen. Diese Technik werde als ausreichend angesehen, da in dem Bebauungsplanverfahren nur die Art der Nutzung und nicht das Maß der Nutzung festgesetzt werden solle und aufgrund der vorhandenen Kenntnislage.*

Antwort:

Die Grundwasseruntersuchungen werden in Abstimmung mit Amt 19 durchgeführt und die Ergebnisse anschließend in das Planwerk eingearbeitet.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

*1.9 Wasser – Grundwasser: Das Umweltamt weist darauf hin, dass die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand) im Plangebiet zwischen 33,0 m ü.NN (Südwesten) und 35,5 m ü.NN (Nordosten) lägen. Der 1926 ermittelte Grundwasserstand (HHGW 1926 - höchster dem Umweltamt bekannter Grundwasserstand) läge im Plangebiet bei ca. 35,0 m ü.NN (Westen) und 37,0 m ü.NN (Osten). Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeige für das Plangebiet einen minimalen Grundwasserflurabstand von 3-5 m (nördlich Erkrather Straße) und größer 5 m (südlich Erkrather Straße).*

Antwort:

Die Stellungnahme wird in den Umweltbericht übernommen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*1.10 Wasser – Grundwasser – Grundwasserverunreinigung/ Grundwassernutzung: Seitens des Umweltamtes werden die im Plangebiet befindlichen Grundwasserverunreinigungen benannt. Es wird mitgeteilt, dass von den Grundwasserverunreinigungen und Grundwasserauffälligkeiten keine unmittelbaren Gefährdungen ausgingen, sofern im Plangebiet keine Grundwasserentnahme stattfindet. Grundwassernutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz - WHG. Um sicher zu stellen, dass bei Grundwasserentnahmen keine nachteiligen Auswirkungen bei der Entnahme (Verlagerung von Schadstoffen) und Ableitung des geförderten Grundwassers (ggf. Aufbereitung) zu besorgen sind, seien im Rahmen des Antragsverfahrens gesonderte, wasserwirtschaftliche Betrachtungen in Zusammenhang mit den Grundwasserverunreinigungen erforderlich. Durch Grundwasserentnahmen und sonstige Maßnahmen zur Umsetzung des neu geschaffenen Baurechts dürften Sanierungsmaßnahmen nicht erschwert, verteuert oder unmöglich gemacht werden. Aufgrund der Art der geplanten Nutzung in Verbindung mit den Grundwasserbelastungen seien im Plangebiet erlaubnisfreie Nutzungen nicht zulässig.*

Antwort:

Die Stellungnahme wird als Hinweis in das Planwerk eingearbeitet und in Teil A und B der Begründung aufgenommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

*1.11 Wasser – Grundwasser – Grundwassertemperatur: Es wird mitgeteilt, dass die mittlere Grundwassertemperatur bei 14°C liege (ermittelt aus Grundwasserprobenahmen im Umfeld).*

Antwort:

Der Hinweis wird in Teil B der Begründung (Umweltbericht) übernommen.

### **Der Stellungnahme wird gefolgt**

1.12 *Wasser – Grundwasser – Grundwassermessstellen: Das Umweltamt merkt an, dass sich im Plangebiet zahlreiche Grundwassermessstellen befänden, die entweder von der Stadt Düsseldorf oder von Pflichtigen errichtet wurden. Die Messstellen seien weiterhin zur Überwachung notwendig und seien zu erhalten bzw. im Falle einer Zerstörung in Absprache mit dem Umweltamt zu ersetzen.*

#### Antwort:

Die Stellungnahme wird als Hinweis in das Planwerk eingearbeitet und in Teil A und B der Begründung aufgenommen.

### **Der Stellungnahme wird gefolgt.**

1.13 *Wasser –Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung: Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut werde, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werde, fänden die Bestimmungen der §§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 44 Landeswassergesetz zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung sei über die vorhandene öffentliche Kanalisation sichergestellt.*

#### Antwort:

Die Stellungnahme wird in Teil A und B der Begründung eingearbeitet.

### **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

1.14 *Wasser – Oberflächengewässer: Das Umweltamt weist darauf hin, dass im Plangebiet keine Oberflächengewässer lägen. Die Düssel verlaufe etwa 0,7 bis 2,5 km südlich, östlich und nördlich des Plangebiets (siehe Hochwasserbelange). Darüber hinaus befände sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.*

#### Antwort:

Die Stellungnahme wird in Teil B (Umweltbericht) der Begründung eingearbeitet.



**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

1.15 *Wasser – Hochwasserbelange: Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liege. Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten würde das Plangebiet nördlich der Erkrather Straße bei einem extremen Hochwasserereignis ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) an der Düssel teilweise überflutet werden. In diesen Risikogebieten ergäben sich gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.*

Antwort:

Da die Überflutungsgefahr nur bei extremen Hochwasserereignissen teilweise im Plangebiet eintritt, werden hierfür keine gesonderten Maßnahmen festgesetzt. Gesonderte Festsetzungen stehen nicht im Verhältnis zur Eintrittswahrscheinlichkeit. Die Stellungnahme wird als nachrichtliche Übernahme in das Planwerk eingearbeitet und in Teil A und B der Begründung aufgenommen. Sie dienen dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

**Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.**

1.16 *Luft – Lufthygiene: Es wird auf die bestehende und zu erwartende Lufthygiene hingewiesen. Die Fertigung eines mikroskaligen, lufthygienischen Ausbreitungsgutachtens sei nicht erforderlich.*

Antwort:

Die ausführlich in der Stellungnahme benannten Informationen werden in Teil B (Umweltbericht) der Begründung aufgenommen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*1.17 Klima – Stadtklima: Das Umweltamt weist darauf hin, dass die Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) das Plangebiet dem Lastraum der „Gewerbe- und Industrieflächen“ zuordne. Dieser klimatische Lastraum sei durch hohe Versiegelungsgrade und einen geringen Anteil an Vegetation gekennzeichnet. Zu den stadtklimatischen Auswirkungen dieses ausgeprägten Lastraums zählen in der Regel eine hohe thermische Belastung und schlechte Belüftungsverhältnisse. Die geplante Dachbegrünung werde begrüßt. Darüber hinaus wird das Freihalten von Belüftungsbahnen, die Anlage von Fassadenbegrünung, die Verringerung der Wärmeabstrahlung der Oberflächen, z.B. durch Beschattung versiegelter Flächen, die Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten, die Schaffung neuer Freiflächen und die Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen empfohlen. Entsprechende Maßnahmen sollen im Rahmen der weiteren Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben berücksichtigt werden.*

*Es werden die allgemeinen Folgen des Klimawandels für innerstädtische Lagen benannt und darauf hingewiesen, dass auch im Plangebiet zukünftig von einer höheren thermischen Belastung auszugehen sei. Um dieser zusätzlichen thermischen Belastung durch den Klimawandel entgegenzuwirken seien Maßnahmen, die zur Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet beitragen (siehe Stadtklima), besonders wichtig. Entsprechende Maßnahmen sollten im Rahmen der weiteren Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben berücksichtigt werden.*

Antwort:

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan. Baufenster werden nicht festgesetzt und Belüftungsbahnen somit nicht neu generiert.

Ergänzende einzelne Maßnahmen wie die Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Verschattung von Flächen durch die Verortung von Bäumen auf Stellplätzen sollen jedoch zukünftig einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

Darüber hinaus werden die in der Stellungnahme benannten Einschätzungen der Auswirkungen des Stadtklimas und des Klimawandels in Teil B der Begründung aufgenommen.

**Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.**

## **2. Amt 53 Gesundheitsamt**

*Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. In der weiteren Bearbeitung seien alle Aspekte des präventiven Gesundheitsschutzes zu berücksichtigen, wie in der „Grundsatzliste Gesundheitsschutz für die Bauleitplanung“ (Januar 2019) aufgeführt.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

## **3. Amt 63 Bauaufsichtsamt**

*3.1 Seitens des Bauaufsichtsamtes werden die folgenden im Plangebiet liegenden Baudenkmäler genannt: Ronsdorfer Str. 77a, Ronsdorfer Str. 143, Fichtenstraße 27-35, Höherweg 200*

### Antwort:

Aufgrund von Unstimmigkeit wurde die Liste der vorhandenen Baudenkmäler erneut überprüft.

Entsprechend dem Ergebnis der Überprüfung werden nun nachrichtlich folgende Denkmäler textlich und grafisch in den Bebauungsplan übernommen:

- Fichtenstraße 27, 29, 31, 31a, 33 (anstelle von „Fichtenstraße 27-35“)
- Höherweg 200
- Ronsdorfer Straße 143

Das Grundstück Ronsdorfer Str. 77a liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

**Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.**

*3.2 Es wird darauf hingewiesen, dass der als Fremdkörper markierte Baukörper an der Ronsdorfer Straße 71a nicht den Lagerkörper an der Ostseite des Marktes beinhalte.*

### Antwort:

Die Fremdkörperfestsetzung wurde grafisch entsprechend angepasst.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

#### **4. Amt für Verkehrsmanagement**

*4.1 Seitens des Amtes für Verkehrsmanagement werden Bodenuntersuchungen für die öffentlichen bzw. zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen gefordert. Hierauf könne keinesfalls verzichtet werden. Die erforderlichen Bodenuntersuchungen seien mit der Entwurfsplanung vorzulegen.*

##### Antwort:

Es handelt sich um einen Bestandsbebauungsplan, der lediglich die Art der Nutzung regelt. Planungsrechtlich wird die Festsetzung zur Art der Nutzung auf die sich über die Jahre etablierten tatsächlichen Nutzungen angepasst.

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Planungen im Bestand nicht berührt.

Eine Bodenuntersuchung für die öffentlichen und zukünftigen öffentlichen Flächen wird daher nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen, sondern auf die Genehmigungsplanung im Fall von konkreten Umplanungen verlagert. Eine entsprechende Abstimmung ist im Nachgang mit Amt 66 erfolgt.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

*4.2 Es wird angemerkt, die Schaffung von GFL-Flächen zu vermeiden, sofern sie aus verkehrstechnischen und planerischen Gründen nicht zwingend erforderlich seien.*

##### Antwort:

Es handelt sich bei diesem Verfahren um eine Steuerung des Bestandes hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Zudem wird die im Bebauungsplan planungsrechtlich zulässige Art der Nutzung auf die sich über die Jahre etablierte Nutzung angepasst. Es werden keine Verkehrsflächen im Plangebiet festgesetzt.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

4.3 *Es wird gefordert in der textlichen Festsetzung in Punkt 1.1 unter der Rubrik „unzulässig sind“ folgendes hinzuzufügen: Unterbauungen von öffentlichen beziehungsweise zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.*

Antwort:

Es handelt sich bei diesem Verfahren um eine Steuerung des Bestandes hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Zudem wird die im Bebauungsplan planungsrechtlich zulässige Art der Nutzung auf die sich über die Jahre etablierte Nutzung angepasst. Es werden keine Verkehrsflächen im Plangebiet festgesetzt.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

4.4 *Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/016 im Maßstab 1:2000 nicht ersichtlich sei, ob im Zuge der Baumaßnahme Teile der öffentlichen Beleuchtung im Bereich „Westlich Ronsdorfer Straße“ für die Bauzeit demontiert und durch Provisorien ersetzt werden müsse. Das könne erst im Rahmen einer Detailplanung auf Basis des detaillierten Bebauungsplanes, Maßstab 1:250, ermittelt werden.*

*Es wird zudem drauf hingewiesen, dass sich Anlagenteile der öffentlichen Beleuchtung in dem angefragten Gebiet befänden.*

Antwort:

Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan dient zur Steuerung des bestehenden und zukünftigen Einzelhandels sowie zum Schutz der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete sowie dem sich über die Jahre etablierten Fachmarktstandort „Automeile Höherweg“. Die Öffentliche Beleuchtung kann unverändert bestehen bleiben. Es werden keine baulichen Änderungen vorgenommen, eine Demontierung ist nicht notwendig. Für zukünftige bauliche Veränderungen wird dies im Rahmen des Bauantrags geprüft.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

4.5 *Abteilung 66/7 (Mobilitätsplanung) wurde in der angegebenen Frist keine Stellungnahme abgegeben.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

## **5. Amt 67 Stadtentwässerungsbetrieb**

*Es wird mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Bedenken beständen. Aus Sicht der Abteilung 67/201.1 (Generalentwässerungsplanung) sei im Teil B Umweltbericht unter Punkt 4.4 Wasser b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung folgendes zu ergänzen:*

*Die abwassertechnische Entsorgung des oben genannten Bebauungsplangebietes erfolgt im Mischsystem über die vorhandene Kanalisation in Richtung Klärwerk Süd. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sei die vorhandene Anschlusssituation beizubehalten. Erforderliche Änderungen seien mit dem Stadtentwässerungsbetrieb abzustimmen.*

### Antwort:

Die Anmerkung wird in Teil B der Begründung (Umweltbericht) ergänzt.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

## **6. Amt 68 Garten-, Friedhofs-, und Forstamt**

*6.1 Das Garten-, Friedhofs-, und Forstamt teilt mit, dass das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans liege. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie seien weder direkt noch im Umfeld betroffen.*

*Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz seien nicht vorhanden.*

*Da der Bebauungsplanentwurf auf die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung abzielt, seien artenschutzrechtliche Belange auf dieser Ebene nicht betroffen. Auf vertiefende Untersuchungen könne daher verzichtet werden.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*6.2 Es wird angemerkt, dass in den Grünordnungsplänen 1 und 2 eine Radwegeverbindung auf der Güterbahntrasse Flingern geplant sei (Verbindung Stadtwerkepark und Stadtnaturpark Flingern). Dieser soll im Norden an den Grünzug entlang der nördlichen Düssel anschließen. Der geplante Grünzug sei von besonderer*

*Bedeutung für die Grünvernetzung und trage dazu bei, die städtebauliche Barrierewirkung des Industrie- und Gewerbegebietes zu verringern.*

*Es wird empfohlen zu prüfen, ob und auf welche Art diese geplante Grünverbindung mit Wegen für den Fußgänger- und Radverkehr im Bebauungsplan festgesetzt werden könne. Zudem sei eine Ausweitung des Geltungsbereiches auf die Fläche der geplanten Grünverbindung zu prüfen.*

Antwort:

Nach Aussage des Eisenbahnbundesamtes hat die Bahnanlage ihren Rechtscharakter als Eisenbahnanlage noch nicht durch ein Freistellungsverfahren nach § 23 AEG verloren. Daraus folgt, dass diese Fläche grundsätzlich der Planungshoheit der Gemeinde entzogen ist. Eine planungsrechtliche Überplanung wird daher nicht erfolgen. Ein Teilstück der Eisenbahntrasse liegt im Plangebiet, eine Erweiterung des Plangebiets wird aus den oben genannten Gründen daher nicht vorgenommen.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

*6.3 Es wird darauf hingewiesen, dass Alleen gemäß § 41 BNatschG und § 29 LNatschG geschützt seien. Sie seien nicht nur zu erhalten, sondern auch zu pflegen und weiterzuentwickeln. Im Projektgebiet befänden sich entlang der übergeordneten Straßen Alleen, die im Alleenkataster NRW verzeichnet seien. Ihrer Bedeutung für weitere Planungen entsprechend, wird empfohlen, die Alleen als Hinweis sowohl textlich als auch zeichnerisch im Bebauungsplan aufzunehmen, da Sie für das Gesamtgebiet eine übergeordnete stadtklimatische und stadtbildgestaltende Funktion hätten. Der Alleenschutz sei bei Zufahrten und Brandschutzkonzepten zu berücksichtigen.*

Antwort:

§29 BNatschG und § 41 LNatschG treffen Aussagen zum Alleenschutz.

Entsprechende Hinweise werden in die städtebauliche Begründung und auf die Planzeichnung unter Hinweise aufgenommen. Eine zeichnerische Darstellung erfolgt nicht.

Eine Beachtung des Allenschutzes bei Bauvorhaben und Brandschutzkonzepten ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

**Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.**

6.4 *Das Plangebiet liege im Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen. Als planerisches Ziel wird neben der Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen der Aufbau von Gehölzen im Übergangsbereich zur angrenzenden Wohnbebauung gefordert. Daher sei der Hinweis Alleenschutz wichtig. Zudem solle eine textliche Festsetzung zur PKW Stellplatzbegrünung übernommen werden. In dem folgenden Schlüssel: pro fünf Stellplätze ein Baum 2. Ordnung.*

Antwort:

Zum Schutz der bestehenden Alleen wird der Alleenschutz in das Planwerk eingearbeitet. Die Maßnahme einer Stellplatzbegrünung wird ebenfalls in das Planwerk aufgenommen, da diese Maßnahme sich positiv auf das Stadtklima auswirkt (z.B. durch Verschattung von Flächen).

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

6.5 *Es wird mitgeteilt, dass die Umwidmung von Industriefläche in Gewerbefläche und Sondergebiet eine Anpassung an die bestehende Nutzung darstelle, so dass keine negativen Wirkungen in Bezug auf die heutige Situation zu erwarten seien. Weitere grünordnungsplanerische Gutachten seien daher nicht erforderlich.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

6.6 *Es werden Hinweise zu den textlichen Festsetzungen gegeben, Baumpflanzungen für Stellplätze seien hinzuzufügen und der Festsetzungsvorschlag zur Dachbegrünung sei beizubehalten.*

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

**7. Amt 80 Wirtschaftsförderungsamt**

7.1 *Das Wirtschaftsförderungsamt teilt mit, dass die geplanten Gebietsausweisungen nachvollziehbar seien. Es wird gebeten zu prüfen, ob der Bereich Erkrather Straße 264 - 286 und Ronsdorfer Straße 73 - 91 mit in das Plangebiet aufgenommen werden könne.*



Antwort:

Die Plangebietsgrenze wurde aufgrund eines Planerfordernisses gewählt. Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Steuerung von Einzelhandel sowie die Anpassung der Gewerbe- und Industriegebiete an ihre tatsächliche Nutzung. Der Bereich Erkrather Straße 264 bis 286 weist eine sehr kleinteilige und heterogene Nutzungsstruktur auf und ist bereits als GE festgesetzt. Die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ist aufgrund der Bebauungsstruktur im Bestand nicht zu erwarten. Ein Planerfordernis für den aufgeführten Teilbereich wird daher nicht gesehen.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

*7.2 Es wird darauf hingewiesen, dass das Industriegebiet Flingern Süd / Lierenfeld in seiner Gesamtheit betrachtet werden sollte. Es wird seitens des Wirtschaftsförderungsamtes angeregt, auch für die Bereiche östlich der Ronsdorfer Straße ein vergleichbares Bebauungsplanverfahren auf den Weg zu bringen.*

**Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*7.3 Es wird um Prüfung gebeten, ob die sich am Höherweg 202 befindliche Tankstelle, die in dem festgesetzten Gewerbegebiet liegt, in das Sondergebiet Mobilität aufgenommen werden könne.*

Antwort:

Das Sondergebiet Mobilität umfasst bereits eine große Fläche des derzeit bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes. Eine weitere Expansion dieser Fläche wird nicht als städtebaulich erforderlich angesehen. Vielmehr sollte die Fläche der Tankstelle weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt werden und zukünftig für andere gewerbliche Nutzungen freigehalten werden. Auf Grund der generellen Flächenknappheit von Gewerbeflächen können so innenstadtnahe Flächen flexibel für Gewerbebetriebe gesichert werden. Nutzungen mit Mobilitätsbezug (Tankstellen, Werkstätten u.ä.) sind generell auch im Gewerbegebiet zulässig und von daher nicht an dem Standort ausgeschlossen.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

7.4 *Es wird gebeten zu überprüfen, inwieweit Regelungen zum Ausschluss von bordellartigen Betrieben vorgenommen werden sollten. Neu entwickelte Bebauungspläne schließen für Gewerbegebiete häufig bordellartige Betriebe aus.*

Antwort:

Plananlass ist die Steuerung von Einzelhandel und die Anpassung der Gebietsausweisung. Es handelt sich um ein großflächig gewerblich genutztes Plangebiet. Sensible Nutzungen sind im Plangebiet nur punktuell (u.a. Kita an den Schwanenhöfen) vertreten. Bordellartige Betriebe sind somit an diesem Standort vertretbar. Gebiete mit einem höheren Anteil von Wohnbebauung sowie weiteren sensiblen Nutzungen sind ungeeignet für diese Nutzung. Es sind bislang keine negativen Tendenzen durch eine Vielzahl von bordellartigen Betrieben bekannt und werden auch zukünftig nicht erwartet. Ein Regulierungsbedarf durch den Bebauungsplan wird daher nicht gesehen.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

## **8. Bezirksregierung Düsseldorf**

8.1 *Die Belange der Dezernate 25, 33, 51, 52 sind nicht berührt. Das Dezernat 26 Luftverkehr äußert keine Bedenken. Seitens des Dezernates 26 wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Überarbeitung der Bauschutzhöhen erfolgt sei. Im Ergebnis dieser Anpassung, gelte für das Plangebiet nur die allgemeinen Beschränkung für Luftfahrthindernisse gem. § 14 LuftVG und keine weitergehenden Beschränkungen des Bauschutzbereichs. Insofern sei die nachrichtliche Übernahme des Bauschutzbereichs entbehrlich.*

Antwort:

Das Planwerk wird entsprechend angepasst, die nachrichtliche Übernahme entfällt.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

8.2 *Aus Gründen des Anlagenschutzes von Flugsicherungsanlagen (§ 18 LuftVG) bestehe im Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt das Erfordernis einer entsprechenden Prüfung, wenn eine Bauhöhe von 24 m über Grund überschritten werde.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

8.3 *Seitens Dezernat 35 bestehen keine Bedenken. Da sich im Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befänden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes ständen. LVR-Amt für Denkmalpflege sei zu beteiligen.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

8.4 *Das Dezernat 53 weist darauf hin, dass die Thematik Luftreinhalteplanung im weiteren Verfahren im Teil B Umweltbericht zu berücksichtigen sei.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

8.5 *Planungsrechtlich sei die Ansiedlung von Betriebsbereichen, die unter die Störfallverordnung fallen, in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig (zum Beispiel in Form eines Gefahrstofflagers). Die Ansiedlung von Störfallbetrieben habe unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes zu erfolgen.*

*Es werden drei Möglichkeiten genannt dem Thema Ansiedlung von Störfallbetrieben Rechnung zu tragen.*

- 1. Die Zulässigkeit von Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG innerhalb des Plangebietes grundsätzlich ausschließen.*
- 2. Die planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplanverfahren.*
- 3. Das Erfordernis der Einzelprüfung als textliche Festsetzung.*

**Antwort:**

Die Pflicht zur Berücksichtigung angemessener Abstände besteht nach aktueller Rechtsprechung des BVerwG Urteil 4 C 11.11 bzw. 4 C 12.11 vom 20.12.2012 in Genehmigungsverfahren (baurechtlicher als auch immissionsschutzrechtlicher Art), wenn die Thematik planerisch nicht in spezifischer Weise betrachtet und geregelt worden ist. Daher ist die Ansiedlung von Betrieben im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. Dabei sind die angemessenen Abstände durch einen

Sachverständigen zu überprüfen. Eine textliche Festsetzung ist hierzu nicht notwendig.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

*8.6 Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Risikogebiet der Düssel HQ<sub>extrem</sub> liege. Das Gebiet sei im FNP nachrichtlich zu übernehmen. Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge sei in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78b WHG seien die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.*

Antwort:

Da es sich lediglich um extreme Hochwasserereignisse handelt, ist die Eintrittswahrscheinlichkeit sehr gering. Daher werden hierfür keine gesonderten Maßnahmen festgesetzt. Die Stellungnahme wird als nachrichtliche Übernahme in das Planwerk eingearbeitet und in Teil A und B der Begründung aufgenommen. Die nachrichtliche Übernahme dient dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit und trägt der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

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

*Die Belange seien nicht berührt. Es werde davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30m über Grund nicht überschreiten. Sei dies der Fall, sind die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**10. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH**

*Vorhaben müssten vor Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde vorgelegt werden, wenn Bauvorhaben die umliegende Bebauung überschreiten, da eine geringe Entfernung zur Flugsicherungseinheit bestehe.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

## **11. Eisenbahn-Bundesamt**

*11.1 Das Eisenbahn-Bundesamt äußert Bedenken. Die im Bebauungsplan nicht dargestellten Bahnanlagen habe ihren Rechtscharakter als Eisenbahnanlagen noch nicht durch ein Freistellungsverfahren nach § 23 AEG verloren. Daraus folge, dass diese Flächen grundsätzlich der Planungshoheit der Gemeinde entzogen seien. Aus Gründen der Rechtssicherheit sei daher von der DB Netz AG zuerst zu prüfen, ob die überplanten Flächen entbehrlich seien und somit von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden können. In diesem Fall könne dann ein entsprechender Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken beim Eisenbahn- Bundesamt, Ast. Köln gestellt werden.*

### Antwort:

Die DB Netz AG wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanverfahren beteiligt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens des Flächennutzungsplanes wurde seitens der Träger Öffentlicher Belange eine Frequentierung der Bahnfläche gemeldet. Eine Freistellung ist daher auszuschließen. Die Informationen wurden für das Bebauungsplanverfahren übernommen und in das Planwerk eingearbeitet. Die Bahnanlage wird nachrichtlich übernommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

*11.2 Es wird darauf hingewiesen, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (DB Netz AG, Produktionsdurchführung West, Hansastr. 15, 47058 Duisburg) prüfe. Daher werde dringend eine Beteiligung empfohlen, sofern sie nicht bereits stattgefunden habe.*

### Antwort:

Beteiligung der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (DB Netz AG, Produktionsdurchführung West, Hansastr. 15, 47058 Duisburg) ist nachträglich erfolgt.

Die Bahnanlage wurde daraufhin nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

## **12. Landeseisenbahnverwaltung NRW**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Gleisanlagen der DB Netz AG.

Antwort:

Die Gleisanlage wird nachrichtlich in das Planwerk übernommen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

## **13. LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland**

*Es wird gebeten die folgende Denkmäler auch im Plan nach der Planzeichenverordnung als Denkmäler zu kennzeichnen:*

- *Fichtenstraße 27, 29, 31, 33, 35*
- *Höherweg 200*
- *Ronsdorfer Straße 77a*
- *Ronsdorfer Straße 143*

Antwort:

Aufgrund von Unstimmigkeit wurde die Liste der vorhandenen Baudenkmäler erneut überprüft.

Entsprechend dem Ergebnis der Überprüfung werden nun nachrichtlich folgende Denkmäler textlich und grafisch in den Bebauungsplan übernommen:

- Fichtenstraße 27, 29, 31, 31a, 33 (anstelle von „Fichtenstraße 27-35“)
- Höherweg 200
- Ronsdorfer Straße 143

Das Grundstück Ronsdorfer Str. 77a liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

**Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.**

#### **14. PLEdoc GmbH (Open Grid Europe)**

*14.1 Es wird mitgeteilt, dass im Plangebiet Anlagen (Ferngasleitungen, Nachrichtenkabel, Kabelschutzrohranlagen, sonstiges Zubehör) der Open Grid Europe GmbH, GasLINE GmbH & Co.KG, Straelen und Viatel Deutschland GmbH lägen.*

*Die Versorgungsanlagen lägen in einem 8-2m breiten Schutzstreifen (4m bzw. 1m beiderseits der Versorgungsachse).*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*14.2 Die Überbauung des Schutzstreifens mit Gebäuden sei nicht zulässig. Baugrenzen seien entsprechend anzupassen um Be- und Überbauung auszuschließen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte seien einzuräumen um den Schutz der Anlagen zu gewährleisten. Zudem sei die Überbauung des Schutzstreifens mit Verkehrswegen und Stellplätzen möglich. Eine Abstimmung sei erforderlich.*

Antwort:

Lediglich die Art der Nutzung soll planungsrechtlich gesteuert werden. Baugrenzen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie konkrete Stellplatzplanungen und Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Diese Hinweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

**Anm.: Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB ist das Ergebnis der Abwägung entgegen der ersten Einschätzung abweichend ausgefallen. Einer ähnlich lautenden Stellungnahme wurde letztlich doch gefolgt. (vgl. Anlage 3, II, 13)**

*14.3 Der außer Betrieb befindliche Teil der Versorgungsanlage LNr. 2/13/4 könnte bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und soweit es für ein Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Abstimmung mit dem*

*Beauftragten ausgebaut werden. Der Ausbau dürfe ausschließlich durch die Open Grid Europe GmbH veranlasst werden.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*14.4 Es liegen keine Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH und Co.KG und Viatel Deutschland GmbH im Geltungsbereich.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

#### **15. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.**

*Die Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft teilt mit, dass ihre Belange nicht berührt seien. Es seien keine Anlagen oder Planungen betroffen. Durch die Planung ausgelöste Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft, seien nicht im Schutzstreifen vorzunehmen. Eine erneute Beteiligung im Zuge der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen sei gewünscht.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

#### **16. Stadtwerke Düsseldorf AG**

*Die Veränderung der Gebietskategorie von Industriegebiet (GI) auf Gewerbegebiet (GE) widerspreche der langfristigen Flexibilität der Stadtwerke AG. Es wird seitens der Stadtwerke AG befürchtet, dass somit zukünftig Nutzungseinschränkungen bestehen. Es wird daher seitens der Stadtwerke AG gefordert den Geltungsbereich zu erweitern. Das Industriegebiet sei bis zum Sondergebiet (SO) auszuweiten, sodass die Gebietskategorie am Grundstück der Stadtwerke AG der Gebietskategorie (GI) wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan entspreche.*

#### Antwort:

Für weitere Entwicklungen ist der Erhalt eines Industriegebietes am Standort der Stadtwerke unkritisch. Angrenzende Nutzungen werden durch die Ausweisung nicht eingeschränkt, da sie dem derzeitigen Planungsrecht entsprechen. Die Planung wurde angepasst.



**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

**17. Telefonica GmbH & Co**

*Es wird darauf hingewiesen, dass 13 Richtfunkverbindungen durch das Plangebiet führen. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürften nicht in die Richtfunktrasse ragen. Es wird um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt werde. Es müsse daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15m eingehalten werden.*

*Es wird die Übernahme der Schutzbereiche in das Planwerk sowie eine Bauhöhenbeschränkung innerhalb der Schutzbereiche gefordert.*

Antwort:

Es handelt sich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan. Es werden lediglich Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und der Art der Nutzung festgesetzt. Da es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, sind entsprechende Schutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

**Anm.: Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB ist das Ergebnis der Abwägung entgegen der ersten Einschätzung abweichend ausgefallen. Einer ähnlich lautenden Stellungnahme wurde letztlich doch gefolgt. (vgl. Anlage 3, II, 17)**

**18. Thyssengas GmbH**

*Es verlaufen Gemeinschaftsfernleitung der Open Grid Europe GmbH und Thyssengas GmbH durch das Plangebiet. Auskünfte und Auflagen erteile die Open Grid Europe GmbH.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**19. Vodafone GmbH**

*Die Vodafone GmbH teilt mit, dass sich Glasfaserleitungen im Plangebiet befinden. Die Durchschnittliche Verlegungstiefe betrage ca. 0,75m (ausgenommen Spülbohrungen oder Pressungen). Die Trassen sind der Originalstellungnahme der Vodafone GmbH zu entnehmen.*

*Es wird um Sicherstellung gebeten, dass die allgemeinen Vorschriften beachtet und eingehalten werden.*

*In den angegebenen Planungsbereichen befänden sich Glasfaserleitungen der: X Vodafone-Glasfaserkabel in gemieteten Rohrtrassen fremder Versorgungsträger (Stadt Düsseldorf, Rheinbahn). Die genaue Trassenlage sei den Bestandsunterlagen des Versorgungsträgers zu entnehmen. Bestandsunterlagen seien beim Trasseneigentümer anzufordern.*

Antwort:

Es handelt sich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan. Es werden lediglich Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und der Art der Nutzung festgesetzt. An bestehenden Erschließungswegen und –trassen werden keine Änderungen vorgenommen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren wird darüber hinaus sichergestellt, dass die allgemeinen Vorschriften eingehalten und beachtet werden.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**Anm.: Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB ist das Ergebnis der Abwägung entgegen der ersten Einschätzung abweichend ausgefallen. Einer ähnlich lautenden Stellungnahme wurde letztlich doch gefolgt. (vgl. Anlage 3, II, 18)**

**Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**vom 09.04.2020 bis 20.05.2020  
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/016**

**- Westlich Ronsdorfer Straße -**

**I. Liste der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/016 – Westlich Ronsdorfer Straße - vorgebracht haben:**

20. Amt 19 Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz
21. Amt 37/231 Bevölkerungsschutz
22. Amt 37/6 Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
23. Amt 63 Bauaufsicht
24. Amt 66 Verkehrsmanagement
25. Amt 67 Stadtentwässerungsbetrieb
26. Amt 68 Garten-, Friedhofs- und Forstamt
27. Amt 80 Wirtschaftsförderungsamt
28. Amprion GmbH
29. Bezirksregierung Düsseldorf
30. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)
31. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
32. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU
33. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
34. PLEdoc GmbH (Open Grid Europe)
35. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H
36. Stadtwerke Düsseldorf AG, Beleuchtungsmanagement
37. Stadtwerke Düsseldorf AG, Liegenschaften
38. Telefonica Germany GmbH & Co.OHG
39. Vodafone GmbH
40. Deutsche Bahn AG

**II. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/016  
- Westlich Ronsdorfer Straße –**

**1. Amt 19 Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz**

Anmerkung:

In der Stellungnahme des Fachamtes sind konkret alle Altablagerungen und Altstandorte mit ihren früheren Nutzungen und den daraus resultierenden Verunreinigungen beschrieben. Ebenso wurden die Grundwasserverunreinigungen dargestellt. Zur Übersichtlichkeit wird an dieser Stelle nur eine gekürzte Darstellung vorgenommen. Bei Interesse kann eine ausführliche Beschreibung der Boden- und Grundwasserverunreinigungen in der Begründung zum Bebauungsplan nachgelesen werden.

*1.1 Bedarf an Depotcontainer-Stationen im öffentlichen Straßenraum:*

*Es wird mitgeteilt, dass kein Bedarf an neuen Containerstandorten bestehe. Sollte eine Umwidmung zum Misch- oder Wohngebiet erfolgen, müsse hier erneut geprüft werden.*

*Es wird mitgeteilt, dass die bestehende Depotcontainer-Station, Höherweg 222 zwar im Plangebiet stehe, aber auf dem Betriebsgelände der Stadtwerke/AWISTA und daher nicht betroffen sei.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau der geplanten Unterflurstation des Car-Loft-Hotels (B-Plan 5676/60) entfalle und daher nicht durch die Baumaßnahmen behindert werde.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*1.2 Schutzgutbetrachtung – Mensch – Verkehrslärm:*

*Das Plangebiet werde maßgeblich durch die Ronsdorfer Straße, die Erkrather Straße, die Fichtenstraße und den Höherweg belastet. Im Norden des Plangebietes verlaufe die Bahntrasse Düsseldorf-Erkrath. Es wird darauf hingewiesen, dass die*

*Beurteilungspegel am Plangebietsrand bis zu 72dB(A) am Tag und bis zu 65 dB(A) in der Nacht erreichen würden. An dieser Stelle befände sich ein GI-Gebiet, für das keine Betriebswohnungen zulässig sein sollen.*

*Die Beurteilungspegel lägen gemäß städtischer Straßenverkehrslärmkarte (Stand 2017) straßennah an der Ronsdorfer Straße bei bis zu 71 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Entlang der Erkrather Straße würden Werte bis zu 72 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht erreicht. Im Bereich des Höherwegs würden Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht erwartet. Es wird mitgeteilt, dass die Lärmbelastung hier überall dem Beurteilungspegel BP68 bzw. Lärmpegelbereich V entspreche.*

*Der Bebauungsplan setze Gewerbe- und Industrieflächen sowie ein Sondergebiet (SO) Mobilität fest. Die Festsetzungen entsprächen in großen Teilen dem Bestand. Es wird darauf hingewiesen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 / 55 dB(A) für tags / nachts an den straßenseitigen Fassaden überall deutlich überschritten würden.*

*Des Weiteren wird mitgeteilt, dass im GE-Gebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig seien. Diese Wohnungen sollten von Straßen und Bahntrasse abgewandt geplant werden. Eine Gesundheitsgefährdung könne bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht nicht mehr ausgeschlossen werden.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass für den Lärmpegelbereich V entsprechend  $BP \geq 68$  dB(A) Festsetzungen für die Aufenthaltsräume von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bezüglich einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung festgesetzt werden. Zudem sei für Aufenthaltsräume ab dem  $BP \geq 63 / 55$  dB(A) (entsprechend Lärmpegelbereich IV) und für Büro- und Unterrichtsräume ab dem  $BP \geq 68$  dB(A) eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.*

*Es wird abschließend angemerkt, dass lediglich der Bestand planungsrechtlich gesichert werde und davon auszugehen sei, dass es zu keinem Mehrverkehr im Umfeld kommen werde.*

Antwort:

Entsprechend den Empfehlungen des Fachamtes wurden Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

*1.3 Schutzgutbetrachtung – Mensch – Gewerbeemissionen:*

*Es wird angemerkt, dass sich durch Änderung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet der Schutzanspruch des neu geplanten Gebietes gegenüber der bestehenden Gebietsausweisung erhöhe. Dies könne zu Einschränkungen der Betriebe in ihrem Emissionsverhalten führen. Im Rahmen einer Ortbegehung zur Bestandsdatenerhebung 2019 wurde seitens des Planungsamtes ermittelt, dass bisher ansässige Betriebe durch die Änderung nicht beeinträchtigt würden (siehe auch S. 10 der Begründung). Für die bestehenden angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes ändere sich der Schutzanspruch nicht. Dennoch sei es positiv zu bewerten, wenn in direkter Nachbarschaft zu empfindlicher Wohnnutzungen zukünftig keine Industriegebiete mehr angrenzten.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*1.4 Boden – Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes:*

*Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld des Plangebietes die Altablagerungen mit den Katasternummern 50, 51, 52, 113, 127, 157, 286, 303, 338 und 497 befänden. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse seien Auswirkungen auf das Plangebiet nicht zu besorgen.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*1.5 Boden - Altablagerungen im Plangebiet:*

*Im Plangebiet befänden sich die Altablagerungen mit den Katasternummern 156, 158 und 285 im Plangebiet. Zu allen Altablagerungen lägen Bodenuntersuchungen vor. Die Flächen seien aktuell versiegelt und würden aktuell und auch zukünftig gewerblich genutzt werden.*

*Es wird mitgeteilt, dass notwendige Maßnahmen (z. B. notwendige Untersuchungen, Erhalt Versiegelung, Bodenaustausch) in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch Aufnahme von Nebenbestimmungen rechtsverbindlich geregelt werden könnten. Hierdurch würden die Vorgaben des Baugesetzbuches zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Berücksichtigung der Umweltbelange sichergestellt.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*1.6 Boden - Altstandorte im Plangebiet: Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet die Altstandorte mit den Katasternummern 4352, 4358, 4361, 4362, 4363, 4364, 4365, 4366, 4368, 4369, 4370, 4776, 4847, 5882, 5883, 5891 und 10111 befänden.*

*Bei den Altstandorten mit den Katasternummern 4361, 4366, 4369, 4370, 4776, 5882, 5883, 5891 und 10111 lägen aufgrund von durchgeführten Nutzungsrecherchen, Bodenuntersuchungen, erfolgten Sanierungsmaßnahmen oder der Art der Vornutzungen keine Hinweise auf bebauungsplanrelevante Bodenbelastungen vor.*

*Hingegen seien aufgrund bekannter Belastungen die Altstandorte 4352, 4358, 4363, 4847, 4362, 4364, 4365, 4368 gemäß § 9 Absatz 5 Satz 3 BauGB zu kennzeichnen.*

*Die bekannten bebauungsplanrelevanten Belastungen seien rechtlich gesichert und mit den geplanten Arten der baulichen Nutzungen vereinbar. Notwendige Maßnahmen (z.B. Untersuchungen, gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen) zu darüber hinaus vorhandenen lokalen Belastungen oder Verdachtsbereichen, die nicht bebauungsplanrelevant seien, könnten in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch Aufnahme von Nebenbestimmungen rechtsverbindlich geregelt werden. Hierdurch würden die Vorgaben des Baugesetzbuches zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Berücksichtigung der Umweltbelange sichergestellt.*

**Antwort:**

Entsprechend der Empfehlung des Fachamtes wurden die Altstandorte in der Planzeichnung gekennzeichnet.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**



### *1.7 Wasser - Grundwasser*

*Das Umweltamt weist darauf hin, dass die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand) im Plangebiet zwischen 33,0 m ü.NN (Südwesten) und 35,5 m ü.NN (Nordosten) lägen. Der 1926 ermittelte Grundwasserstand (HHGW 1926 - höchster dem Umweltamt bekannter Grundwasserstand) läge im Plangebiet bei ca. 35,0 m ü.NN (Westen) und 37,0 m ü.NN (Osten). Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeige für das Plangebiet einen minimalen Grundwasserflurabstand von 3-5 m (nördlich Erkrather Straße) und größer 5 m (südlich Erkrather Straße).*

*Seitens des Umweltamtes werden die im Plangebiet befindlichen Grundwasserverunreinigungen benannt. Das Plangebiet liege innerhalb einer großräumigen Grundwasserverunreinigung mit Chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW). Die Quartärbelastung werde jährlich überwacht und kartiert. Die Verunreinigung werde gemäß eines bestehenden öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Düsseldorf und der Sanierungspflichtigen seit 2002 saniert. Zu diesem Zweck befinde sich an der Fichtenstraße (Rechtswert: 32.347.438,23 / Hochwert: 5.676.128,79) ein Grundwassersanierungsbrunnen. Der Brunnen sowie die Rohrleitung werden weiterhin benötigt und seien zu erhalten.*

*Des Weiteren befinde sich das Plangebiet im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung mit perfluorierten Tensiden (PFT). Die Grundwasserverunreinigung werde jährlich überwacht und kartiert.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein kleiner Teil des Plangebietes, westlich der Ronsdorfer Straße (Nr. 55 bis 95), in einem Gebiet befinde, für das von der Stadt Düsseldorf am 23.05.2015 eine Allgemeinverfügung erlassen wurde. Diese untersage die erlaubnisfreie Grundwasserförderung und -nutzung zu Bewässerungszwecken, unabhängig von Menge und Nutzungsart, im Sinne eines präventiven Boden- und Gesundheitsschutzes.*

*Darüber hinaus befänden sich im Plangebiet lokale Grundwasserbelastungen mit PAK (siehe Altstandorte 4352 und 4365) und BTEX (siehe Altstandort 4364).*

Zur Grundwasserbeschaffenheit wird angemerkt, dass im Grundwasser des Plangebietes punktuell erhöhte Werte an Eisen (Fe; im Mittel 9,7 mg/l), Ammonium (NH<sub>4</sub><sup>+</sup>; im Mittel 0,4 mg/l) und Mangan (Mn; im Mittel 0,35 mg/l) festgestellt worden wären. Während die Nitritgehalte (NO<sub>2</sub>; im Mittel 0,04 mg/l) und die Sulfatgehalte (SO<sub>4</sub>; im Mittel 180 mg/l) leicht erhöht seien, sei der ermittelte Nitratgehalt (NO<sub>3</sub>; im Mittel 7,8 mg/l) unauffällig. Auch bei Schwermetallen würden lokal und temporär geringfügige Auffälligkeiten festgestellt. Hierunter fielen Nickel (Ni; im Mittel 0,01mg/l), Zink (Zn; im Mittel 0,09 mg/l), Kupfer (Cu mittlerer Wert bei 0,008 mg/l), Cadmium (Cd; im Mittel 0,0004 mg/l) und Chrom (Cr; im Mittel 0,004 mg/l). Auch PAK und PFT würden außerhalb der vorgenannten Grundwasserverunreinigungen mit leicht erhöhten Gehalten und diffus über das Plangebiet verteilt festgestellt.

Es wird mitgeteilt, dass die mittlere Grundwassertemperatur bei 14°C liege (ermittelt aus Grundwasserprobenahmen im Umfeld).

In Bezug auf Grundwassernutzungen wird mitgeteilt, dass von den Grundwasserverunreinigungen und Grundwasserauffälligkeiten keine unmittelbaren Gefährdungen ausgingen, sofern im Plangebiet keine Grundwasserentnahme stattfindet. Aufgrund der bekannten Grundwasserverunreinigungen seien im Plangebiet erlaubnisfreie Nutzungen des Grundwassers nicht zulässig. Diese bedürften immer einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WG).

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Grundwasserentnahmen im Rahmen des Antragsverfahrens gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit den Grundwasserverunreinigungen erforderlich seien. Durch Grundwasserentnahmen und sonstige Maßnahmen zur Umsetzung des neu geschaffenen Baurechts dürften Sanierungsmaßnahmen nicht erschwert, verteuert oder unmöglich gemacht werden.

Das Umweltamt merkt an, dass sich im Plangebiet zahlreiche Grundwassermessstellen befänden, die entweder von der Stadt Düsseldorf oder von Pflichtigen errichtet wurden. Die Messstellen seien weiterhin zur Überwachung

*notwendig und seien zu erhalten bzw. im Falle einer Zerstörung in Absprache mit dem Umweltamt zu ersetzen.*

Antwort:

Entsprechend der Empfehlung des Fachamtes werden Hinweise zur Grundwassernutzung, zu Grundwassermessstellen und zu Sanierungseinrichtungen in das Planwerk eingearbeitet. Außerdem werden die Inhalte der Stellungnahme in die Begründung zum Bebauungsplan (Teil A und B) aufgenommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

*1.8 Wasser – Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung*

*Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut werde, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werde, fänden die Bestimmungen der §§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 44 Landeswassergesetz zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung sei über die vorhandene öffentliche Kanalisation sichergestellt.*

Antwort:

Die Inhalte der Stellungnahme werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*1.9 Wasser – Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete*

*Das Umweltamt weist darauf hin, dass im Plangebiet keine Oberflächengewässer lägen. Die Düssel verlaufe etwa 0,7 bis 2,5 km südlich, östlich und nördlich des Plangebiets (siehe Hochwasserbelange). Darüber hinaus befände sich das Plangebiet nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.*

Antwort:

Die Inhalte der Stellungnahme werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

### *1.10 Wasser - Hochwasserbelange*

*Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet teilweise in einem Risikogebiet gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) liege, die durch ein extremes Hochwasserereignis durch Überflutung beeinträchtigt würden. Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten würden große Areale des Plangebietes bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) an der Düssel mit einer Tiefe von bis zu 1 m überflutet werden. Sollte es zu einem solchen Ereignis kommen, sei mit erheblichen Sachschäden im Plangebiet zu rechnen. Zudem sei eine Gefahr für Leben und Gesundheit nicht auszuschließen. In den Risikogebieten ergäben sich gemäß § 78b WHG erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz. Diese beträfen den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein könne, sei zudem gemäß § 5 Absatz 2 WHG im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen sowie zur Schadensminderung zu treffen. Insbesondere die Nutzung von Grundstücken sei dabei an die möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen. Informationen zum Thema Hochwasser seien unter <https://www.duesseldorf.de/feuerwehr/abteilungen/ Gefahrenabwehr- undrettungsdienst/bevoelkerungsschutz-und-veranstaltungen/katastrophenschutz.html> und der „Hochwasserschutzfibel — Objektschutz und bauliche Vorsorge (August 2016)“ des BMUB zu entnehmen.*

*Es wird eine nachrichtliche Übernahme der Erläuterungen zu Hochwassergefahren in den Bebauungsplan gefordert.*

#### Antwort:

Eine nachrichtliche Übernahme zum Hochwasserschutz wurde in das Planwerk eingearbeitet.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

### *1.11 Wasser – Geplante Überwachung (Monitoring)*

*Es wird darüber informiert, dass die Grundwasserstände und Grundwassergüte überwacht würden. Unvorhergesehene Umweltauswirkungen gemäß §4c BauGB könnten für das Schutzgut Wasser im Rahmen der Grundwasserüberwachungen erkannt werden. Sollten bei Erdarbeiten zukünftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, so könne der Umgang damit dann, falls erforderlich, über ein Spezielles Monitoring von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen überwacht werden.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*1.12 Schutzgutbetrachtung – Luft*

*In Bezug auf Kapitel 17.5.1 Lufthygiene werden redaktionelle Änderungen gefordert. Ansonsten bestünden keine Bedenken.*

Antwort:

Die redaktionellen Änderungen wurden aufgenommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

## **2. Amt 37/231 Bevölkerungsschutz**

*Es wird mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Bedenken beständen.*

*Aus ordnungsbehördlicher Sicht werde keine Notwendigkeit gesehen, eine Überprüfung mit Hilfe einer Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beantragen, da der Bebauungsplan nicht das Ziel habe, eine Neubebauung festzulegen, sondern lediglich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Das Vorhandensein von Kampfmitteln sei nur relevant bei Arbeiten mit Erdeingriffen. Eine Vielzahl von einzelnen Grundstücken seien bereits mittels Luftbildauswertungen im Rahmen von konkreten Bauvorhaben überprüft worden. Es bestehe keine Notwendigkeit die gesamte Fläche im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu betrachten, da die Kampfmittelfreiheit in der Regel im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren gefordert werde.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

### **3. Amt 37/6 Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz**

*Seitens des Amtes für Vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz wurden die Belange des abwehrenden Brandschutzes geprüft. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung von weiteren Vorgaben des baurechtlichen Brandschutzes aufgrund des Bauordnungsrechtes nicht stattgefunden habe.*

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

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

*Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die auf der Straße für die Aufstellung von Hubrettungsfahrzeuge notwendige freie Breite mindestens 4,50 m in verkehrsberuhigten Bereichen, sonst 5,50 m betragen müsse. Sie dürfe nicht durch Einbauten, Parkplätze o.ä. eingeengt werden.*

*Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich zwischen anzuleitenden Außenwänden und den Aufstellflächen keine für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden dürften.*

*Seitens des Amtes für Vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz werde davon ausgegangen, dass für das Plangebiet die Erschließung hinsichtlich einer angemessenen Löschwasserversorgung gem. § 3 (2) BHKG durch die Stadtwerke*

*Düsseldorf AG aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt werde. Bezüglich der planerisch vorzuhaltenden Volumenströme in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung könne dabei Tabelle 1 des Arbeitsblatts W 405 des DVGW als Orientierung dienen. Dabei sei jedoch zu beachten, dass die zur späteren Erfüllung der Vorgabe des § 3 Abs. 2 BHKG vorzuhaltende Löschwassermenge jeweils im Hinblick auf eine konkrete Bebauung zu bestimmen sei und dabei auch von den Richtwerten der genannten Tabelle 1 und der Unterscheidung des Arbeitsblattes W405 in Grund- und Objektschutz abweichen könne.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass die notwendige Löschwassermenge aus Hydranten zu entnehmen sein müsse, von denen sich mindestens einer in max. 75 m Entfernung zum Eingangsbereich des Gebäudes befinde. Die Hydrantenabstände dürften 150 m nicht überschreiten. Eine entsprechende Bescheinigung über die vorgenannten Punkte sei vom Versorgungsträger einzuholen.*

Antwort:

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Bestandsplanung. Das gesamte Gebiet ist bereits bebaut und vollständig erschlossen. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Somit ändert sich durch das neue Planungsrecht auch nichts an der Situation zur Löschwasserversorgung sowie der Zugänglichkeit der Grundstücke. Sollten im Bestand Umbau- oder Neubaumaßnahmen vorgenommen werden, werden die Belange des Brandschutzes durch die Bauaufsicht im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und sichergestellt.

Planungsrechtlich wird kein Handlungsbedarf gesehen.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

**4. Amt 63 Bauaufsichtsamt**

*Seitens des Bauaufsichtsamtes befänden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Dabei handle es sich zum einen um „Fichtenstraße 27-35“, eine historische Stahlfachwerkhalle der Firma Hein Lehmann & Cie und zum anderen um „Ronsdorfer*

*Straße 143“ Ecke „Langenberger Straße“, ein historisches Backsteinfabrikgebäude der Firma Habersang und Zinzen.*

*Des Weiteren umfasse das Plangebiet mehrere denkmalgeschützte Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Gasanstalt (heute Stadtwerke Düsseldorf). Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz und der Umgebungsschutz der genannten Denkmäler im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen und im weiteren Verfahren mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen seien.*

*Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange wird auf die Regelungen der §§ 15 und 16 DSchG hingewiesen, da aufgrund der industriellen Überprägung des Plangebiets lediglich eine allgemeine Befunderwartung bestehe.*

Antwort:

Aufgrund von Unstimmigkeit wurde die Liste der vorhandenen Baudenkmäler erneut überprüft.

Entsprechend dem Ergebnis der Überprüfung werden nun nachrichtlich folgende Denkmäler textlich und grafisch in den Bebauungsplan übernommen:

- Fichtenstraße 27, 29, 31, 31a, 33 (anstelle von „Fichtenstraße 27-35“)
- Höherweg 200
- Ronsdorfer Straße 143

**Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.**

## **5. Amt 66 Verkehrsmanagement**

*5.1 Weiter fordert das Amt für Verkehrsmanagement, dass in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden solle: „Unterbauungen von öffentlichen oder zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.“*

Antwort:

Eine Unterbauung von öffentlichen Verkehrsflächen ist auch ohne eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan unzulässig und bedarf der gesonderten Zustimmung seitens des Fachamtes. Daher erübrigt sich die vorgeschlagene Festsetzung.



**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

*5.2 Es wird darauf hingewiesen, dass bei erforderlich werdenden Umbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen für den Straßenbau mit einer Schätzsumme von ca. 250 €/m<sup>2</sup> brutto zu rechnen sei. Hierbei seien Kosten für LZA, öffentliche Beleuchtung und Ausstattung (Pfosten, Schilder, Bänke, Mülleimer) nicht berücksichtigt.*

Antwort:

Umbaumaßnahmen sind im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens nicht geplant.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

*5.3 Des Weiteren wird darüber informiert, dass im Rahmen der Planung „Ortsumgehung Flörsberg“ die Ronsdorfer Straße im Bereich von der Königsberger Straße bis zum Hellweg in zwei Abschnitten überplant werde. Der erste Abschnitt erstreckt sich von der Königsberger Straße bis zur DB Brücke. Der zweite Abschnitt von der DB Brücke bis zum Hellweg.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**6. Amt 67 Stadtentwässerungsbetrieb**

*Die in der Stellungnahme im Zuge der Beteiligung nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch durch das Fachamt (Generalentwässerungsplanung) angeregte Textpassage für den Teil B des Umweltberichtes unter Punkt „17.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung“ sei aufgenommen worden.*

*Daher bestünden aus Sicht der Abteilung 67/201 (Grundlagenplanung) und 67/5 (Grundstücksentwässerung) keine Bedenken.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

## **7. Amt 68 Garten-, Friedhofs- und Forstamt**

### *7.1 Fläche für Bahnanlagen*

*Es wird angemerkt, dass im Grünordnungsplan 1 und Grünordnungsplan 2 für den Stadtbezirk 2 eine Radwegeverbindung auf der heutigen Güterbahntrasse Flingern geplant sei. Diese Planung würde zum Tragen kommen, wenn die Fläche für Bahnanlagen entwidmet werden würde. Die geplante Radwegeverbindung würde ausgehend vom Grünzug Rath/ Eller, den Naturpark Flingern, den Stadtwerkepark, das Projektgebiet dieses Bebauungsplanes, dem geplanten „Thyssen Park“ und den Düsselpark im Glasmacherviertel mit der Düsselau verbinden. Durch diese Radwegeverbindung mit übergeordneter Bedeutung für die Düsseldorfer Grünvernetzung, würde die städtebauliche Barrierewirkung des Industrie- und Gewerbegebietes deutlich verringert werden.*

*Im Entwurf des Bebauungsplanes sei die Fläche für Bahnanlagen zeichnerisch festgesetzt worden. An der Anschlussstelle zum Höherweg werde der Nutzungsbereich jedoch nicht dem Schienenverlauf entsprechend fortgeführt.*

*Um die Durchgängigkeit für eine mögliche zukünftigen Radwege- und Grünverbindung zu sichern, solle die Fläche für Bahnanlagen bis zum Höherweg dem Schienenverlauf entsprechend durchgängig zeichnerisch festgesetzt werden. Hierdurch wird verhindert, dass bei einer eventuellen Umwidmung der Bahnanlagen ein Sperrgrundstück eine durchgängige Radwegeverbindung verhindert.*

#### Antwort:

Die Fläche für Bahnanlagen wurde entsprechend dem tatsächlichen Schienenverlauf an der Anschlussstelle zum Höherweg nach Empfehlung des Fachamtes angepasst.

#### **Der Stellungnahme wird gefolgt.**

### *7.2 Dachform*

*Es wird gefordert, als zulässige Dachform nur das Flachdach mit maximal 15° Neigung festzusetzen. Ansonsten bestünde die Gefahr, dass bei der Ausführung von Schrägdächern die Festsetzung wirkungslos bleibe und die stadtökologischen Ziele nicht erreicht werden könnten.*

*Falls eine solche ausschließliche Flachdach-Festsetzung nicht möglich sein sollte, seien auch Schrägdächer bis 45° mit entsprechenden Substrat-Schubsicherungsmaßnahmen und automatisierten Bewässerungsmaßnahmen intensiv zu begrünen. Die Substratstärke über Dränschicht müsse in diesem Fall mind. 15 cm über Drainschicht betragen. Hierdurch könne mit erhöhtem technischem Aufwand eine, der „einfachen Intensivbegrünung“ vergleichbare, stadökologisch wirksame Begrünung erzielt werden.*

*Die Einfach-intensive Begrünung mit 40cm Substratstärke ist jedoch aus Umweltgesichtspunkten ganz eindeutig zu bevorzugen. Die Schrägdachvariante sollte also nur eine Notlösung sein, falls eine ausschließliche Flachdachfestsetzung aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist.*

Antwort:

Entgegen der Empfehlung des Gartenamtes werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Dachform getroffen. Beabsichtigt ein Bauherr ein Gebäude mit Flachdach zu errichten, greifen die entsprechenden Vorschriften zur Flachdachbegrünung. Jedoch wird nicht vorgeschrieben, dass in jedem Fall ein Flachdach gebaut werden muss. Bei einer anderen Dachform entfallen die Dachbegrünungsmaßnahmen.

In der Abwägung zwischen den ökologischen und wirtschaftlichen Belangen ist aus Sicht des Stadtplanungsamtes eine Vorschrift der Dachform einschließlich Dachbegrünungsaufgaben unverhältnismäßig. Die daraus resultierenden Mehrkosten können dazu führen, dass eine Ansiedlung für kleinere und mittelständische Unternehmen erheblich erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Da es erklärtes Ziel des Bebauungsplanes ist, Flächen für klassisches Gewerbe, insbesondere für produktions- und handwerksorientierte Betriebe in der innenstadtnahen Lage zu sichern, soll eine Ansiedlung derselben nicht durch Gestaltungs- und Begrünungsvorschriften unmöglich gemacht werden.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

### *7.3 Dachbegrünung*

*In Bezug auf die textlichen Festsetzungen werden redaktionelle Änderungen gefordert. Bei der Festsetzung Nummer 2.1 Dachbegrünung sei der Begriff „extensive“ Begrünung durch die Formulierung „mindestens einfach intensiv“ zu ersetzen. Zudem solle mit der Formulierung „Die Begrünung ist entsprechend der Anforderungen der FLL-Richtlinie zur Gebäudebegrünung (Ausgabe 2018) zu planen und auszuführen.“ auf die jetzt gültige FLL-Richtlinie verwiesen werden, da Änderungen der Richtlinie in der Zukunft zu Anforderungen führen könnten, die bei der Abwägung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt wurden.*

**Antwort:**

Die redaktionellen Änderungen wurden eingearbeitet.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

*7.4 Stellplätze und Baumpflanzungen*

*Für die Festsetzung Nummer 2.2 zu Stellplätzen und Baumpflanzungen wird seitens des Fachamtes folgender Formulierungsvorschlag gemacht: „Je angefangene 5 oberirdische und nicht überdachte Stellplätze ist [zusätzlich zu den Baumpflanzungen gemäß Festsetzung 2.4] je 1 hochstämmiger/groß- oder mittelgroßkroniger Laubbaum 2. Ordnung (Wuchshöhe 10-20 Meter) mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm (gemessen in 1m Höhe über dem Boden) zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind entsprechend der Vorgaben der FLL-Richtlinie zu Baumpflanzungen Teil 1&2 (Ausgabe 2010) zu planen und auszuführen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 17,5 m<sup>2</sup> betragen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.“*

**Antwort:**

Die vorgeschlagene Festsetzung wird übernommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

*7.5 Fassadenbegrünung*

*Zudem wird auch für die Festsetzung Nummer 2.3 zu Fassadenbegrünung ein Formulierungsvorschlag gemacht: „Fassadenbereiche mit einer*

*zusammenhängenden öffnungslosen, geschlossenen Außenfassade von mindestens 50qm sind flächenhaft mindestens zu 50% mit einer geeigneten Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen“*

Antwort:

In Abstimmung mit dem Fachamt wurde die Festsetzung zur Fassadenbegrünung modifiziert. Festgesetzt wird eine Fassadenbegrünung von mindestens 20% der Fassadenfläche unabhängig davon, ob die Fassade Öffnungen hat.

**Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.**

*7.6 Grundstücksbegrünung*

*Für die Festsetzung Nummer 2.4 zur Grundstücksbegrünung wird eine Änderung von 10% Begrünungsanteil auf 20% gefordert. Gemäß Baunutzungsverordnung betrage die GRZ in SO, GI und GE Gebieten maximal 0,8. Dies gelte auch für die sogenannte GRZ 2. Da die Baunutzungsverordnung hier lediglich Befreiungen für Einzelfälle vorsehe, könne ein generell reduzierter Begrünungsanteil nicht vorweggenommen werden. Daher seien mindestens 20% Grundstücksfläche zu begrünen. Zusätzlich seien auch qualitative Aussagen wie Baumpflanzungen erforderlich. Ein Drittel der begrüneten Fläche solle aus stadttökologischen Gründen und zur Wahrung gesunder Arbeitsbedingungen gemäß §1 BauGB mit Baumkronen überdeckt sein. Hierzu wird folgender Textvorschlag gemacht: „Mindestens 20% der Fläche eines jeden Grundstücks sind mit einer strukturreichen Mischvegetation zu begrünen. Alle 350qm begrünete Fläche ist ein Laubbaum mindestens 2. Ordnung (Wuchshöhe 10-20 Meter) in der Qualität 20/25 gemäß den Vorgaben der FLL Richtlinie zu Baumpflanzungen Teil 1&2 (Ausgabe 2010) zu planen und zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.“*

Antwort:

Der Herleitung aus der Baunutzungsverordnung zum Anteil der zu begrünenden Fläche kann nicht gefolgt werden. Wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, so dürfen im Gewerbegebiet laut Baunutzungsverordnung nur 80 Prozent der Fläche mit baulichen Anlagen überbaut werden (GRZ 0,8). 20 Prozent bleiben entsprechend unversiegelt. An dieser Stelle trifft die Baunutzungsverordnung aber keine Aussagen

zur Qualität der unversiegelten Fläche. Daraus zu schlussfolgern, dass 20 Prozent qualitativ begrünt und bepflanzt werden müssen, ist nicht rechtens.

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt und richtet sich entsprechend nach § 34 BauGB. In dem Plangebiet sind die Grundstücke im Bestand bereits zum Teil stark versiegelt. Entsprechend den Ausführungen des Umweltamtes zum Thema „Altlasten und Altstandorte“ ist eine Entsiegelung in bestimmten Bereichen nicht oder nur mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen möglich. Daher wird davon abgesehen, den Anteil der zu begrünenden Fläche von 10 auf 20 Prozent zu erhöhen.

Wohlgleich wird der Stellungnahme des Fachamtes insoweit gefolgt, dass die festgesetzten 10 Prozent des Grundstückes qualitativ begrünt werden sollten.

### **Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.**

#### *7.7 Artenschutz Brutvögel*

*In Bezug auf Brutvögel solle der folgende Hinweis aufgenommen werden: „Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abbruch von Mauerresten auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. gem. § 39 BNatSchG zu beschränken. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen wird die Untere Naturschutzbehörde beteiligt, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz gemäß BNatSchG festzulegen.“*

#### Antwort:

Der vorgeschlagene Hinweis wird übernommen. Lediglich die Formulierung zum Zeitraum wird zur Vereinheitlichung mit dem Hinweis zum Artenschutz der Fledermause (s. 7.8) in „von Anfang Oktober bis Ende Februar“ anstelle von „01.10. bis 28.02.“ geändert.

### **Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.**

#### *7.8 Artenschutz Fledermäuse*

*Zum Artenschutz der Fledermäuse bei Abbruchmaßnahmen und Baumfällungen solle der folgende Hinweis aufgenommen werden: „Im Bebauungsplangebiet wird das Vorkommen von Gebäude- und Baumquartieren von Fledermäusen(z.B.*

*Zwergfledermaus) angenommen. Vor Abbruch- und Fällmaßnahmen werden die baulichen Anlagen und Vegetationsbestände in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch einen Fachgutachter auf mögliche Quartiere untersucht. Zur Einhaltung des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Abbruch- und Fällarbeiten nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.“*

Antwort:

Der vorgeschlagene Hinweis wird übernommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

*7.9 Maßnahmen zur Gebäude- und Grundstücksbegrünung*

*In Bezug auf Maßnahmen zur Gebäude- und Grundstücksbegrünung solle ein Hinweis auf die gültigen Fachnormen aufgenommen werden: „Die Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht entsprechend der gültigen Fachnormen zu planen und auszuführen. Insbesondere die FLL-Richtlinie zu Baumpflanzungen Teil 1 & 2 (Ausgabe 2010) und die FLL- Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2018) sind der Planung und Ausführung zugrunde zu legen. Alle Begrünungsmaßnahmen sind im Bauantrag unter Angaben der Anzahl, Art und Qualitäten der Pflanzen darzustellen. Bei Gebäudebegrünungen ist der Begrünungsaufbau im Systemschnitt und die Flächen in den entsprechenden Aufsichtsplänen darzustellen.“*

Antwort:

Die vorgeschlagene Festsetzung wird übernommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

*7.10 Änderung der Begründung hinsichtlich der grünplanerischen Inhalte*

*Es wird gefordert, die Nummer 6.5 der Begründung auf der Grundlage der Stellungnahme des Garten-, Friedhofs-, und Forstamtes zu konkretisieren und zu aktualisieren.*

Antwort:

Die Begründung wurde entsprechend der grünplanerischen Inhalte angepasst.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

#### **8. Amt 80 Wirtschaftsförderungsamt**

*Das Wirtschaftsförderungsamt teilt mit, dass über die mit der Stellungnahme vom 22.03.2019 eingebrachten Hinweise zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB keine weiteren Anregungen bzw. Bedenken eingebracht werden könnten.*

#### Antwort:

Auf die Abwägung der Stellungnahme des Amtes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verwiesen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

#### **9. Amprion GmbH**

*Die Amprion GmbH äußert keine Bedenken. Im Planbereich verliefen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich lägen nicht vor.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

#### **10. Bezirksregierung Düsseldorf**

##### *10.1 Belange des Luftverkehrs*

*Das Dezernat 26 Luftverkehr äußert keine Bedenken und verweist auf die Hinweise seiner Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung.*

#### Antwort:

Auf die Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verwiesen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**



### *10.2 Belange der Denkmallangelegenheiten*

*Seitens Dezernat 35 bestehen keine Bedenken. Da sich im Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befänden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stünden. Das LVR-Amt für Denkmalpflege sowie die zuständige Untere Denkmalbehörde seien zu beteiligen.*

#### Antwort:

Das LVR-Amt sowie die Untere Denkmalbehörde wurden beteiligt.

### **Der Stellungnahme wird gefolgt.**

### *10.3 Belange des Immissionsschutzes*

*Es wird auf die Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen. Planungsrechtlich sei die Ansiedlung von Betriebsbereichen, die unter die Störfallverordnung fallen, in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig (zum Beispiel in Form eines Gefahrstofflagers) sei, habe aber unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes zu erfolgen. In der Begründung werde das Thema der passiv planerischen Störfallvorsorge zwar aufgegriffen, aber in den textlichen Festsetzungen seien weiterhin keine Festsetzungen bezüglich der Ansiedlung neuer Störfallbetriebe getroffen worden. Es werden drei Möglichkeiten genannt dem Thema Ansiedlung von Störfallbetrieben Rechnung zu tragen.*

- 4. Die Zulässigkeit von Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG innerhalb des Plangebietes grundsätzlich ausschließen.*
- 5. Die planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplanverfahren.*
- 6. Das Erfordernis der Einzelprüfung als textliche Festsetzung.*

#### Antwort:

Auf die Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verwiesen. (vgl. Anlage 2, II, 8.5)

### **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

### *10.4 Belange des Gewässerschutzes*

*Das Dezernat 54 verweist auf seine Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung. Darin wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Risikogebiet der Düssel HQ<sub>extrem</sub> liege. Das Gebiet sei im FNP nachrichtlich zu übernehmen. Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge sei in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78b WHG seien die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.*

Antwort:

Auf die Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verwiesen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**11. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

*Die Belange seien nicht berührt. Es werde davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**12. DFS Deutsche Flugsicherung**

*Es wird auf die Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Darin wurde darauf hingewiesen, dass Vorhaben vor Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde vorgelegt werden müssten, wenn Bauvorhaben die umliegende Bebauung überschreiten, da eine geringe Entfernung zur Flugsicherungseinheit bestehe.*

Antwort:

Auf die Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verwiesen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

### **13. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU**

#### *13.1 Begrünungsmaßnahmen*

*Es wird mitgeteilt, dass vorbehaltlich der Umweltverträglichkeitsprüfung keine Bedenken beständen.*

*Es wird angemerkt auf die Vorgabe des letzten Satzes auf Seite 9 der Begründung zu achten, nach der "mit Rücksicht auf das Stadtklima <...> zugleich planungsrechtliche Grundlagen für Begrünungsmaßnahmen wie Dach-, Fassaden- und Stellplatzanlagenbegrünung geschaffen werden" sollten.*

#### Antwort:

In Abstimmung mit dem Gartenamt der Stadt Düsseldorf sind die gewünschten Begrünungsmaßnahmen erarbeitet und in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

#### *13.2 Vermeidung von Vogelschlag*

*Es wird darauf hingewiesen, dass gewerbliche Gebäude mit großen Fensterfassaden so zu gestalten seien, dass Vogelschlag vermieden werde, d.h. keine transparenten Glasflächen, durch die die dahinterliegende Landschaft sichtbar sei, wie Eckkonstruktionen, Durch- und Übergänge. Gegebenenfalls seien andere Materialien (halbtransparentes Milchglas, geriffeltes Glas, Glasbausteine oder auch farbiges, reflektierendes Glas) zu verwenden.*

#### Antwort:

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

### **14. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**

*Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege äußert keine Bedenken. Zu beachten sei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher sei nur eine Prognose möglich.*

*Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen und gefordert den folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen: „Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“*

Antwort:

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen – jedoch ohne die konkrete Adresse und Telefonnummer des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland. Der Bebauungsplan hat langfristig Rechtskraft, während sich die Adresse des LVR-Amtes möglicherweise ändern könnte.

**Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.**

**15. PLEdoc GmbH (Open Grid Europe)**

*Es wird mitgeteilt, dass im Plangebiet Anlagen (Ferngasleitungen, Nachrichtenkabel, Kabelschutzrohranlagen, sonstiges Zubehör) der Open Grid Europe GmbH, GasLINE GmbH & Co.KG, Straelen und Viatel Deutschland GmbH lägen. Es werden acht Versorgungsanlagen aufgeführt und festgestellt, dass sich durch die Planung keine negativen Einflüsse auf diese ergäben.*

*Es wird darum gebeten, die Verläufe der Versorgungsanlagen nach den zur Verfügung gestellten Planunterlagen in den Bebauungsplan zu übernehmen.*

*Des Weiteren wird auf Aussagen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen:*

*Die Versorgungsanlagen lägen in einem 8 bzw. 2m breiten Schutzstreifen (4 m bzw. 1m beiderseits der Versorgungsachse).*

*Die Überbauung des Schutzstreifens mit Gebäuden sei nicht zulässig. Baugrenzen seien entsprechend anzupassen um Be- und Überbauung auszuschließen.*

*Die Überbauung des Schutzstreifens mit Verkehrswegen und Stellplätzen sei möglich. Diese seien innerhalb des Schutzstreifenbereiches mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m auszulegen. Eine Abstimmung sei erforderlich.*

*Der außer Betrieb befindliche Teil der Versorgungsanlage LNr. 2/13/4 könne bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und soweit es für ein Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Abstimmung mit dem Beauftragten ausgebaut werden. Der Ausbau dürfe ausschließlich durch die Open Grid Europe GmbH veranlasst werden.*

*Es wird mitgeteilt, dass keine Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH und Co.KG und Viatel Deutschland GmbH im Geltungsbereich lägen.*

Antwort:

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

**16. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.**

*Die Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft teilt mit, dass ihre Belange nicht berührt seien. Es seien keine Anlagen oder Planungen betroffen. Durch die Planung ausgelöste Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft, seien nicht im Schutzstreifen vorzunehmen. Eine erneute Beteiligung im Zuge der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen sei gewünscht.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

## **17. Stadtwerke Düsseldorf AG Beleuchtungsmanagement**

*Die Stadtwerke Düsseldorf AG teilt mit, dass die Planung hinsichtlich des Um- bzw. Neubaus der öffentlichen Straßenbeleuchtung mehrere Straßen betreffe. Für alle diese Bereiche gelte, dass die angrenzenden Grundstücke erschlossen und bebaut werden sollen. Gegebenenfalls müssten Anlagenteile (Maste, Leuchten, Kabel, Schaltschränke) der öffentlichen Straßenbeleuchtungsanlage hinsichtlich ihres Standortes oder insgesamt, verändert werden.*

*Auf der Ronsdofer Straße zwischen Hagebuttenweg und Höherweg werde im Zuge der bereits bestehenden Planung „Ortsumgehung Flingern“, die komplette Beleuchtungsanlage neu geplant. Wenn diese Maßnahme erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden könne, so fielen Kosten für den Umbau der öffentlichen Beleuchtungsanlage an.*

*Auf der Erkrather Straße zwischen den Häusern 216b und 264 würden voraussichtlich keine Umbauarbeiten hinsichtlich der Beleuchtungsanlage notwendig sein. Sollten Einfahrten in das geplante Erschließungsgebiet einen Umbau der bestehenden Beleuchtungsanlage notwendig machen, entstünden auch hier Kosten.*

*Für die Pinienstraße wird empfohlen, die gesamte elektrische und lichttechnische Anlage zu erneuern. Die Kosten hierfür werden auf ca. 20.000,00 € für die Demontage der vorhandenen Anlage und ca. 40.000,00 € für die Montage einer neuen Beleuchtungsanlage (Smart-City) geschätzt.*

*Auf Fichtenstraße und Langenberger Straße seien die Beleuchtung im Jahre 2015 und 2014 bereits erneuert worden. Lediglich kleinere Veränderungen hinsichtlich des Standortes einiger Lichtpunkte durch geplante Zufahrten der geplanten Bebauung, könnten Kosten verursachen.*

### Antwort:

Es handelt sich um eine Bestandsplanung. Um- und Neubaumaßnahmen der öffentlichen Straßenbeleuchtung sind nicht erforderlich.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

## **18. Stadtwerke Düsseldorf AG Liegenschaften**

*Die Stadtwerke Düsseldorf AG teilt mit, dass nach Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung dahingehend keine weiteren Einwände bestünden.*

*Es wird angeregt, die Fassung der textlichen Festsetzungen vom 13.02.2019 hinsichtlich der Regelungen zum Industriegebiet beizubehalten. Die zulässigen Ausnahmen für Industriegebiete in den textlichen Festsetzungen seien in der aktuellen Fassung vom 23.03.2020 deutlich eingeschränkt worden. Es sei seitens des Konzerns allerdings nicht absehbar ob Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zukünftig gebraucht werden oder nicht. Es liege im Interesse des Konzerns als wichtiger Arbeitgeber flexibel auf die sich wandelnde Arbeitswelt reagieren zu können.*

### Antwort:

Da die Stadtwerke ein berechtigtes Interesse an der Beibehaltung der Ausnahmsweise-Regelung zu „Betriebsleiter-Wohnungen“ vorgebracht haben, wird die textliche Festsetzung dahingehend wieder geändert.

Sonstige Nutzungen, die laut Baunutzungsverordnung üblicherweise im Industriegebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, werden allerdings weiterhin ausgeschlossen. Die Fläche soll den Zielen des Bebauungsplanes gemäß in erster Linie für industrielle Nutzungen vorgesehen werden.

**Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.**

## **19. Telefonica GmbH & Co. OHG**

*Es wird darauf hingewiesen, dass 13 Richtfunkverbindungen durch das Plangebiet führen. Es wird die Übernahme der Schutzbereiche in das Planwerk sowie eine Bauhöhenbeschränkung innerhalb der Schutzbereiche gefordert. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürften nicht in die Richtfunktrasse ragen. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt werde. Es müssten daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.*

Antwort:

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

**20. Vodafone GmbH Nord-West**

*Die Vodafone GmbH teilt mit, dass sich Glasfaserleitungen im Plangebiet befinden. Die Trassen sind der Originalstellungnahme der frühzeitigen Beteiligung zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern seien, nicht-überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürften.*

Antwort:

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

**21. Deutsche Bahn AG**

*Es wird begrüßt, dass die DB Strecke 2422 als Bahnanlagen gekennzeichnet wurden. Die DB Strecke 2411 sowie die dazugehörigen Liegenschaften im Bereich der Fichtenstraße seien laut Planunterlagen nicht im Vorentwurf des BP enthalten. Es wird darum gebeten, dennoch aufgrund der RRX Planung und des damit verbunden geplanten Ersatzhaltes Fichtenstraße, weiterhin eine Abstimmung mit der DB Netz AG vorzunehmen und diese zu berücksichtigen.*

*Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstünden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen könnten.*

*Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen könnten gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine*



*planfestgestellte Anlage sei. Spätere Nutzer seien frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.*

*Es solle dafür gesorgt werden, dass durch eine Neugestaltung der Nutzung die angrenzenden Grundstücke der DB AG nicht mit Abstandsflächen belastet würden.*

*Vor Durchführung von Bauarbeiten in Grenzlage sei eine entsprechende Abfrage über die Lage der für den Bahnbetrieb notwendigen Kabel bei der DB AG durchzuführen.*

*Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen zum Zwecke der Notfallversorgung, Instandsetzung, Instandhaltung, Wartung und für Bauarbeiten sei zu jedem Zeitpunkt zu gewährleisten.*

*Es wird darum gebeten, die DB AG an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und ihr zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.*

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**