

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

vom 02.06.2020 bis 03.07.2020
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/010

- Östl. Hanielpark/ Sohnstraße –

I. Liste der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/010 – Östl. Hanielpark/ Sohnstraße - vorgebracht haben:

1. Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
2. Bezirksregierung Düsseldorf, Dez.53, 40474 Düsseldorf
3. Ericsson Services GmbH, NL Düsseldorf
4. GASCADE Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel
5. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Eendenicher Str. 133, 53115 Bonn
6. Polizei Nordrhein-Westfalen Düsseldorf, KK Vorbeugung, Luegallee 65, 40545 Düsseldorf
7. Rhein-Main Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. Abteilung GW – Wegerechte / Leitungsüberwachung / Rechtsangelegenheiten, Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln
8. Stadtwerke Düsseldorf AG, Postfach 101136, 40002 Düsseldorf
9. Telefónica Germany GmbH & Co.OHG, Südwestpark 35, 90449 Nürnberg
10. Vodafone GmbH Niederlassung Nord-West, D2 Park 5, 40878 Ratingen
11. Vodafone NRW GmbH, 34020 Kassel

II. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/010 - Östl. Hanielpark/ Sohnstraße -

1. Amprion GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine Höchstspannungsleitungen verlaufen, Planungen lägen ebenfalls nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.

Antwort:

Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

2. Bezirksregierung Düsseldorf

2.1 Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) wird dargelegt, dass keine Bedenken bestehen, da keine Bau- und Bodendenkmäler im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes betroffen seien. Es werde empfohlen, das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde an dem Verfahren zu beteiligen.

Antwort:

Es besteht kein Abwägungserfordernis. Die genannten Behörden wurden an der Planung beteiligt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

2.2 Aus Sicht der Abfallwirtschaft (Dez. 52) bestehen keine Bedenken. SG 52.03 weist darauf hin, dass in der Begründung zum Bebauungsplan der vom Straßenverkehr ausgehende Lärm nicht näher erläutert werde.

Antwort:

Hinsichtlich der Lärmsituation werden Aussagen über Verkehrslärm in der Begründung Teil A (Kapitel 6.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Teil B (Kapitel Umweltbelange) getroffen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 2.3 *Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in den Risikogebieten des Systems Nördliche Düssel/Kittelbach befindet, die ab einem extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden könnten. Auf die Regelungen des §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes wird hingewiesen und, dass das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen sei. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden seien in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.*

Antwort:

Der Sachverhalt ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt und unter Umweltbelange (Teil B) berücksichtigt. Im Bebauungsplan erfolgt eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

3. Ericsson Services GmbH
Bezüglich des Richtfunks bestehen keine Einwände oder spezielle Planungsvorhaben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netzes gelte und es wird darum gebeten, die Deutsche Telekom ebenfalls zu beteiligen.

Antwort:

Es besteht kein Abwägungserfordernis. Die Deutsche Telekom wurde beteiligt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4. GASCADE Gastransport GmbH

Es wird mitgeteilt, dass Anlagen der GASCADE sowie weiterer Anlagenbetreiber (WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH, OPAL Gastransport GmbH & Co.KG) nicht betroffen seien.

Es wird darauf hingewiesen, dass zukünftige Leitungsanfragen direkt über das BIL-Onlineportal zu stellen seien.

Weiterführend wird vermerkt, dass Kabel und Leitungen anderer Betreiber in dem Gebiet vorkommen könnten und dass diese Betreiber gesondert anzufragen seien.

Antwort:

Es besteht kein Abwägungserfordernis. Die relevanten Versorgungsträger sind bereits am Verfahren beteiligt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

5. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Für das Plangebiet seien auf Basis der derzeit zur Verfügung stehenden Unterlagen keine Konflikte mit den Belangen des Bodendenkmalschutzes erkennbar. Es wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich (da Untersuchungen zum Ist-Bestand nicht durchgeführt worden seien) nur eine Prognose möglich sei und daher im Bebauungsplan auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW hinzuweisen sei.

Antwort:

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Meldepflicht und zu Verhaltensmaßnahmen bei archäologischen Bodenfunden aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

6. Polizei Nordrhein-Westfalen Düsseldorf, Städtebauliche Kriminalprävention

- 6.1 *Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Es sollte beachtet werden, dass Müllsammelstellen abschließbar eingefriedet werden sollten (z.B. begrünter Käfig), damit keine wilden Müllhalden von quartiersfremden Personen entstünden.*

Antwort:

Bei dem vorliegenden Projekt sind die erforderlichen Müllräume im Untergeschoss des Gebäudes vorgesehen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 6.2 *Im Rahmen der städtebaulichen Kriminalprävention sei weiterhin zu beachten, dass die Tiefgarage mit einem hellen Anstrich und guter Ausleuchtung versehen werde. Des Weiteren sollten die Fluchtwege aus der Tiefgarage in die Treppenhäuser nicht unmittelbar an den Kellerboxen vorbeiführen, um somit den Kellereinbruchsdiebstahl zu erschweren. Weiterhin seien grundsätzlich Einbruch hemmende Elemente bei erreichbaren Fensteranlagen sowie den Wohnungsabschlusstüren zu empfehlen. Dem Investor würde eine umfangreiche kostenlose Beratung angeboten.*

Antwort:

Die Hinweise zur Kriminalprävention werden im Rahmen der weitergehenden Planungen (wie z.B. Baugenehmigung und Objektplanung) berücksichtigt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

7. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.

- 7.1 *Von der Planung seien weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen betroffen.*

Antwort:

Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

7.2 *Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem erforderlichen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sichergestellt werden müsse, dass dieser nicht im Schutzstreifen der Leitungen des Eingebers stattfinde. Sofern Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen würden, werde um erneute Beteiligung gebeten.*

Antwort:

Der Bebauungsplan B-Plan Nr. 02/010 wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs. 1 Satz Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

8. Stadtwerke Düsseldorf AG

8.1 *Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Plangebiets Versorgungs- und Anschlussleitungen von Strom, Wasser und Gas befänden. Eine Versorgung des Gebietes aus den im Umfeld vorhandenen Versorgungsleitungen sei grundsätzlich möglich.*

Antwort:

Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

8.2 *Es werden diverse, den Planvollzug betreffende allgemeine Hinweise zum Versorgungsnetz gegeben (u.a. zu Verlagerungen und Neuverlegungen der Anlagen, Kosten der Erschließung). Es werden Angaben zur Mindestbreite, Zugänglichkeit und möglichen Bepflanzungen hinsichtlich der Versorgungsleitungen vorgebracht.*

Antwort:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weitergehenden Planung berücksichtigt. Die Hinweise werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens an den Vorhabenträger weitergegeben.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 8.3 *Es wird darauf hingewiesen, dass bei evtl. Verlegung von Versorgungsleitungen in private Flächen diese grundbuchlich durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan zu sichern seien. Des Weiteren sei bei geplanten Unterbauungen mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken eine Mindestüberdeckung des Bauwerks von 1,20 m für Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.*

Antwort:

Die Erschließung erfolgt privat. Es sind keine Leitungen der Stadtwerke geplant. Aus diesem Grund wird auch kein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Mindestüberdeckung der Leitungen der Stadtwerke von 1,20 m ist somit nicht notwendig. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass aufgrund des bestehenden Mischwasserkanals DN 300 der Stadtentwässerungsbetriebe unter der privaten Platzfläche an der Kreuzung Grafenberger Allee / Sohnstraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

- 8.4 *Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls Netzumspannstellen erforderlich werden würden. Es werden Angaben über mögliche Standorte und Mindestanforderungen zu diesen Standorten gegeben. Auf die Erforderlichkeit eines Vertrages zwischen den Bauherren und den Stadtwerken Düsseldorf AG sowie eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit wird hingewiesen.*

Antwort:

Da das dem Angebotsbebauungsplan zu Grunde liegende Vorhaben noch nicht abschließend feststeht, ist eine räumliche Festlegung einer Netzumspannstelle zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und auf das dem Bebauungsplan nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 8.5 *Hinsichtlich der zukünftigen Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass vor Stellung des Bauantrags eine Abstimmung mit der Netzgesellschaft Düsseldorf (NGD) erfolgen müsse.*

Antwort:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weitergehenden Planung berücksichtigt. Die Hinweise werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens an den Vorhabenträger weitergegeben.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 8.6 *Die Einwanderin empfiehlt die Implementierung von Elektroladestationen bzw. Stromtankstellen im Plangebiet, um zukünftigen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden.*

Antwort:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Planvollzugs berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dieser Möglichkeit nicht entgegen.

Bei der aktuellen Planung sind Elektroladestationen in der Tiefgarage des Bauvorhabens vorgesehen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

8.7 *Die Einwenderin empfiehlt die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme.*

Antwort:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einem Fernwärmeanschluss nicht entgegen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

8.8 *Es werden weitere, den Planvollzug berührende allgemeine Hinweise gegeben. Diese betreffen u.a.*

- die notwendige uneingeschränkte Zugänglichkeit von Versorgungsstrassen,*
- die erforderliche Abfrage nach aktuellen Rohrleitungsbestandsplänen,*
- Beachtung der Vorlaufzeit (ca. 6 Monate) für Materialbestellungen und Planungen der Stadtwerke Düsseldorf AG,*
- ggf. erforderliche Sicherungen von Trassen durch Dienstbarkeiten und*
- Beachtung der Schutzanweisungen und des Regelwerks der deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW GW 125)*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planverfahrens an den Vorhabenträger weitergegeben.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

9. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Plangebiet eine Richtfunkverbindung (Nr. 306555510) führe. Die Fresnelzone dieser Richtfunkverbindung befinde sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund. Daher wird gefordert, dass alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen dürften. Es müsse daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 20 m eingehalten werden. Um

Berücksichtigung und Übernahme der Richtfunktrassen einschließlich der Schutzbereiche in die Bauleitplanung wird gebeten.

Antwort:

Nach Rücksprache mit der Eingebenen und einer anschließenden erneuten Prüfung des Sachverhalts teilt die Eingebenen mit E-Mail vom 29.06.2020 mit, dass das geplante Vorhaben in einem ausreichenden Abstand zur Richtfunktrasse stehe und keine Bedenken mehr bestünden. Der Hinweis, dass notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen dürften, wird im Rahmen der weitergehenden Planungen berücksichtigt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

10. Vodafone GmbH Niederlassung Nord-West

10.1 Es wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet keine Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der Eingebenen befinden.

Antwort:

Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

10.2 Es wird darauf hingewiesen, dass der Leitungsbestand der Unitymedia und Vodafone Kabeldeutschland separat angefragt werden müsse. Vodafone könne keine Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben gemieteter Fremdtrassen übernehmen.

Antwort:

Es besteht kein Abwägungserfordernis. Die relevanten Versorgungsträger wurden am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

10.3 *Auf den Leitungsbestand der Vodafone in der Rohrtrasse der Rheinbahn wird hingewiesen.*

Antwort:

Der Trassenverlauf innerhalb des Plangebietes wird im Rahmen der weitergehenden Planungen berücksichtigt. Die Versorgungsträger werden frühzeitig vor Beginn der Umsetzung der Planung informiert.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

11. Vodafone NRW GmbH, Abt. Zentrale Planung

Es wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH befinden würden. Die Eingeblerin sei daran interessiert, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten.

Die Anfrage im Rahmen der Bauleitplanung würde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Um weitere Beteiligung am Bauleitplanverfahren wird gebeten.

Antwort:

Der Hinweis über bestehende Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen weiterer Planungen berücksichtigt. Die Versorgungsträger werden frühzeitig vor Beginn der Umsetzung der Planung informiert. Die Eingeblerin wird weiterhin am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Die Stellungnahme wurde gefolgt.

III. Liste der städtischen Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf, die abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/010 – Östl. Hanielpark/ Sohnstraße - vorgebracht haben:

1. Amt 19/3, Umweltamt
2. Amt 37/232, Feuerwehr und Rettungsdienst
3. Amt 50, Amt für Soziales
4. Amt 51/19, Jugendamt
5. Amt 63/0, Bauaufsichtsamt
6. Amt 66/2, Amt für Verkehrsmanagement
7. Amt 67, Stadtentwässerungsbetrieb
8. Amt 68, Garten-, Friedhofs- und Forstamt

IV. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der städtischen Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/010 – Östl. Hanielpark/ Sohnstraße -

1. Amt 19, Umweltamt

- 1.1 *Es wird vorgebracht, dass in der Begründung zum Bebauungsplan nur die abwassertechnische Erschließung beschrieben werde, es aber noch andere Ver- und Entsorgungseinrichtungen gäbe, die nicht erwähnt worden wären, wie z. B. Strom, Abfall, Telekom.*

Antwort:

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung ist dargelegt, dass das Plangebiet an die bestehende technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung angeschlossen werden kann. Die Begründung (Teil A, Kapitel 6.7 Ver- und Entsorgung) wird dahingehend ergänzt, um welche Einrichtungen es sich handelt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.2 *Im Weiteren werden in Form von Textbausteinen Ergänzungs- und Änderungsvorschläge für die Begründung vorgebracht. Es wird um deren Einarbeitung und Berücksichtigung im weiteren Verfahren gebeten. Die Vorschläge betreffen*
- Ausführungen zur abwassertechnischen Entsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung*
 - Sanierung schädlicher Bodenverunreinigungen*
 - Hinweise zum Hochwasserschutz*
 - Altlasten*

Antwort:

Die vorgebrachten Textbeiträge werden in die Begründung integriert.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.3 *Es wird darauf hingewiesen, dass nahegelegene Depotcontainer-Stationen wie Altglasstation und Altkleidercontainer noch ausreichende Kapazitäten besäßen und daher derzeit kein Bedarf für weitere Container im Plangebiet selbst bestehe. Hinsichtlich der Sammlung von Restmüll, Altpapier, Leichtverpackungen und Biomüll sei eine der Anwohnerzahl angemessene Anzahl an Tonnen vorzusehen und an geeigneter Stelle im Plangebiet aufzustellen. Hierbei sei darauf zu achten, dass die Tonnen am Abholtag nicht mehr als 20 m von der Stelle entfernt stünden, wo die Entsorgungsfahrzeuge zur Abholung stehen würden.*

Antwort:

Bei der Umsetzung der Planung wird eine der Anwohnerzahl angemessene Anzahl an Abfalltonnen vorgesehen, die in dafür konzipierten Müllräumen im Untergeschoss des Gebäudes organisiert werden. Es wird gewährleistet, dass die Aufstellflächen für die Müllbehälter am Abholtag nahe der öffentlichen Verkehrsflächen (innerhalb der geforderten 20 m Reichweite) angeordnet werden. Bei der vorliegenden Bauentwurfsplanung ist die Bereitstellung der Tonnen am Abholtag im Bereich der nördlichen Grundstückszuwegung vorgesehen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.4 *Es wird auf Basis der durch die Peutz Consult ermittelten Untersuchungsergebnisse dargelegt, dass das Plangebiet durch Verkehrslärmimmissionen erheblich vorbelastet sei. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 seien Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Aus städtebaulichen Gründen könne keine Schallschutzwand vorgesehen werden. Im Bebauungsplan seien Festsetzungen zum (passiven) Lärmschutz getroffen worden. Es wird darauf hingewiesen, dass es gute Lösungsmöglichkeiten für die Darstellung einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung im Kreuzungsbereich Grafenberger Allee / Sohnstraße bedürfe und dass aufgrund der sehr hohen Überschreitung nächtlicher Orientierungswerte ein kompletter Ausschluss von offenbaren Fenstern oder sonstigen Öffnungen zu Aufenthaltsräumen für die Fassaden im*

Kreuzungsbereich sinnvoll sei. In Teilbereichen an der Sohnstraße und im Hochpunkt würde eine solche Festsetzung bereits aus Gründen des Gewerbelärms greifen. Es wird angeregt, Freibereiche zur Lärm abgewandten Fassadenseite auszurichten.

Antwort:

Auf Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung zum städtebaulichen Entwurf B-Plan Nr. 02/010 von Peutz Consult (06.04.2020) werden an den Fassaden mit verbleibenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm und der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte aus Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Entsprechend der Festsetzungspraxis der Stadt Düsseldorf werden im Bebauungsplan Nr. 02/010 gemäß den gutachterlich ermittelten Ergebnissen die Maßnahmen für die betroffenen Fassadenabschnitte festgelegt. Dies schließt auch die Grundrissoptimierung für die Anordnung bei Fenstern von Aufenthaltsräumen sowie die Orientierung von Freibereichen zur lärmabgewandten Seite mit ein. In den betroffenen Abschnitten wird festgesetzt, dass bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig sind, wenn, mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder eine offene Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel < 62 dB (A) am Tag verfügt.

Mit dem Ziel, Wohnraum auch im innerstädtischen Bereich (Innen- vor Außenversiegelung) zu ermöglichen sind die getroffenen Festsetzungen geeignet, bei Umsetzung der Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen. Daher bedarf es keiner Festlegung zum generellen Ausschluss offener Fenster im gesamten Kreuzungsbereich der Sohnstraße/Grafenberger Allee.

Die geplanten Freibereiche orientieren sich alle zum lärmabgewandten Innenhof bzw. zum Hanielpark.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

- 1.5 *Es wird dargelegt, dass maßgebliche Erhöhungen des Verkehrslärms durch die Planung an Straßen in der Umgebung, insbesondere bei Überschreitung der Pegelwerte von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts gemäß Rechtsprechung in die Abwägung einzubeziehen seien (Verschlechterungsverbot durch die Bauleitplanung). Es wird vorgebracht, dass die gutachterlichen Untersuchungen zu dem Ergebnis gekommen seien, dass Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen durch die Realisierung des Planvorhabens nicht zu erwarten seien.*

Antwort:

Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung zu den Auswirkungen der Planungen auf das Umfeld sind in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargelegt und in der Abwägung berücksichtigt.

Der Stellungnahme wurde insofern gefolgt.

- 1.6 *Es wird dargelegt, dass das Plangebiet durch Gewerbelärmimmissionen vorbelastet sei und zudem in der zukünftigen Platzsituation (Kreuzungsbereich Sohnstraße / Grafenberger Allee) mit der Ansiedlung von Lebensmittel-Einzelhandel, Bäcker und Gastronomie im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden solle. Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Nebeneinander unterschiedlich schutzbedürftiger Nutzungen Konflikte entstehen könnten. Auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse (Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der Ost-Fassade und im Bereich des geplanten Platzes) seien entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Es wird angeregt, diese Festsetzungen unter Pkt. 9.2, 9.2.1, 9.3) entsprechend der Anforderungen der DIN 4109 Januar 2018 sowie der aktuellen rechtlichen Vorgaben zu überarbeiten. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass mit dem Ausschluss öffentlicher Fenster bei schutzbedürftigen Räumen nach wie vor die Möglichkeit der architektonischen Selbsthilfe (z. B. Prallscheiben, Fassadensprünge) und einer Grundrissoptimierung bestehe. Diese seien in der konkreten Vorhabenzulassung im Genehmigungsverfahren zu prüfen.*

Antwort:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und die textlichen Festsetzungen entsprechend überarbeitet.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.7 *Im Weiteren werden in Form von Textbausteinen Ergänzungs- und Änderungsvorschläge für die Begründung (Teil B Umweltbelange) vorgebracht. Es wird um deren Einarbeitung und Berücksichtigung im weiteren Verfahren gebeten. Die Vorschläge betreffen*
- Ausführungen zum Schutzgut Boden, hier zum Thema Altablagerungen im Plangebiet*
 - Ausführungen zum Schutzgut Wasser*
 - Hinweise zum Hochwasserschutz*

Antwort:

Die vorgebrachten Textbeiträge werden in die Begründung (Teil B) integriert.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.8 *Des Weiteren ergeben sich Änderungen an den textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen für die Themen*
- Textliche Festsetzung zu Sanierung schädlicher Bodenverunreinigungen*
 - Nachrichtliche Übernahme zum Hochwasserschutz*
 - Hinweise zu Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung sowie Altlasten*

Antwort:

Die vorgebrachten Textbeiträge werden in den textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen berücksichtigt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 1.9 *Hinsichtlich des Schutzgutes Luft bzw. Lufthygiene wird dargelegt, dass aufgrund der derzeitigen moderaten Belastungssituation eine vertiefte*

Untersuchung der lufthygienischen Situation nicht erforderlich sei. Von Vorgaben zu einer Tiefgaragenentlüftung könne abgesehen werden.

Antwort:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Darstellung der Umweltbelange (Kapitel B der Begründung) dokumentiert.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.10 Hinsichtlich des Schutzgutes Klima bzw. Globalklima wird dargelegt, dass aufgrund der zukünftigen Nutzung im Plangebiet mit einem stark erhöhten Energieverbrauch und damit einhergehend mit einem zusätzlichen Ausstoß von Kohlenstoffdioxid (CO₂) zu rechnen sei. Es wird auf mögliche Maßnahmen zum Schutz des Globalklimas (energieeffiziente Gebäude, Nutzung von Solarenergie, Energieversorgung auf Basis von erneuerbaren Energieträgern) hingewiesen. Im Zusammenhang mit den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen könne eine Passivhaus-Bauweise in Betracht gezogen werden. Auf die räumlich nahe Lage einer Fernwärmeleitung wird hingewiesen.

Antwort:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Darstellung der Umweltbelange (Kapitel B der Begründung) dokumentiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den empfohlenen Maßnahmen nicht entgegen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.11 Hinsichtlich des Stadtklimas wird dargelegt, dass das Plangebiet im stadtklimatischen „Lastraum der verdichteten Bebauung“ liege und, dass für diesen Lastraum u.a. die Erhöhung des Vegetationsanteils (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) empfohlen werde. Da im Vergleich zum bisherigen Bestand das Bauvolumen im Plangebiet deutlich ansteige, wird angeregt, mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. möglichst hoher Grad der Entsiegelung, Begrünung von Freiflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen, Verringerung der Wärmeabstrahlung durch Verwendung

geeigneter Oberflächen) der thermischen Belastung entgegenzuwirken. Es wird die Nutzung von Solaranlagen auf begrünten Dächern empfohlen.

Antwort:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Darstellung der Umweltbelange (Kapitel B der Begründung) dokumentiert. Im Bebauungsplan werden bereits dezidierte Festsetzungen zur Begrünung von Freiflächen, Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, Begrünung der Tiefgarage sowie Dach- und Fassadenbegrünungen getroffen. Bei der Festlegung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen) ausdrücklich berücksichtigt. Insofern werden im Bebauungsplan klimawirksame Maßnahmen verbindlich festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen weiteren empfohlenen Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung nicht entgegen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.12 Hinsichtlich der Aspekte zur Klimaanpassung wird ausgeführt, dass durch die Klimaveränderungen insbesondere die innerstädtischen Gebiete durch zusätzliche Hitze und Starkregen belastet werden würden. Untersuchungen aus dem Klimaanpassungskonzept zeigten, dass sich die klimatische Situation, insbesondere die thermische Belastung, im Plangebiet auch ohne eine neue Bebauung zukünftig ungünstig entwickeln werde. Daher werden Maßnahmen (mit Verweis auf die oben genannten Maßnahmen zum Stadtklima) zur Klimaanpassung empfohlen. Des Weiteren werden Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser (z.B. Dachbegrünung, Grünflächen mit Speicherpotenzial) angeregt.

Antwort:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Darstellung der Umweltbelange (Kapitel B der Begründung) dokumentiert. Im Bebauungsplan werden bereits Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgarage sowie Dach- und Fassadenbegrünungen getroffen. Des Weiteren ist auf dem Grundstück eine private Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen. Das

Niederschlagswasser im Bereich des Tiefgaragendaches soll über geeignete und mit der Stadt Düsseldorf abgestimmte Maßnahmen rückgehalten werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den empfohlenen Maßnahmen nicht entgegen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2. Amt 37/232, Feuerwehr und Rettungsdienst, Kampfmittel

Es wird dargelegt, dass die Auswertung der Luftbilddaufnahmen des Zweiten Weltkrieges durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) zeige, dass das Plangebiet in einem Bereich vermehrter Bombenabwürfe liege und daher eine konkrete Gefahr nicht ausgeschlossen werden könne. Daher sei die Überprüfung der zu überbauenden Fläche (hier insbesondere der Bereich Sohnstraße Nr. 4- 10 mit bestehender Wohnbebauung) auf Kampfmittel durch den KBD erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Untersuchung auf Kampfmittel ein entsprechender Antrag auszufüllen sei, der an den KBD zu stellen sei.

Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen mit Auffüllungen oder Aufschüttungen bis auf den gewachsenen Boden abzuschleifen seien. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.) sei eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Auf das Merkblatt der Bezirksregierung wird hingewiesen.

Antwort:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bei der betreffenden Fläche handelt es sich zum Teil um einen bereits mit Wohnhäusern bebauten Bereich. Die Hinweise und Empfehlungen werden im Rahmen der weitergehenden Planungen berücksichtigt.

Die Vorhabenträgerin wird vor Baubeginn Kontakt mit dem KBD zwecks einer möglichen Überprüfung der zu überbauenden Fläche aufnehmen.

Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis auf mögliche Kampfmittel im Plangebiet aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

3. Amt 50/0, 50/31, Amt für Soziales, Seniorenreferat

Bei der vorliegenden Planung sei vorgesehen, alle geplanten 74 Wohneinheiten barrierearm zu gestalten. Im Sinne des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms 2018 – 2022 gelte es, mehr öffentlich geförderten rollstuhlgerechten Wohnraum zu schaffen. Daher wird angeregt, einige der barrierearmen Wohneinheiten als öffentlich geförderte rollstuhlgerechte Wohnungen auszubilden.

Antwort:

Gemäß § 49 LBauO NRW sind die Bestimmungen zu „Barrierefreies Bauen“ im Rahmen der nachfolgenden Planung zu berücksichtigen. Demnach werden alle Wohnungen so gestaltet, dass sie mit dem Rollstuhl gut nutzbar sein werden. Im Verlauf des Verfahrens werden in Abstimmung mit dem Wohnungsamt der Stadt Düsseldorf weitere Bestimmungen hierzu getroffen. Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans bleiben davon unberührt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um die Errichtung von 71 und nicht 74 Wohneinheiten handelt.

Der Stellungnahme wurde insofern gefolgt.

4. Amt 51/19, Jugendamt

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die entstehenden neuen Wohneinheiten ein zusätzlicher Bedarf an Betreuungsplätzen für 4 Kinder unter 3 Jahren und für 6 Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren entstehen werde, der aber zu gegebener Zeit durch die in Planung befindlichen Einrichtungen im Stadtbezirk 2 aufgefangen werden könne. Aus diesem Grunde könne auf die Einplanung einer Kindertagesstätte im vorliegenden Plangebiet verzichtet werden.

Daher wird eine Folgekostensumme für die insgesamt 10 Betreuungsplätze ermittelt. Dieser Kostenbeitrag sei vom Investor zur Erweiterung einer Kindertageseinrichtung im umliegenden Einzugsbereich (städtische Kindertageseinrichtung Sulzbachstraße) zu tragen.

Antwort:

Gemäß der Stellungnahme des Jugendamtes ist bei der vorgesehenen Anzahl der geplanten Wohneinheiten keine zusätzliche Kindertagesstätte im Gebiet erforderlich. Daher sind im Bebauungsplan dahingehend planungsrechtliche Festsetzungen entbehrlich.

Das weitere Vorgehen und die Folgekosten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

5. Amt 63, Bauaufsichtsamt

- 5.1 *Es wird dargelegt, dass wahrscheinlich die Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW von ca. 6,0 m nicht eingehalten werden könnten, sollte das nördlichste IV-geschossige Gebäude mit 54,5 m ü. NHN errichtet werden. Es werde eine Festsetzung, dass geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig seien, angeregt.*

Antwort:

Es ist nicht Zielsetzung der Planung von den Abstandsflächen gemäß § 6 Landesbauordnung abzuweichen bzw. die Tiefe der Abstandsflächen zu verringern. Im Sinne eines Angebotsbebauungsplanes sind lediglich Baugrenzen und maximal zulässige Höhen festgesetzt. Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens unterliegt der bauordnungsrechtlichen Prüfung. Daher ist darauf hinzuweisen, dass eine Ausschöpfung des Baufensters bei gleichzeitiger Ausnutzung der maximalen zulässigen baulichen Höhe an dieser Stelle (das nördlichste IV-geschossige Gebäude) nicht möglich sein wird, dieses aber auch weder städtebaulich gewünscht noch erforderlich ist. Die Festsetzungen der maximal zulässigen Bauhöhe und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß werden aus den Gründen einer gewissen gebotenen Flexibilität für die Planung getroffen (Angebotsbebauungsplan). Eine weitere Festsetzung über zulässige geringere Abstandsflächen ist daher nicht erforderlich. Die Begründung (Teil A) wird dahingehend unter Kapitel 6.2 „Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen“ ergänzt.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

- 5.2 *Es wird dargelegt, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Denkmal „Grafenberger Allee 245/ Hanielgarage“ befindet, aber aufgrund der bereits bestehenden städtebaulichen Situation (achtgeschossige Nachbarbebauung) keine Bedenken aufgrund denkmalpflegerischer Belange bestehen.*

Antwort:

Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

6. Amt 66/2, Amt für Verkehrsmanagement

- 6.1 *Seitens der Bauabteilung 66/3 wird gefordert, die textlichen Festsetzungen dahingehend zu ergänzen, dass Unterbauungen von öffentlichen bzw. zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig seien.*

Antwort:

Im Plangebiet sind weder öffentliche Verkehrsflächen vorhanden noch zukünftig geplant. Daher kann eine solche Festsetzung nicht getroffen werden.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

- 6.2 *Seitens der Abteilung 66/5.3 wird dargelegt, dass privatrechtliche Verträge im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt seien. Es sei darauf zu achten, dass sich außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen oder Anlagen im betreffenden Bereich befinden könnten. Es werde daher eine Suchschachtung grundsätzlich empfohlen. Da sich nach aktueller Prüfung der Unterlagen zum Plangebiet nachträglich ergänzende oder vertragliche Änderungen ergeben könnten, sei spätestens bis vier Wochen vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu stellen.*

Antwort:

Es besteht kein Abwägungserfordernis. Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen weitergehender Planungen berücksichtigt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

7. Amt 67, Stadtentwässerungsbetrieb

- 7.1 *Es wird dargelegt, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Im Weiteren werden in Form von Textbausteinen Ergänzungs- und Änderungsvorschläge für die Begründung (Teil A) und textliche Festsetzungen vorgebracht. Es wird um deren Berücksichtigung gebeten. Die Vorschläge betreffen*
- *das Kapitel 6.7 „Ver- und Entsorgung“ der Begründung Teil A, hier insbesondere die Ausführungen zu den Aspekten der Niederschlagswasserentsorgung, da bei einer Zunahme der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen eine Einleitungsbeschränkung erforderlich werden könnte.*
 - *die Hinweise „Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung“ unter Kapitel III.1 der textlichen Festsetzungen.*

Antwort:

Die vorgebrachten Anregungen, Ergänzungs- und Änderungsvorschläge werden in die Begründung Teil A aufgenommen und unter den Hinweisen berücksichtigt. Auf die Stellungnahme des Amtes 19/3 zu den Belangen der Niederschlagswasserbeseitigung wird an dieser Stelle verwiesen. Diese steht den hier vorgebrachten Anregungen nicht entgegen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 7.2 *Im Weiteren werden in Form von Textbausteinen Ergänzungs- und Textvorschläge für die Begründung (Teil B – Kapitel Umweltbelange) vorgebracht. Es wird um deren Berücksichtigung gebeten. Die Vorschläge betreffen*
- *das Kapitel 13.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung*

- *das Kapitel 13.4.3 Oberflächengewässer*
- *das Kapitel 13.4.4 Wasserschutzgebiete*
- *das Kapitel 13.6.3 Klimaanpassung*

Antwort:

Die vorgebrachten Anregungen, Ergänzungs- und Änderungsvorschläge wurden in die Begründung Teil B – Kapitel Umweltbelange aufgenommen. Auf die Stellungnahme des Amtes 19/3 zu den Belangen der Niederschlagswasserbeseitigung wird an dieser Stelle verwiesen. Diese steht den hier vorgebrachten Anregungen nicht entgegen.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sich die vorgenannte Nummerierung der Kapitel/Inhaltsverzeichnis im Zuge der weiteren Bearbeitung veränderte.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

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

- 8.1 *Es wird angeregt, zur besseren Lesbarkeit des Rodungsplans die Liste nach der Nummerierung des ÖBVI zu sortieren.*

Antwort:

Die Nummerierung der Liste im Rodungsplan wurde gemäß der vorgetragenen Stellungnahme angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 8.2 *Es wird angeregt, die zu erhaltende Esche auch im Erläuterungstext zum Freiflächenkonzept zu nennen. Es solle erwähnt werden, dass die Blutbuche und die Esche zum Erhalt bzw. Ersatz im Bebauungsplan festgesetzt seien.*

Antwort:

Der Erläuterungstext zum Freiflächenkonzept wurde gemäß der vorgetragenen Stellungnahme angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

8.3 *Es wird angeregt, beide zu erhaltende Bäume (Esche und Blutbuche) unter der Festsetzung Nr. 11.2 aufzuführen.*

Antwort:

Die Festsetzung Nr. 11.2 wurde gemäß der vorgetragenen Stellungnahme ergänzt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.