

**Stellungnahmen  
aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange**

**Frühzeitige Behördenbeteiligung  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
vom 15.01.2019 bis 04.03.2019**

**sowie**

**Behördenbeteiligung  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
vom 02.06.2020 bis 03.07.2020**

**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/005**

**– Grafental Ost –**

**I. Liste der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/005 – Grafental Ost - vorgebracht haben**

1. AWISTA, Höherweg 100, 40233 Düsseldorf
2. Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf
3. Deutsche Bahn AG, Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln
4. Eisenbahnbundesamt, Werkstattstraße 102, 50733 Köln
5. Industrie- und Handelskammer Düsseldorf, Ernst-Schneider-Platz 1, 40212 Düsseldorf
6. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND, Merowingerstraße 88, 40225 Düsseldorf
7. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU, Völklinger Straße 7-9, 40219 Düsseldorf
8. PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen
9. Polizei: Städtebauliche Kriminalprävention, Luegallee 65, 40545 Düsseldorf
10. Rheinbahn AG, Lierenfelder Straße 42, 40231 Düsseldorf
11. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln
12. Stadtwerke Düsseldorf, Höherweg 100, 40233 Düsseldorf
13. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 35, 90449 Nürnberg
14. Vodafone GmbH, D2 Park 5, 40878 Ratingen

## **II. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/005 –°Grafental Ost°–**

### 1. AWISTA GmbH

#### 1.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

- 1.1.1 *Die AWISTA weist darauf hin, dass die Umfahrung um den geplanten Wohnblock in Richtung Schule für Entsorgungsfahrzeuge möglich sein müsse, um die Entsorgung der Schule sicherstellen zu können.*

#### Antwort:

Die Erschließung des Wohnblockes und der Schule erfolgt über die Planstraße 2. Eine Umfahrung mit einem Entsorgungsfahrzeug wird ermöglicht.

#### **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

#### 1.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

- 1.2.1 *Für die Wohn- und Gewerbeobjekte seien entsprechend der Entsorgungssatzung geeignete Standplätze für die verschiedenen Abfallfraktionen einzurichten. Die Busschleuse müsse auch von Entsorgungsfahrzeugen genutzt werden, um die südlichen Gebäudekomplexe anfahren zu können.*

#### Antwort:

In die Planung sind Sammelstellen für Müll unterirdisch vorgesehen. Für den Tag der Abholung werden entsprechende Standflächen für Müll-fractionen vorgesehen. Die Durchfahung der Busschleuse durch Entsorgungsfahrzeuge ist möglich.

#### **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

### 2. Bezirksregierung Düsseldorf

#### 2.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

- 2.1.1 *Gegen die Planung bestünden keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befänden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stünden. Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange werde empfohlen die Beteiligung des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.*

#### Antwort:

Die zuständigen Behörden wurden bereits beteiligt.

#### **Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.**

2.1.2 *Der Bebauungsplan liege im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplans Düsseldorf innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Düsseldorf – Stufe 3. Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) seien für die geplante Änderung nicht zu erwarten. Aus Sicht des Gesundheitsamtes (SG 53.01) – Luftreinhalteplanung, gebe es keine Bedenken.*

Antwort:

Die Thematik zur Luftreinhalteplanung wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. In den Unterlagen zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.**

2.1.3 *Teile des Plangebietes befänden sich in den Risikogebieten der nördlichen Düssel, die ab einem seltenen beziehungsweise extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden könnten. Zum 05.01.2018 seien geänderte Anforderungen für Risikogebiete im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und BauGB in Kraft getreten. Risikogebiete im Sinne des § 78 b Absatz 1 WHG, das heißt überschwemmte Gebiete bei einem seltenen oder extremen Hochwasserereignis (HQextrem), seien gemäß § 9 Absatz 6 a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge sei in Bauleitplänen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78 b WHG seien die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.*

Antwort:

In den Bebauungsplanunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

2.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

2.2.1 *Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestünden keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befänden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da die Zuständigkeiten der Bezirksregierung nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben seien, werde empfohlen falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.*

Antwort:

Die zuständigen Behörden wurden bereits beteiligt.

## **Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.**

2.2.2 *Das Plangebiet befinde sich in den Risikogebieten des Systems Nördliche Düssel/ Kittelbach, die bei einem seltenen beziehungsweise extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden können. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78<sup>b</sup>, 78 c des Wasserhaushaltsgesetzes. Risikogebiete im Sinne des §§ 78<sup>b</sup> Absatz 1 WHG, das heißt überschwemmte Gebiete bei einem seltenen beziehungsweise extremen Hochwasserereignis (HQextrem), seien gemäß § 9 Absatz 6 a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Das Plangebiet befinde sich nicht in den Risikogebieten, die bereits bei einem häufigen (HQhäufig) oder mittleren (HQ100) Hochwasserereignis überschwemmt werden können. Dies sei in der Begründung zu korrigieren.*

### Antwort:

Die Unterlagen wurden angepasst.

## **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

### 3. Deutsche Bahn AG

#### 3.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

##### 3.1.1 *Seitens der Deutsche Bahn AG (DB AG) bestünden keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet würden:*

*Es solle dafür gesorgt werden, dass durch eine Neugestaltung der Nutzung die Grundstücke der DB AG nicht mit Abstandsflächen belastet würden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstünden Immissionen. 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 der Fläche seien frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen. Insbesondere deshalb, weil in der Begründung und dem Ergebnisprotokoll des Stadtplanungsamtes explizit auf den Verzicht von Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden hingewiesen werde.*

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

### Antwort:

Die Planung sieht keine Bebauung vor, mit der Abstandsflächen verbunden wären, die über die bauordnungsrechtlich zulässige Lage von Abstandsflächen hinausgeht. Weiterhin sollen Maßnahmen zum Schallschutz an dem beziehungsweise in den Schulneubau integriert vorgesehen werden. Mit konkreten Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm ist auch ein entsprechender Hinweis auf die Einwirkungen für

zukünftige Nutzende verbunden. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Projektentwicklerin weitergeleitet.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

3.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

3.2.1 *Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstünden Immissionen. 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 des Objektes seien frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen. Es sei dafür zu sorgen, dass durch eine Neugestaltung der Nutzung die angrenzenden Grundstücke der DB AG nicht mit Abstandsflächen belastet würden.*

Antwort:

Die Planung sieht keine Bebauung vor, mit der Abstandsflächen verbunden wären, die über die bauordnungsrechtlich zulässige Lage von Abstandsflächen hinausgeht. Weiterhin sollen Maßnahmen zum Schallschutz an dem, beziehungsweise in den Schulneubau integriert, vorgesehen werden. Mit konkreten Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm ist auch ein entsprechender Hinweis auf die Einwirkungen für zukünftige Nutzende verbunden. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Projektentwicklung weitergeleitet.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

3.2.2 *Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen zum Zwecke der Notfallversorgung, Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und für Bauarbeiten müsse gewahrt bleiben. Hierbei sei unbedingt zu beachten: Der betroffene Streckenabschnitt sei mit Schallschutzwänden versehen. In nachgenannten Kilometrierungen befinde sich eine Durchgangstür sowie Öffnungen im Bereich von Oberleitungsmasten: Km 24, 711 (Tür), km 24,823 (seitliche Öffnungen neben dem Oberleitungsmast, km 24,895 (seitliche Öffnungen neben dem Oberleitungsmast), km 24,959 (seitliche Öffnungen neben dem Oberleitungsmast). Diese Bereiche müssen unbedingt immer erreichbar bleiben.*

Antwort:

Die benannten Bereiche sind nicht Gegenstand der Planung. Auch ist eine Inanspruchnahme vorgelagerter Flächen für bauliche Anlagen, die in Konflikt stehen könnten, nicht vorgesehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Der Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

3.2.3 *Dem Bahngelände dürften keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.*

Antwort:

Eine Zuleitung von Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer sind nicht vorgesehen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

3.2.4 *Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich seien erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Die Deutsche Bahn AG behalte sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.*

Antwort:

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

4. Eisenbahnbundesamt

4.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

4.1.1 *Gegen das Vorhaben bestünden nur dann keine Bedenken, wenn die Eisenbahnstrecken und sonstigen Bahnanlagen zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt würden. Auch müssten notwendige Erhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen jederzeit durchführbar sein.*

Antwort:

Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen der Eisenbahnstrecken und sonstigen Bahnanlagen zu erwarten. Auch Erhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen werden durch die Planung nicht berührt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

5. Industrie- und Handelskammer

5.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

5.1.1 *Das circa 6,3 Hektar große Plangebiet liege in Düsseldorf Flingern zwischen der Walter-Eucken-Straße (südlich der Sportanlage), der Güterzugtrasse Düsseldorf-Ratingen und der Märchenlandsiedlung. Im Plangebiet sollen bis zu 300 neue Wohneinheiten entstehen; Parallel zur Güterbahnstrecke sei der Bau einer 4-zügigen weiterführenden Schule geplant.*

*Nördlich des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung liege ein Elektrofachmarkt. Östlich des Plangebietes verlaufe eine Güterbahnstrecke. Da im Plangebiet vorrangig Wohnen angesiedelt werden solle, gehe die IHK davon aus, dass hier bauleitplanerisch – analog zum westlich angrenzenden Plangebiet – ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden solle. In diesem Fall*

*seien im Plangebiet die nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete geltenden Lärmwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten.*

*Mit Blick auf den Standort des Elektrofachmarktes regt die IHK an, gutachterlich untersuchen zu lassen, ob es angesichts der geplanten Wohnbebauung zu Konflikten durch Gewerbelärm kommen könne. Neben möglichen Emissionen, die von dem Parkplatz ausgehen könnten, könnten gegebenenfalls auch möglicherweise Abluftanlagen des Fachmarktes zu erhöhten Lärmwerten im zukünftigen Wohngebiet führen.*

*Darüber hinaus sei im Rahmen der Verkehrslärmuntersuchung der Schienenlärm der Güterbahnstrecke zu berücksichtigen. Die Schule, die parallel zur Güterbahnstrecke geplant werde, zähle nach DIN 18005, dem Regelwerk, dass bei Verkehrsemissionen anzuwenden ist, zu den schutzwürdigen Nutzungen. Die IHK weist darauf hin, dass die Güterbahnstrecke Teil des Transeuropäischen Netzes ist. Sie sei sowohl tagsüber als auch nachts stark befahren. Die IHK gehe deshalb davon aus, dass der Schulstandort erheblich lärmvorbelastet sei. Sollte sich diese Annahme gutachterlich bestätigen, seien an den Fassaden des Schulgebäudes, die zur Güterbahnstrecke hin ausgerichtet seien, schallschützende Maßnahmen zu ergreifen, um den Anforderungen der DIN 18005 Rechnung zu tragen und Konflikte zu vermeiden. Diese Maßnahmen seien im Bebauungsplan per textlicher Festsetzungen festzuschreiben.*

*Des Weiteren könne die IHK der beigefügten Planskizze entnehmen, dass die Wohngebäude, die westlich des geplanten Schulbaukörpers realisiert werden sollen, mit 3 bis 7 Geschossen höher als der Schulbaukörper selber seien. Für Letzteren seien zwischen 2 und maximal 4 Geschosse vorgesehen. Der Schulbaukörper könne daher nur bedingt eine schallschützende Wirkung entfalten. Würden an den Fassadenbereichen, die nicht durch die Schule abgeschirmt werden, gutachterlich Lärmwertüberschreitungen festgestellt, seien im weiteren Verfahren im Bebauungsplan per textlicher Festsetzung für die verkehrslärmvorbelasteten Fassaden entsprechende schallschützende Maßnahmen festzusetzen. Anderenfalls seien Konflikte zwischen dem neu geplanten Wohnen und der bestehenden Güterverkehrsstrecke nicht auszuschließen.*

Antwort:

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine entsprechende schalltechnische Studie zur Beurteilung des Gewerbe- und Verkehrslärms erstellt. Für die geplante Sporthalle sind außerschulische Nutzungen im Tageszeitraum möglich.

Das Schulgebäude wurde im Sinne einer ungünstigen Betrachtung insgesamt mit nur geringen Bauhöhen berechnet. Im Ergebnis ist von deutlich geringeren Verkehrslärmimmissionen an den Wohngebäuden auszugehen. Durch die berechnete Einwirkung der Verkehrsgeräusche an den Fassaden der geplanten Wohnbebauung werden die angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts teils deutlich überschritten. Für das Schulgebäude ergeben sich

ebenfalls deutliche Überschreitungen. Für das Schulgebäude sind ergänzende Berechnungen bei Vorliegen eines Baukonzeptes im Baugenehmigungsverfahren vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden Regelungen zum Schallschutz unter anderem durch eine Lärmschutzwand oder eine entsprechende lärmschützende Fassade des Schulgebäudes textlich und zeichnerisch festgesetzt. Öffenbare Fenster werden in Teilen ausgeschlossen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können mit entsprechenden Maßnahmen so gesichert werden. Die Bedenken der IHK werden insoweit nicht geteilt.

### **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

#### 6. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND

##### 6.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

6.1.1 *Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes widerspreche in Teilen der Planungshinweiskarte der Stadt Düsseldorf. Der östliche Bereich sei darin als „Städtischer Grünzug mit bioklimatischer und immissionsklimatischer Bedeutung“ dargestellt. Als Ziel sei angegeben: „Erhalt und Ausbau, keine zusätzliche Versiegelung, Entsiegelung vorgesehen“. Die geplante Schule werde in diesem Bereich zu einer weitgehend flächigen Versiegelung der vorhandenen wertvollen Grünstruktur führen. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass westlich des Plangebietes derzeit eine verdichtete Bebauung entstehe, die zusätzliche stadtklimatische Ausgleichsräume erfordere.*

#### Antwort:

Der Bebauungsplan schafft Planungsrecht für dringend benötigten Wohnraum und für eine öffentliche Schule. In Folge dessen ist eine Verschlechterung der Versiegelungsbilanz im Bereich des ehemaligen Grabelandes hinzunehmen. Bereits der Vorgängerbebauungsplan überplante Teile des Grabelandes: für gewerbliche Flächen regelte er eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine nahezu vollständige Versiegelung anzunehmen. Mit der vorliegenden Planung werden ehemals festgesetzte Verkehrsflächen sowie weitere Teile des Grabelandes als Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule überplant. Die oberirdische Versiegelung wird daher erhöht, fällt jedoch nicht ganz so hoch aus.

Aufgrund der beabsichtigten Wohnnutzung ist mit einem hohen Begrünungsanteil zu rechnen. Auch im Bereich der Schule ist mit einer hohen Begrünung zu rechnen. Die Annahme, dass aufgrund der baulichen Entwicklung westlich des Plangebietes zusätzlich stadtklimatische Ausgleichsräume erforderlich würden, ist nicht

zutreffend. Teil der Wohnbau-Planung Grafental war bereits die Verbesserung der stadtklimatischen Gegebenheiten, die durch eine industrielle Nutzung, vollständige Bebauung sowie Versiegelung gekennzeichnet war.

### **Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

#### 7. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU

##### 7.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

7.1.1 *Im Bereich des Plangebietes solle eine vier- bis siebengeschossige Bebauung errichtet werden. Diese sei laut Planzeichnung nebst Erschließungsflächen mit hofbildenden Außenflächen durchgrünt. Östlich solle eine Schule entlang des angrenzenden Gleiskörpers gebaut werden. Gegen die Umnutzung des ehemaligen Gewerbegebietes für den innerstädtischen Siedlungsbau und Ausbau dazugehöriger Sozialeinrichtungen sei aus Sicht des NABU mit Hinweis auf die Möglichkeiten der Integration von für die Natur förderlichen Maßnahmen kein Einwand zu erheben. Im Interesse des Naturschutzes sei allerdings zu prüfen, inwieweit seltene Tier- und Pflanzenarten dort siedeln. Zu deren Schutz müssten alle erdenklichen Maßnahmen ergriffen werden. Die im nördlichen Teil befindlichen Kleingärten stellten mit ihrer kleinteilig und vielfältig strukturierten Gestalt zumeist für die Vogelwelt einen äußerst wertvollen Lebensraum dar. Der NABU empfiehlt, solche Strukturen bei Verlust durch die Baumaßnahmen wieder herzustellen. Durch die Bodenbearbeitung in den Kleingärten entstehe ein sehr wertvoller, lebendiger Oberboden, der idealerweise an Ort und Stelle wieder Verwendung finden solle. Er sei ortsnah sachgerecht zu sichern. Die im östlichen Teil durch den Schulbau entfallenden Grünstrukturen ließen sich nicht kompensieren. Jedoch habe es sich vielerorts für den Naturschutz bewährt, die Schülerschaft durch gärtnerische Betätigung unter Anleitung in der Umgebung oder auf dem Schulgelände einen Bezug zur Natur herzustellen. Strukturen dafür vorzusehen sei ein dringender Rat. Die Gebäude seien sinnvollerweise mit heimischer Pflanzenwahl einzugrünen, was sowohl dem örtlichen Kleinklima und dem Artenschutz als auch der Befindlichkeit der Nutzer der Gebäude zugutekomme.*

#### Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Verfahrens werden die vorgeschriebenen artenschutzrechtlichen Prüfungen geführt. Für die im Rahmen des Grabelandes errichteten Gebäude wurden teilweise umweltgefährdende Materialien verwendet, so dass nach der Entmietung der vollständige Rückbau und die Entsorgung zu veranlassen war. Um diesen zu ermöglichen war auch ein größerer Teil des Grünbestandes zu entnehmen. Ein Wiedereinbau des Oberbodens ist vor diesem Hintergrund nicht vorgesehen.

Der Stellungnahme wird in Bezug auf den Erhalt von Grünstrukturen und des Wiedereinbaus von Oberboden nicht gefolgt. Im Übrigen bezieht sich die

Stellungnahme zur Einbindung der Schülerschaft nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens und kann insoweit hier nicht behandelt werden.

**Der Stellungnahme wurde überwiegend nicht gefolgt.**

8. PLEdoc GmbH

8.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

8.1.1 *Das Unternehmen teilt mit, dass von dem Unternehmen verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer beziehungsweise Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen seien:*

*Open Grid Europe GmbH, Essen*

*Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen*

*Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg*

*Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen*

*Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen*

*Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund*

*Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen*

*GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)*

*Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt*

Antwort:

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

8.1.2 *Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen werde den Unterlagen entnommen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt würden beziehungsweise keine Erwähnung fänden. Es werde darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von dem Unternehmen verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen sei. Es werde um Mitteilung der planexternen Flächen beziehungsweise um weitere Beteiligung an diesem Verfahren gebeten. Maßgeblich für die Auskunft sei der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienten nur zur groben Übersicht.*

*Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedürfe immer einer erneuten Abstimmung mit dem Unternehmen.*

Antwort:

Aus den Eingriffen innerhalb des Plangebietes resultiert ein externer Kompensationsbedarf. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen auf städtischen Flächen erfolgen. Sofern Maßnahmen auf Flächen durchgeführt werden, in denen Leitungen liegen, wird das Unternehmen erneut beteiligt.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

9. Polizei: Städtebauliche Kriminalprävention

9.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

9.1.1 *Grundsätzlich bestünden aus Sicht der Fachgruppe gegen die vorliegenden Planungen keine Bedenken. Es seien jedoch bei der Ausführung einige Punkte der städtebaulichen Kriminalprävention zu beachten. Auf die öffentlichen beziehungsweise halböffentlichen Grünflächen solle – so weit wie möglich – zu Gunsten privater Gärten (den Erdgeschosswohnungen zugeordnet) verzichtet werden. Bei den verbleibenden (halb)öffentlichen Grünflächen sei zu beachten, dass diese übersichtlich blieben. Das heiße, hier dürften nur niedrige Büsche und hochstämmige Bäume gepflanzt werden, um die Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen. Die Flächen und Wege seien in der Dunkelheit gut auszuleuchten. Beides gelte vor allem für den Platz und die Rampe zur Unterführung unter der Bahnstrecke. Um das Lagern unerwünschter Personengruppen (zum Beispiel angetrunkene Obdachlose oder Drogenabhängige) unattraktiv zu machen, sollten Sitzgelegenheiten (zum Beispiel durch Armlehnen im Abstand von 60 Zentimetern) so ausgeführt werden, dass sie zum Liegen ungeeignet seien. Die beiden Wohnninnenhöfe sollen so geplant werden, dass sie bei Bedarf nur den dortigen Bewohnern zugänglich seien. „Bedarf“ könnte sich zum Beispiel durch Schüler der angrenzenden Schule nach Unterricht oder am Abend ergeben, wenn sie die Grünanlagen „erobern“ und gegebenenfalls dadurch Konflikte mit der Hausgemeinschaft auslösen. Die Müllsammelstellen sollen abschließbar eingefriedet werden (zum Beispiel begrünter Käfig), damit dort keine wilden Müllhalden von quartiersfremden Personen entstünden. Um zu vermeiden, dass die Tiefgaragen unübersichtlich würden, seien sie unbedingt mit einem hellen Anstrich und einer guten Ausleuchtung zu versehen. Um den einfachen Kellereinbruchsdiebstahl zu erschweren, dürften die Fluchtwege aus der Tiefgarage in die Treppenhäuser nicht unmittelbar an den Kellerboxen/ Fahrradabstellräumen vorbei führen. Grundsätzlich seien einbruchhemmende Elemente bei erreichbaren Fensteranlagen sowie den Wohnungsabschlusstüren dringend zu empfehlen und in dieser Phase erheblich günstiger, als später in der Nachrüstung zu realisieren. Die Fachgruppe biete hierzu dem Investor eine umfangreiche kostenlose Beratung an.*

Antwort:

Die Hinweise beziehen sich überwiegend nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens und können in diesem Rahmen nicht behandelt werden;

sie werden jedoch an den Projektentwickler weitergegeben. In der städtebaulichen Konzeption ist die Anlage privater Freiflächen, die einen halböffentlichen Charakter besitzen vorgesehen. Aufgrund der angestrebten baulichen Dichte kommt diesen Freiflächen eine besondere Funktion für die Bewohner zu. Aufgrund der Anordnung und Gestaltung der geplanten Flächen – die auch untergeordnet die Anlage privater Gärten vorsieht – ist von einer Nutzung durch die Bevölkerung sowie einer guten sozialen Kontrolle auszugehen. Die Flächen sollen daher auch nicht verkleinert werden.

**Die Stellungnahme wurde bezüglich der Verkleinerung von halböffentlichen Grünflächen nicht gefolgt. Im Übrigen wird sie zur Kenntnis genommen.**

10. Rheinbahn AG

10.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

10.1.1 *Die Rheinbahn AG gibt einen Hinweis zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV): Die Linie 725 solle mit Fertigstellung der Verlängerung des Flinger Richtwegs und der Hohenzollernallee durch das Planungsgebiet verlaufen. Die Haltestellen seien derzeit am Rotkäppchenweg sowie auf der Hohenzollernallee geplant.*

Antwort:

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

10.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

10.2.1 *Die Rheinbahn AG gibt einen Hinweis zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV): Die Linie 725 solle mit Fertigstellung der Verlängerung des Flinger Richtwegs und der Hohenzollernallee durch das Planungsgebiet verlaufen. Die Haltestellen seien derzeit am Rotkäppchenweg sowie auf der Hohenzollernallee geplant.*

Antwort:

Die Linie 725 wurde zwischenzeitlich in Betrieb genommen. In den Bebauungsplanunterlagen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

11. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH

11.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

11.1.1 *Die Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft gibt an, dass von der vorgenannten Maßnahme weder die vorhandenen Anlagen des Unternehmens noch laufende beziehungsweise vorhersehbare Planungen*

*des Unternehmens betroffen seien. Falls für die Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert werde, müsse sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen der Leitungen des Unternehmens stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, werde um erneute Beteiligung gebeten.*

Antwort:

Mit der Planung ist ein externer Kompensationsbedarf verbunden. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen auf städtischen Flächen erfolgen. Sofern Maßnahmen auf Flächen durchgeführt werden, in denen Leitungen liegen, wird das Unternehmen erneut beteiligt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

12. Stadtwerke Düsseldorf (SWD AG)

12.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

12.1.1 *Die SWD AG gibt eine Übersicht über die Lage. In den Anlagen 1 bis 9 seien die Lagen der Versorgungsleitungen und –anlagen der SWD AG dargestellt. Sie weist darauf hin, dass gegebenenfalls die Lage der Versorgungsleitungen und –anlagen mit Querschlägen festzustellen sei. Es sei darauf zu achten, dass sich außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. In diesem Fall sei sich zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise an die Netzgesellschaft Düsseldorf (NGD) unter der Rufnummer (0211)8218080 – Abteilung 021 – Betrieb Netze und Anlagen zu wenden.*

Antwort:

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

12.1.2 *Rohr- und Stromnetz*

*Grundsätzlich bestünden gegenüber dem oben genannten Bebauungsplanverfahren keine Bedenken, wenn die in der Stellungnahme der SWD AG aufgeführten Anlagen, die allgemeinen Hinweise sowie die beigefügte Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsleitungen eingehalten beziehungsweise beachtet werden.*

*Im Gehwegbereich lägen die Versorgungsleitungen und –anlagen Gas, Wasser und Strom. Ob kostenpflichtige Regulierungsarbeiten erforderlich würden, könne zum jetzigen Zeitpunkt nicht ermittelt werden.*

*Zur Versorgung des Plangebietes müssten voraussichtlich zahlreiche Versorgungsleitungen und –anlagen neu verlegt werden. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen könnten erst benannt werden, wenn eine konkrete Bauanfrage vorliege, die benötigte Leistung bekannt sei und die endgültigen Straßenausbau- und Deckenhöhenpläne im Maßstab 1:250 vorlägen. Die Erschließungskosten gingen zu Lasten des Investors*

*beziehungsweise des Bauherren. Voraussetzung für den Beginn der Ausführungsarbeiten sei eine verbindliche Beauftragung des Angebotes für die anfallenden Erschließungs- und Hausanschlusskosten. Bis zum Beginn der Baumaßnahmen zur Erstellung der Versorgungsnetze werde eine Vorbereitungszeit von circa 6 Monaten benötigt. Entstehende Kosten für Provisorien, die während der Bauphase kurzfristig erstellt werden müssten, würden zu 100 Prozent mit dem Verursacher abgerechnet.*

*Sollten die zukünftigen Straßen im Plangebiet nicht öffentlich gewidmet werden und damit nicht unter den Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Düsseldorf und den Stadtwerken Düsseldorf AG fallen, so müssten diese Straßen durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ausgewiesen werden, damit auch die Versorgungsleitungen abgesichert sind. Zur Aufnahme der Versorgungsleitungen und -anlagen werde eine Wegebreite von mindestens 3 Meter benötigt. Diese Mindestbreite sei wegen der Notwendigkeit der uneingeschränkten Zugänglichkeit und der möglichen Beschädigungsgefahr von jeglicher Bebauung – auch zum Beispiel mit Garagen, Mülltonnenunterstellplätzen und Gartenlauben – und von Baumbepflanzungen freizuhalten. Eine Bepflanzung mit flachwurzelndem Bewuchs, wie zum Beispiel Sträucher, sei jedoch grundsätzlich möglich.*

*Die künftigen Grundstücksnutzer müssten sich vor Kauf des Grundstückes beziehungsweise vor Stellung des Bauantrages mit der Netzgesellschaft Düsseldorf (NGD) in Verbindung setzen, um objektbezogen zu klären, inwieweit Löschwasser (Grundschutz für das jeweils geplante Bauvorhaben) zur Verfügung gestellt werden könne.*

*Zur Stromversorgung des Bebauungsgebietes könne es erforderlich werden, Netzumspannstellen zu errichten. Diese Netzumspannstellen könnten sowohl innerhalb eines straßenseitigen Kellerraumes errichtet als auch im Freien aufgestellt werden. Die Anzahl und Lage der Netzumspannstellen kann nur in Abhängigkeit der geplanten Bauabschnitte, deren Leistungsbedarf und unter Abstimmung mit dem jeweiligen Bauträger ermittelt werden. Nach heutigem Planungsstand sei für die Baugebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 jeweils eine Netzumspannstelle erforderlich. Die Netzumspannstellen seien im Bebauungsplan mit dem Hinweis „Trafo“ oder dem Planzeichen Elektrizität auszuweisen. Für Netzumspannstellen innerhalb eines Gebäudes seien nachfolgende Mindestanforderungen zu berücksichtigen:*

*Straßenseitig gelegener Kellerraum*

*Trafoeinlassschacht mit der Größe von mindestens 1,80 mal 1,20 Metern*

*Raumgröße zwischen 20 und 40 Quadratmetern*

*Kellerboden nicht mehr als vier Meter unter dem Außenniveau*

*Raum sei bauseits nach den Angaben der SWD AG zu errichten*

*Sollte der Investor Netzumspannstellen außerhalb eines Gebäudes (sogenannte Kompaktstationen) wünschen, so seien straßenseitig gelegene Flächen von 6 mal 2,50 Metern zur Verfügung zu stellen. Die Kompaktstation habe die Abmessungen von circa 3,50 mal 1,60 mal 1,50*

*(Länge mal Breite mal Höhe). Zwischen dem Eigentümer des Kellerraumes beziehungsweise dem Eigentümer der Aufstellfläche und den SWD AG müsse ein Vertrag und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit über die Errichtung einer Netzumspannstelle abgeschlossen werden.*

*Je nach Leistungsbedarf könne es erforderlich werden, dass auch kundeneigene 10 Kilovolt-Mittelspannungsanlagen errichtet werden müssen.*

*Soweit im Zuge der künftigen Bauvorhaben Unterbauungen mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken geplant seien, so sei zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen eine Mindestüberdeckung von 1,20 Meter oberhalb des Bauwerkes vorhanden sein müsse. Dies gelte für Unterbauungen von öffentlichen und von privaten Flächen, die zudem noch mindestens mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ausgewiesen werden müssten. Die eventuell erforderlichen Arbeiten zur Sicherung oder Regulierung der Versorgungsanlagen der öffentlichen Beleuchtung seien mit dem Amt für Verkehrsmanagement abzustimmen.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird auch dem Projektentwickler zur Verfügung gestellt. Im weiteren Verfahren ist eine entsprechende Abstimmung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG vorgesehen. Soweit erforderlich, sollen erforderliche Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG festgesetzt werden.

Der Stellungnahme wird durch Prüfung im Rahmen des Verfahrens, Aufnahme von gegebenenfalls erforderlichen Festsetzungen und Aufnahme eines Hinweises, dass Standorte für Transformatoren mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen sind, gefolgt.

**Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.**

**12.1.3 Elektromobilität**

*Um auch zukünftigen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden, werde die Implementierung von Elektroladestationen oder Stromtankstellen empfohlen. Seien Ladesäulen für die E-Mobilität vorgesehen, so müsse dies der SWD AG frühzeitig mitgeteilt werden, da dies unmittelbare Auswirkungen auf die Leistungsanforderungen an die Versorgungsleitungen und -anlagen der SWD AG hat und sich somit auch ein erweiterter Flächenbedarf für die Netzinfrastuktur ergeben könne.*

Antwort:

Die Stellungnahme wird dem Projektentwickler weitergeleitet, entsprechende Abstimmungsgespräche sind vorgesehen. Bei Errichtung der angesprochenen

Ladesäulen wird die SWD AG frühzeitig über den Prozess informiert und eingebunden.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*12.1.4 Umwelterheblichkeit*

*Damit auch das langfristige Ziel der Klimaneutralität der Landeshauptstadt Düsseldorf unterstützt werde, empfehlen die SWD AG den Anschluss des Plangebietes an das nahegelegene Fernwärmenetz. Die Fernwärme erfülle alle Vorgaben des Erneuerbare Energien Wärme Gesetzes (EEWärmeG) und der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) und verfüge über den Primärenergiefaktor 0,00. Eine Fernwärmeversorgung führe zu keiner zusätzlichen Feinstaubemission (PM), zu keiner zusätzlichen Stickstoffoxid-, Stickstoffdioxid- oder Kohlenstoffdioxid-Emission und zu keinem zusätzlichen Anlieferverkehr im Plangebiet.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Projektentwickler prüft derzeit Konzepte einer möglichen Wärmeversorgung und beabsichtigt die kurzfristige Kontaktaufnahme mit der SWD AG.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*12.1.5 Allgemeine Hinweise*

*Stromleitungstrassen seien von jeglicher Überbauung und Bepflanzung freizuhalten. Es sei darauf zu achten, dass die geplanten Zuwegungen und Zufahrten zum Innenbereich nicht über- oder unterbaut werden dürften, damit eine sach- und fachgerechte Verlegung der Versorgungsanlagen in das geplante Bebauungsgebiet gewährleistet werden könne. Es müsse bei den Rohrleitungsbestandsplänen mit Abweichungen der angegebenen Maße gerechnet werden. Gegebenenfalls sei die Lage der Versorgungsleitungen und -anlagen vor Ort durch Querschnitte festzustellen. Entstehende Kosten für Provisorien während der Bauphase müssten zu 100 Prozent vom Verursacher übernommen werden. Für Materialbestellung und Planung benötige die SWD AG nach Vorliegen der Ausbaupläne circa 6 Monate Vorlaufzeit. Die SWD AG bittet, die ausführenden Firmen auf die Beachtung der Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsanlagen hinzuweisen. Das Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches insbesondere die DVGW GW125 für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen und -anlagen sei zu beachten. Vorhandene Hydranten, Schieber, Rohrköpfe, Kabelmuffen sowie Anschlussleitungen und deren Absperrarmaturen seien von jeglicher Überpflanzung freizuhalten. Die Pflanzgruben seien deshalb so anzulegen, dass sich die vorgenannten Anlagenteile außerhalb der Ausschachtungsbereiche befänden.*

Antwort:

Es wird darauf verwiesen, dass große Teile des Plangebietes aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung bereits heute fast vollständig unterbaut, bebaut und versiegelt sind. Die Hinweise werden an die Projektentwicklung weitergeleitet.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

12.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

12.2.1 *Da noch keine konkrete Bauanfrage vorliege und auch die benötigten Leistungen aus den Versorgungsnetzen noch nicht ermittelt wurden, können derzeit weder Erschließungs- noch Regulierungskosten noch der letztendlich benötigte Flächenbedarf für die Versorgungsleitungen und –anlagen wie zum Beispiel Trafostationen ermittelt werden.*

Antwort:

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

13. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

13.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

13.1.1 *Aus Sicht der Telefónica seien nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden.*

*Durch das Plangebiet führen sechs Richtfunkverbindungen hindurch:*

*Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 306535470, 306535471 befinde sich in einem vertikalen Korridor zwischen 53 Meter und 83 Meter über Grund.*

*Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 306555702, 306555703 befinde sich in einem vertikalen Korridor zwischen 13 Meter und 43 Meter über Grund.*

*Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 306557569, 306557620 befinde sich in einem vertikalen Korridor zwischen 11 Meter und 41 Meter über Grund.*

*Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Es werde um Berücksichtigung und Übernahme der genannten Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung beziehungsweise den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden. Es müsse daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 Meter und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 Meter eingehalten werden. Sollten sich Änderungen in der Planung/Planungsflächen ergeben,*

*so werde gebeten, die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen könne.*

Antwort:

Die Trasse der Richtfunkverbindungen 306557569, 306557620 führt in einem Eckbereich über die Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Dort ist maximal eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke ist daher nicht zu erwarten.

Die Trasse der Richtfunkverbindungen 306555702, 306555703 wird aktuell mit Anlagen auf dem Bestandsgebäude, welches im Eigentum der Stadt steht, betrieben. Im Weiteren sind der Abriss des Gebäudes und die Entwicklung einer Wohnnutzung geplant. Der Betreiber wird hierüber im Weiteren rechtzeitig informiert, so dass durch den Betreiber Ersatzmaßnahmen ergriffen werden können.

Die Trasse der Richtfunkverbindungen 306535470, 306535471 führt in einem Bereich über das Plangebiet in dem eine maximal fünf Geschoss hohe Wohnbebauung zulässig sein wird. Hier ist mit einer Gebäudehöhe von etwa 15 Metern über Grund zu rechnen. Auch hier sind keine Beeinträchtigungen der Richtfunkstrecken zu erwarten.

Eine Übernahme der Richtfunktrassen in die Planung oder die Aufnahme von Bauhöhenbeschränkungen erfolgt insoweit nicht. Grundsätzlich ist die Darstellung einzelner Richtfunktrassen im Rahmen einer kleinräumigen Bebauungsplanung auch nicht sinnvoll, da damit nur ein kleiner Ausschnitt der gesamten Richtfunktrasse dargestellt werden kann. Trassenverläufe unterliegen zudem nicht mehr dem Genehmigungsvorbehalt und können sich in kurzer Zeit ändern. Soweit sich Änderungen an der Planung ergeben, wird die Einwenderin informiert.

In den Planunterlagen wird jedoch ein Hinweis auf die das Plangebiet querenden Richtfunktrassen nachrichtlich übernommen. Somit dürfen geplante Konstruktionen und notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrassen ragen.

**Der Stellungnahme wurde überwiegend nicht gefolgt.**

13.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

13.2.1 *Aus Sicht der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG seien nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen auch weiterhin die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:*

*Durch das Plangebiet führten 6 Richtfunkverbindungen hindurch, oder grenzten nah an*

*Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 306535470, 306535471 befinde sich in einem vertikalen Korridor zwischen 53 Meter und 83 Meter über Grund.*

*Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 306555702, 306555703 befinde sich in einem vertikalen Korridor zwischen 9 Meter und 39 Meter über Grund.*

*Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 306557569, 306557620 befinde sich in einem vertikalen Korridor zwischen 21 Meter und 51 Meter über Grund.*

*Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürften nicht in die Richtfunktrasse ragen. Es werde um Berücksichtigung und Übernahme der genannten Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung beziehungsweise den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt würden. Es müsse daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 Meter und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 Meter eingehalten werden. Sollten sich Änderungen in der Planung/Planungsflächen ergeben, so werde gebeten, die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen könne.*

*Es werde um Berücksichtigung und Übernahme der oben genannten Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung beziehungsweise den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt würden.*

Antwort:

Die Trasse der Richtfunkverbindungen 306535470, 306535471 führt in einem Bereich über das Plangebiet in dem eine maximal fünf Geschoss hohe Wohnbebauung zulässig sein wird. Hier ist mit einer Gebäudehöhe von etwa 15 Metern über Grund zu rechnen. Auch hier sind keine Beeinträchtigungen der Richtfunkstrecken zu erwarten.

Die Trasse der Richtfunkverbindungen 306555702, 306555703 wird aktuell mit Anlagen auf dem Bestandsgebäude, welches im Eigentum der Stadt steht, betrieben. Im Weiteren sind der Abriss des Gebäudes und die Entwicklung einer Wohnnutzung geplant. Der Betreiber wird hierüber im Weiteren rechtzeitig informiert, so dass durch den Betreiber Ersatzmaßnahmen ergriffen werden können.

Die Trasse der Richtfunkverbindungen 306557569, 306557620 führt in einem Eckbereich über die Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Dort ist maximal eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke ist daher nicht zu erwarten.

Eine Übernahme der Richtfunktrassen in die Planung oder die Aufnahme von Bauhöhenbeschränkungen erfolgt insoweit nicht. Grundsätzlich ist die Darstellung einzelner Richtfunktrassen im Rahmen einer kleinräumigen Bebauungsplanung auch nicht sinnvoll, da damit nur ein kleiner Ausschnitt der gesamten Richtfunktrasse dargestellt werden kann. Trassenverläufe unterliegen zudem nicht mehr dem Genehmigungsvorbehalt und können sich in kurzer Zeit ändern. Soweit sich Änderungen an der Planung ergeben, wird die Einwenderin informiert.

In den Planunterlagen wird jedoch ein Hinweis auf die das Plangebiet querenden Richtfunktrassen nachrichtlich übernommen. Somit dürfen geplante Konstruktionen und notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrassen ragen.

**Der Stellungnahme wurde überwiegend nicht gefolgt.**

14. Vodafone GmbH

14.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

14.1.1 *In den angegebenen Planungsbereichen befänden sich Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der: Vodafone GmbH (ehem. ISIS / ehem. Arcor AG & Co. KG). Der Leitungsbestand der Unitymedia und Vodafone Kabeldeutschland müssten separat angefragt werden. Das Unternehmen mache darauf aufmerksam, dass Vodafone für die Richtigkeit der Angaben gemieteter Fremdtrassen keine Gewährleistung übernehmen könne. Es werde darauf hingewiesen, dass die Anlagen des Unternehmens bei der Bauausführung zu schützen beziehungsweise zu sichern seien, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürften. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen des Unternehmens erforderlich werden, benötigen das Unternehmen mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Es werde darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls (zum Beispiel bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten seien.*

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich in Teilen nicht auf Inhalte des Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

**III. Liste der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf, die abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/005 – Grafental Ost - vorgebracht haben**

1. Amt 19/3, Umweltamt
2. Amt 23, Amt für Gebäudemanagement
3. Amt 37/232, Feuerwehr und Rettungsdienst, Kampfmittelbeseitigung
4. Amt 37/611, Feuerwehr und Rettungsdienst, Vorbeugender Brandschutz
5. Amt 40/211, Schulverwaltungsamt
6. Amt 50/31, Amt für Soziales
7. Amt 51/19, Jugendamt
8. Amt 52, Sportamt
9. Amt 53/22, Gesundheitsamt
10. Amt 63, Bauaufsichtsamt
11. Amt 64, Amt für Wohnungswesen
12. Amt 65, Liegenschaftsamt
13. Amt 66, Amt für Verkehrsmanagement
14. Amt 67, Stadtentwässerungsbetriebe
15. Amt 68, Garten-, Friedhofs- und Forstamt/ UNB

**IV. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/005 – Grafental Ost –**

1. Amt 19/3, Umweltamt

1.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

1.1.1 *Bedarf an öffentlichen Depotcontainern für Altpapier, Altglas und Altkleider sowie Stellplätze für Abfallsammelbehälter an den Wohneinheiten, eventuell Bereitstellungsfläche.*

*Im Plangebiet sollen circa 300 neue Wohneinheiten entstehen. Für die neue Wohnbebauung müsse daher eine Containerstation mit zwei unterirdischen 5 Kubikmeter-Sammelbehältern für Papier und drei unterirdischen 3 Kubikmeter-Sammelbehältern für Weiß-, Braun- und Grünglas sowie einem oberirdischen Sammelbehälter für Alttextilien eingeplant werden.*

*Nähere technische Einzelheiten und Planungskriterien seien den jeweils aktuellen technischen Rahmenbedingungen zur Planung und zum Bau von Unterfluranlagen und den Ausschreibungstexten für unterirdische Sammelbehälter zu entnehmen.*

*Die Unterflurcontainerstation sei möglichst im nördlichen Bereich des Plangebietes zu verorten, damit die An- und Abfahrt der Leerungsfahrzeuge über öffentliche Straßen gewährleistet sei.*

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

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

*Punkt 4.4 – Ver- und Entsorgung – des Bebauungsplanes sei entsprechend zu ergänzen. Ein Standort für die Unterflurcontaineranlage und eventuellen Bereitstellungsflächen sei im Plan zu kennzeichnen.*

Antwort:

In die Planung zur Organisation der öffentlichen Verkehrsflächen wird der Aspekt aufgenommen. Im Weiteren erfolgt auch ein Hinweis in der Planzeichnung. In die Planung sind Sammelstellen für Müll unterirdisch vorgesehen. Für den Tag der Abholung werden entsprechende Standflächen (temporäre Müllbereitstellungsfläche) für Müllfraktionen vorgesehen.

## **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

### 1.1.2 Lärm

#### *Verkehrslärm*

*Die ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehene gewerbliche Nutzung unmittelbar entlang der Güterzugtrasse Rath-Eller solle nun einem Schul- und einem Wohnstandort weichen.*

*Die Güterzugstrecke Rath-Eller werde mit Fertigstellung der Betuwe-Linie Bestandteil des europäischen Güterkorridors Rotterdam-Genua sein. Die Zugzahlen sollen sich bis zum Jahr 2025 durch die intensivere Nutzung der Strecke deutlich erhöhen, beziehungsweise nahezu verdoppeln.*

*Seither gebe es massive Beschwerden von Anwohnern der Güterzugstrecke, die auf den auch heute schon bestehenden Lärm hinweisen. Zudem hätten sich die Anwohner in Bürgerinitiativen organisiert und ihr Problem auch bis zur Stadtspitze vorgetragen. Die Anwohner setzten sich seitdem öffentlich für mehr Lärmschutz an dieser Strecke ein. Die Beurteilungspegel lägen an der östlichen Plangebietsgrenze entlang der Bahntrasse tags und nachts bei bis zu 75 dB(A). Die Spitzenpegel einzelner Zugvorbeifahrten lägen ungleich höher. Eine Gesundheitsgefährdung könne bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden.*

*Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) würden massiv am Tag und in der Nacht überschritten. Die allgemeine Rechtsprechung besage, dass eine Überschreitung bis zu 5 dB(A) noch einer Abwägung unterliegen könne. Zudem besage der Trennungsgrundsatz, dass schutzwürdige Nutzungen Verkehrswegen so zugeordnet werden sollen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden würden. Die im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesene GE-Nutzung mit Abstand zur Bahntrasse sei aus Lärmschutzgründen klar zu bevorzugen.*

*Die Lage des neu geplanten Schulstandortes unmittelbar an der Güterzugtrasse habe den alleinigen Vorteil, dass keine sensible Nachnutzung stattfinde. Dennoch seien hier auch für den Tagzeitraum aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu benennen sowie eine angepasste Grundrissgestaltung einzuplanen (zum Beispiel Turnhalle zur Bahntrasse, Klassenräume zur Lärm abgewandten Seite).*

*Das für den Bebauungsplan Nummer 5777/056 „Hohenzollern / Schlüterstraße“ erstellte schalltechnische Gutachten („Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nummer 5777/056 „Schlüterstraße / Hohenzollern“ der Stadt Düsseldorf, Bericht Nummer VF 5896-2 Druckdatum 19.07.2011 des Büros Peutz Consult GmbH) beziehungsweise die für eine frühere Beteiligung erstellte „Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung hinsichtlich der Erweiterung der Wohnbauflächen im Bereich des Hohenzollernwerkes in Düsseldorf“ (Peutz Consult GmbH, Bericht Nummer VG 5896-1, Stand 13.12.2012) seien im weiteren Verfahren auf die aktuelle Planung anzupassen. Ergebnisse seien geschossweise darzustellen. Zudem seien eine Umfeldbetrachtung*

*durchzuführen sowie aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen (Lärmschutzwand entlang der Bahn in verschiedenen Höhen beziehungsweise in Höhe der geplanten Bebauung, Baureihenfolge et cetera).*

Antwort:

Für das Verfahren wurde ein neues schalltechnisches Gutachten erstellt und auch eine Umfeldbetrachtung durchgeführt. Die zu berücksichtigenden Zugzahlen der Güterverkehrsstrasse wurden ermittelt. Das Gutachten macht Vorschläge für Maßnahmen zum aktiven und passiven Schutz vor Verkehrslärm. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung des Umweltamtes wird im Grundsatz geteilt. Die Zielstellung einen Schul- und Wohnstandort zu entwickeln, wird – insbesondere vor dem Hintergrund des dringenden Wohn – und Schulbedarfs jedoch beibehalten. Die Anordnung von Lärmschutzwänden wurde bereits im Vorfeld des Planverfahrens geprüft. Zwischen Bahnanlage und Radweg steht kein ausreichender Raum zur Verfügung, um Lärmschutzwände ohne wesentlichen Eingriff in die bestehende Grünkulisse bzw. ohne Verlagerung der Hauptradwegeverbindung realisieren zu können. Allerdings besteht die Möglichkeit der Errichtung von Lärmschutzwänden auf dem Schulgrundstück. Es sollen in jeden Fall entsprechende Schutzmaßnahmen in die Architektur des Schulgebäudes (schalldämmende / wenig reflektierende Fassade) integriert werden. In die Bebauungsplanunterlagen wurden Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm aufgenommen.

**Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.**

**1.1.3 Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm**

*Im Plangebiet sollen Wohnquartiere (WA) und ein Schulstandort entwickelt werden. Das Umweltamt weist darauf hin, dass sich nördlich der Planstraße 1 und der Metrostraße Sport- und Freizeitflächen (Bolzplatz, Basketballfeld, Tennisplätze), ein Großhandelsbetrieb sowie ein Elektrofachmarkt befinden.*

*Durch die Festsetzung von Wohngebieten erhöhe sich der Schutzanspruch der neu geplanten Gebiete gegenüber den bestehenden Gebietsausweisungen. Durch das Nebeneinander unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen könnten Konflikte entstehen. Bei der Planung könnten diese durch gewerbliche Schallimmissionen sowie durch Sport- und Freizeitlärm hervorgerufen werden. Zur Beurteilung der Situation sei ein aktuelles Schallgutachten notwendig. Erst dann könne sicher beurteilt werden, ob die Immissionsrichtwerte gemäß der DIN 18005 an allen relevanten Immissionsorten eingehalten würden oder Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden müssten.*

*Beurteilungsgrundlage für Lärmimmissionen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sei die DIN 18005. Für Industrie-, Gewerbe-, Sport-*

*und Freizeitlärm seien auch bei der Planung die einschlägigen Vorschriften mit ihren Immissionsrichtwerten zu beachten. Gemäß der DIN 18005 würden die Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm berechnet. Bei der Beurteilung von Sportanlagen sei die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beachten. Als Entscheidungsgrundlage bei der Klärung der Frage, ob Geräusche von Freizeitanlagen als erhebliche Belästigungen anzusehen sind, habe das NRW Umweltministerium den Freizeitlärmerrlass herausgegeben.*

Antwort:

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine entsprechende schalltechnische Studie zur Beurteilung des Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärms erstellt. Für Fassaden mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Bezug auf Sportlärm wird ein Ausschluss von zu öffnenden Fenstern vorgeschlagen. Die ist aufgrund der Ausrichtung des Gebäudekörpers und der nur in Teilen betroffenen Fassade gut möglich. Für die geplante Sporthalle sind außerschulische Nutzungen im Tageszeitraum möglich.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*1.1.4 Besonnung und Verschattung*

*Zur Beurteilung der Besonnungssituation im Plangebiet sei ein Verschattungsgutachten zu erstellen. Für nach DIN 5034 nicht ausreichend besonnte Bereiche sei darzustellen, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit architektonischen Maßnahmen gewährleistet werden können.*

Antwort:

In den zuvor realisierten Teilgebieten des Grafental-Areals wurden circa 800 Wohneinheiten errichtet. Derzeit sind weitere 250 Wohneinheiten in Bau. Die bauliche Dichte der realisierten Wohngebäude entspricht dabei dem auch hier vorliegenden Maß der baulichen Dichte, da der vorliegende Bebauungsplan die Wohnbauentwicklung Grafental für den jetzt geplanten Wohn- und Schulstandort aufgreift. Die realisierten Gebäudestellungen sind auch nicht abweichend zu der hier vorliegenden Konzeption "Blockrand" und "geöffneter Block". Da bereits in den vorlaufenden Verfahren entsprechende Studien geführt wurden, liegen die relevanten, grundlegenden Erkenntnisse zu den zu erwartenden Belichtungsverhältnissen bereits vor. Wesentlich veränderte Aussagen sind auch nicht zu erwarten, da die Ausgangsbedingungen dieselben sind. Daher soll – auch mit Blick auf mögliche Einsparungen und dem möglichen Beitrag für

kostensparendes Bauen – keine weitere Untersuchung geführt werden. Die bereits in der Vergangenheit gefundenen Grundrisslösungen (durchgesteckte Wohnungen, große Wohnungsgrundrisse, Maisonette-Lösung) sind auch innerhalb der hier definierten Baukörper möglich und können im nachfolgenden entwickelt werden. Gesonderte Festsetzungen sind diesbezüglich auch nicht erforderlich. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sind die gesunden Wohnverhältnisse mit dem Nachweis der ausreichenden Tageslichtversorgung / Belichtungssituation zu führen.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

1.1.5 *Boden*

*Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes*

*Im Umfeld des Plangebietes befänden sich die Altablagerungen mit den Katasternummern 161 und 166, die kleinräumigen Verfüllungen mit den Katasternummern 274, 164, und 342 sowie die Lärmschutzwälle mit den Katasternummern 498, 499, 501 und 502. Aufgrund vorliegender Erkenntnisse aus dem Bodenluftmessprogramm und der Verfüllmaterialien seien Auswirkungen durch Gasmigration nicht zu besorgen.*

Antwort:

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

1.1.6 *Altablagerungen im Plangebiet*

*Gemäß des Katasters der Altablagerungen und Altstandorte der Landeshauptstadt Düsseldorf reichten die Lärmschutzwälle mit den Katasternummern 500 und 503 in das Plangebiet hinein. Aufgrund vorliegender Erkenntnisse aus dem Bodenluftmessprogramm und der Verfüllmaterialien seien Auswirkungen durch Gasmigration nicht zu besorgen.*

Antwort:

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

1.1.7 *Altstandorte im Plangebiet*

*Im Plangebiet lägen die Altstandorte mit den Katasternummern 5299 und 5885.*

*Altstandort 5299*

*In das Plangebiet reiche von Westen ein kleiner Teil das Altstandortes 5299 hinein. In diesem Bereich hätten sich in der Vergangenheit überwiegend Freiflächen des ehemaligen Hohenzollernwerks sowie seit den 1950er Jahren die auch heute noch existierenden Hallen „25“ und „26“ befunden. Die vorliegenden Untersuchungen zeigten teilweise Belastungen mit Schwermetallen und auch mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), die jedoch auf die bis zu 1,20 Meter mächtigen Auffüllungen beschränkt seien. Die festgestellten Bodenbelastungen würden in Zusammenhang mit dem geplanten Rückbau der Hallen „25“ und „26“ gemäß Auflagen in der Abbruchgenehmigung saniert und die Sanierung dokumentiert. Nutzungsbedingte Auffälligkeiten seien nicht ermittelt worden. Derzeit sei die gesamte Fläche des Altstandortes im Bereich des neuen Plangebietes mit Ausnahme einer Nutzung durch Kleingärten komplett versiegelt.*

#### *Altstandort 5885*

*Dieser Altstandort reiche nur mit einem sehr schmalen Streifen in das Plangebiet hinein. Die vorliegende Nutzungsrecherche für dieses Grundstück habe eine Nutzung als Fabrikationsstätte für Ventilatoren ergeben. Die darauf aufbauende Gefährdungsabschätzung habe eine flächige Auffüllung mit einer maximalen Mächtigkeit von 3 Metern gezeigt, bestehend aus Sanden und Kiesen mit Beimengungen aus Schotter, Bauschutt, Ziegelbruch und Schlacken. Die chemische Analytik habe auffüllungsgebundene Belastungen durch Schwermetalle und PAK ergeben. Nutzungsbedingte Auffälligkeiten seien nicht ermittelt worden.*

*Die geplante Bebauung sehe für die Errichtung der Tiefgaragengeschosse und Unterkellerung bautechnisch bedingten Aushub vor. Hierdurch würden vorhandene Bodenbelastungen und Auffüllungsmaterialien mittels Aushub beseitigt und einer geordneten Entsorgung zugeführt.*

#### Antwort:

In den Unterlagen zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

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

#### 1.1.8 Wasser

##### *Grundwasser*

##### *Grundwasserstände*

*Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände lägen im Plangebiet bei 37 Meter über Normalnull (NN) (HGW 1988 – höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand). Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liege bei circa 39 Meter über NN (HHGW 1926 –*

*höchster dem Umweltamt bekannter Grundwasserstand). Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Plangebiet einen minimalen Grundwasserflurabstand von 2 - 3 Meter. Bei einer Geländehöhe von circa 39 - 40 Meter über NN können demnach im ungünstigsten Fall Grundwasserstände von 37 - 38 Meter über NN auftreten. Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände könnten sich Maßnahmen gegen drückendes Grundwasser für die zukünftigen Gebäudesohlen ergeben. Gemäß der aktuellen Planungsabsicht sollen KFZ weitestgehend in Tiefgaragen untergebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass derartige Tiefbauwerke so zu errichten seien, dass keine nachhaltige Verschlechterung für die Grundwasserhydraulik durch grundwassersperrende oder -teilsperrende Bauwerke zu besorgen ist.*

#### *Grundwassergüte*

*Aktuelle Grundwasseruntersuchungen zeigten im Bereich des neuen Plangebietes keine Auffälligkeiten. Die Grundwasserbeschaffenheit sei auch hinsichtlich des Parameters Pestizide (angrenzende Gleise der Bahn) derzeit unauffällig. Die mittlere Grundwassertemperatur liege zwischen 12,6 und 13 Grad Celsius.*

#### Antwort:

Die Angaben werden soweit in den Umweltbericht übernommen.

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

##### *1.1.9 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung*

*Es bestehe keine gesetzliche Verpflichtung zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG), da das Plangebiet bereits kanaltechnisch erschlossen sei und nicht erstmals bebaut werde. Das Plangebiet sei an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen. Die abwassertechnische Erschließung sei dadurch gesichert.*

#### Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

##### *1.1.10 Oberflächengewässer*

*Oberflächengewässer seien im Plangebiet nicht vorhanden. Nordöstlich der Plangebietsfläche verlaufe in rund 150 Meter Entfernung die Nördliche Düssel.*

#### Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*1.1.11 Wasserschutzgebiete*

*Das Plangebiet liege nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.*

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*1.1.12 Hochwasserbelange*

*Die Fläche des Bebauungsplan-Gebietes liege nicht in einem durch Verordnung vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet.*

*Überschwemmungsgebiete seien Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung benötigt würden. Durch Rechtsverordnung würden innerhalb von Risikogebieten mindestens die Gebiete festgesetzt, bei denen statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis (HQ100) zu erwarten sei (§ 76 Absatz 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz). Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten würde die Plangebietsfläche bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) an der Nördlichen Düssel überflutet werden. In den Risikogebieten ergäben sich gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz. Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete seien insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Dies gelte für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Bauliche Anlagen sollten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich sei. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollten auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden bezüglich der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge ergänzt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

### 1.1.13 Luft (-hygiene)

#### *Ist-Zustand*

*Das Plangebiet befindet sich am Rande des hochverdichteten Innenstadtbereiches von Düsseldorf. Die lufthygienische Situation sei maßgeblich durch die Verkehrsbelastung aus dem Umfeld des Plangebietes geprägt. Aktuelle Berechnungen (Bezugsjahr 2017) mittels IMMISluft, einem Simulationsprogramm zur Ermittlung der Luftbelastung durch Verkehr in Straßenschluchten, lieferten keine Anhaltspunkte für Grenzwertüberschreitungen für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) oder Feinstaub (PM<sub>10</sub>) gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (39. BImSchV) im Plangebiet selbst oder in seiner unmittelbaren Umgebung. Auch würde vom Güterverkehr auf der Bahntrasse Düsseldorf-Ratingen eine gewisse Belastung ausgehen. Es sei jedoch davon auszugehen, dass sie nicht eine grenzwertkritische Höhe erreichen werde. Insgesamt könne die lufthygienische Gesamtsituation trotz der zentralen Lage als vergleichsweise gut angesehen werden.*

#### *Plan-Zustand:*

*Mit Umsetzung der vorgelegten Planung sei nicht zu erwarten, dass sich die lufthygienische Gesamtsituation maßgeblich verschlechtern werde. Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV seien daher nicht zu erwarten. Sofern im weiteren Verlauf der Planung eine Tiefgarage vorgesehen sei, so werde bereits jetzt darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Vorsorgeschutzes für ebenerdige Abluftschächte sowie die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage textlich festzusetzen ist:*

*Der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Ein- und Ausfahrten von TG zu Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten) müsse mindestens 5 Meter betragen.*

*Um Lüftungsschächte in Bodennähe herum sei ein nicht betretbarer Bereich von mindestens 1 Meter Breite zu gestalten (zum Beispiel mit Hilfe einer dichten Bepflanzung wie Brombeerhecke).*

*Sitzgelegenheiten (zum Beispiel Bänke) auf Lüftungsöffnungen seien auszuschließen.*

#### Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

### 1.1.14 Klima

#### *Stadtklima*

#### *Ausgangssituation*

*Die Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) ordne das Plangebiet im westlichen und zentralen Bereich den Lasträumen der „Gewerbe- und Industrieflächen“ und „der überwiegend mittlerer bis lockerer Bebauung“ zu. Der nördliche und östliche Bereich werde dem Ausgleichsraum der „Städtischen Grünzüge mit bioklimatischer und immissionsklimatischer Bedeutung“ zugeordnet.*

*Der Lastraum der „Gewerbe- und Industrieflächen“ sei durch hohe Versiegelungsgrade (hier nahezu 100 Prozent) und einem geringen Anteil an Vegetation gekennzeichnet. Zu den stadtklimatischen Auswirkungen dieses ausgeprägten Lastraums zählten in der Regel eine hohe thermische Belastung und schlechte Belüftungsverhältnisse. Der Lastraum der „überwiegend mittlerer bis lockerer Bebauung“ sei bisher von der Fahrbahnfläche der Walter-Eucken-Straße sowie einer mit Baumbestand besetzten Grünfläche gekennzeichnet worden. Mittlerweile sei die Straße zurückgebaut worden und die Grünfläche werde zurzeit als temporäre Kindertagesstätte (Flachbau in Containerbauweise) genutzt. Die Flächen wiesen daher aktuell nur eine geringe bis mäßige klimatische Belastung auf.*

*Der Ausgleichsraum der „Städtischen Grünzüge mit bioklimatischer und immissionsklimatischer Bedeutung“ werde durch Grabeland- und Ziergartenparzellen parallel zur Bahntrasse gebildet. Aufgrund der sehr aufgelockerten Bebauung (Gartenhäuser) und dem hohen Anteil an Grünstrukturen habe dieser Bereich bisher eine wichtige Pufferfunktion zwischen dem Gewerbegebiet des ehemaligen Hohenzollernwerks und dem Wohngebiet östlich der Bahntrasse ausgeübt.*

### *Planung*

*Die im Bebauungsplanverfahren vorgesehene Darstellung von Wohnbauflächen im zentralen Bereich des Bebauungsplan-Gebietes anstelle von Gewerbegebiet biete die Möglichkeit, den Versiegelungsgrad zu verringern und den Anteil an begrünbaren Flächen zu erhöhen. Diese Möglichkeit solle in der Planung durch folgende stadtklimatisch positive Maßnahmen genutzt und festgesetzt werden:*

*möglichst hoher Grad der Begrünung der Grundstückflächen im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ WA 1 – 4, Baumpflanzungen, Begrünung von Tiefgaragendecken und unterirdischen Gebäudeteilen, Dachbegrünung.*

*In den sich östlich anschließenden Bereichen solle parallel zur Bahnlinie ein Schulstandort mit der entsprechenden Infrastruktur (Stellplätze) entstehen, wobei das Maß der baulichen Nutzung noch nicht feststehe. Die vorgesehene bauliche Nutzung stelle im Hinblick auf die aktuelle Nutzung eine Verminderung des Grünflächenanteils bei gleichzeitiger Erhöhung des*

*Versiegelungsgrades dar. Durch die Errichtung des Schulgebäudes sei die Besorgnis der negativen Beeinflussung horizontaler Luftbewegungen (Sperrriegelwirkung) gegeben. Der Grünzug würde insbesondere durch den Gebäudebestand und die versiegelten Flächen (Stellplätze, Zuwegung, Schulhof) seine bio- und immissionsklimatische Funktion als Ausgleichsraum verlieren und zukünftig dem Lastraum zugerechnet werden müssen.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Planung sind Regelungen zu einfach intensiven Dachbegrünung der Wohnbebauung, zur Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen sowie der Begrünung des Schulgebäudes vorgesehen. Weiterhin sind ein hoher Grad an Begrünung wie auch Baumpflanzungen in den Baugebieten und den öffentlichen Flächen Gegenstand der Planung. Die Begrünungs-Maßnahmen werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie durch vertragliche Regelungen gesichert.

**Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.**

1.1.15 *Klimaanpassung*

*Infolge des Klimawandels seien geänderte Bedingungen, insbesondere häufigere und länger andauernde Hitzeperioden mit höheren Temperaturen und häufigere und intensivere Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Durch diese Klimaveränderungen würden insbesondere innerstädtische Gebiete mit hoher Bebauungsdichte und hohem Versiegelungsgrad zusätzlich durch Hitze und Starkregen belastet. Die Belastungskarten „Hitze“, die im Klimaanpassungskonzept erstellt worden seien, weisen darauf hin, dass sich die thermische Situation in Zukunft verschlechtern werde. Um dieser zusätzlichen thermischen Belastung durch den Klimawandel entgegenzuwirken, seien Maßnahmen, die zur Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet beitragen (siehe Stadtklima) besonders wichtig und tragen zur Klimaanpassung bei. Darüber hinaus solle auch die Wärmabstrahlung von Oberflächen verringert werden, zum Beispiel durch Beschattung versiegelter Flächen oder durch die Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten.*

*Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung (zum Beispiel Dachbegrünungen und Grünflächen mit Speicherpotenzial) die Klimaanpassung.*

Antwort:

In den Unterlagen sind bereits eine einfach intensive Dachbegrünung der Wohnbebauung sowie eine Begrünung der Baugebiete und öffentlichen Straßen vorgesehen.

**Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.**

1.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

1.2.1 *Das Umweltamt verweist auf den Bedarf an zwei unterirdischen Containerstationen mit je drei Altglascontainern (Weiß-, Braun-, Grünglas) und die zu berücksichtigenden technischen Rahmenbedingungen. Weiterhin*

*verweist es auf die Sammlung von Restmüll, Altpapier, Leichtverpackungen und Biomüll und eine entsprechende Zahl an Stellplätzen für diese Abfallfraktionen. Die Abholung vor der jeweiligen Haustür sei einzuplanen. Dort wo dies nicht möglich sei, müssten Flächen für die Bereitstellung der Tonnen zur Abholung eingeplant werden. Es sei zu beachten, dass sowohl die jeweiligen Tonnen, die zur Abholung vor der Haustür stehe, sowie die, die auf den Bereitstellungsplätzen stünden, nicht mehr als 20 Meter von der Stelle entfernt stehen dürfen, wo die Entsorgungsfahrzeuge zur Abholung stehen werden. Die 20 Meter gelten für jede einzelne Tonne und nicht für den minimalen Abstand der Bereitstellungsfläche zum Entsorgungsfahrzeug. Die Durchfahrt mit Entsorgungsfahrzeugen durch das Bebauungsplan-Gebiet müsse gesichert sein. Hierzu müssten die jeweiligen Straßen die erforderliche Breite haben, für das Gewicht der Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt sein sowie ausreichende Schlepplängen vorhanden sein.*

Antwort:

In der Planung ist die unterirdische Anordnung dezentraler Müllsammelstellen vorgesehen. Für die Abholung werden entsprechende, moderne Konzepte (zum Beispiel temporäre oberirdische Sammelstellen, organisierte zentrale Bereitstellung, terminierte Abholung) auch in Abstimmung mit der AWISTA entwickelt.

Der Stellungnahme wird im Weiteren durch planerische und organisatorische Maßnahmen entsprochen. Soweit erforderlich sollen hierzu auch vertragliche Regelungen erfolgen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

1.2.2 Verkehrslärm

*Das Amt teilt mit, dass der nun erstellten Stellungnahme zum Verkehrslärm die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nummer 02/005 Grafental Ost in Düsseldorf“ des Büros Peutz Consult GmbH, Bericht Nr. VJ 5896-5, mit Stand vom 04.11.2020 zugrunde liege.*

*Das Vorhaben werde maßgeblich durch die Güterzugstrecke Rath – Eller belastet, die in circa 65 Meter bis 200 Meter östlich des Plangebietes verlaufe. Mit Fertigstellung der Betuwe-Linie werde sie Bestandteil des europäischen Güterkorridors Rotterdam – Genua sein. Die Zugzahlen sollen sich bis zum Jahr 2025 durch die intensivere Nutzung der Strecke deutlich erhöhen beziehungsweise nahezu verdoppeln.*

*Unmittelbar an der Bahntrasse sei ein Schulstandort geplant, westlich anschließend seien vier Baufelder für Allgemeine Wohngebiete (WA) und eine Kita geplant.*

*Die Beurteilungspegel lägen an der östlichen Plangebietsgrenze (Sondergebiet Schule) entlang der Bahntrasse bei bis zu 76 dB(A) tagsüber. Die Spitzenpegel einzelner Zugvorbeifahrten liegen ungleich höher. Nächtliche Werte seien aufgrund der angenommenen reinen*

*Tagesnutzung nicht maßgeblich. Die Lärmbelastung entspreche dem Lärmpegelbereich VI beziehungsweise  $BP \geq 73$ .*

*Die an das Schulgrundstück angrenzende Wohnbebauung WA 1 und WA 2 werde ohne Abschirmung des Schulbaus mit Sporthalle durch den Schienenlärm maßgeblich mit bis zu 68 dB(A) am Tag und bis zu 69 dB(A) in der Nacht belastet. Mit Abschirmung durch das Schulgebäude und die Turnhalle reduzierten sich die Beurteilungspegel in einzelnen Geschossen um bis zu 7 beziehungsweise 8 dB(A) für tags / nachts. Ein detailliertes bauliches Konzept für die Schule und die Sporthalle liege noch nicht vor. In der Berechnung wurde daher in der Variante „Berechnung mit Schule“ Abschirmungen an den östlichen Baugrenzen mit 9 Meter beziehungsweise in Teilen mit 12 Meter berücksichtigt.*

*Für das WA 3 und WA 4 ergäben sich Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Die Kita werde mit bis zu 56 dB(A) am Tag und bis zu 55 dB(A) in der Nacht beaufschlagt. Aufgrund der nächtlichen Werte bis 55 dB(A) liege entsprechend Lärmpegelbereich IV beziehungsweise  $BP \geq 63/55$  an.*

*Eine Gesundheitsgefährdung könne bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden.*

*Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) würden am Tag um bis zu 13 dB(A) und in der Nacht massiv um bis zu 24 dB(A) überschritten.*

*Die allgemeine Rechtsprechung besage, dass eine Überschreitung bis zu 5 dB(A) noch einer Abwägung unterliegen könne. Zudem besage der Trennungsgrundsatz, dass schutzwürdige Nutzungen Verkehrswegen so zugeordnet werden sollen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden würden. Die im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesene GE – Nutzung mit Abstand zur Bahntrasse sei aus Lärmschutzgründen klar zu bevorzugen. Nun werde ein Schulgebäude direkt an der Bahntrasse geplant. Die Lage des neu geplanten Schulstandortes habe den alleinigen Vorteil, dass keine sensible Nachnutzung stattfinde. Für die Schule würden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen (zum Beispiel Sporthalle zur Bahntrasse, Klassenräume zur Lärm abgewandten Seite, teilweise Lärmschutzwände) angedacht. Derzeit finde hierzu ein Wettbewerb statt, der noch nicht abgeschlossen sei.*

*Aus Lärmschutzgründen sei die Schule mit Sporthalle als Abschirmung zwingend vor Aufnahme der Wohnnutzung im WA 1 und WA 2 zu realisieren. Die Minderungen lägen bei bis zu 7 dB(A) am Tag und bis zu 8 dB(A) in der Nacht. Es sei jedoch bereits angedeutet worden, dass die vorzeitige Realisierung des Schulgebäudes nicht sichergestellt werden könne.*

*Sollte dies der Fall sein, seien für die Wohnbebauung im WA 1 und WA 2 aufgrund der sehr hohen nächtlichen Belastungen oberhalb der Gesundheitsgefahr weitere Maßnahmen zu treffen (siehe Lärmschutzmaßnahmen).*

## Lärmschutzmaßnahmen

*Aufgrund der teils sehr hohen Überschreitungen der Orientierungswerte würden Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan notwendig. Zum einen müssten Maßnahmen zum baulichen Schallschutz, wie entsprechende Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 für sämtliche Fassaden im Bebauungsplangebiet, festgesetzt werden (Vgl. Bericht VJ 5896-5, Anlage 11). Da angedeutet worden sei, dass eine Baureihenfolge zum prioritären Bau des Schulgebäudes nicht sichergestellt werden könne, würden aufgrund der hohen nächtlichen Pegel von deutlich  $\geq 60$  dB(A) nachts weitergehende Maßnahmen notwendig. An den der Bahn zugewandten Fassaden im WA 1 und WA 2 sei daher abweichend zur Anlage 11 des oben genannten schalltechnischen Gutachtens ein Ausschluss von offenbaren Fenstern und Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen festzusetzen.*

*Zudem ergäben sich Fassadenbereiche im Lärmpegelbereich V beziehungsweise prognostizierten Beurteilungspegel  $\geq 68$  dB(A) tags. Grundsätzlich gelte hier, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder eine sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von  $\leq 62$  dB(A) tags (entspricht LPB III) verfüge.*

*Für das Schulgebäude werde angeraten, ebenfalls keine Klassenräume mit Ausrichtung zur Bahntrasse beziehungsweise seitlich gem. Anlage 11 des oben genannten Gutachtens zuzulassen.*

*Für Beurteilungspegel  $\geq 63$  dB(A) tags beziehungsweise  $\geq 55$  dB(A) nachts (entsprechend ehemals Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109) werde die Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen für sämtliche Aufenthaltsräume festgesetzt. Ab Beurteilungspegel  $\geq 68$  dB(A) werde die Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen für Büro- und Unterrichtsräume festgesetzt.*

*Zudem werde festzusetzen sein, dass die Fassaden des Schulgebäudes und der Turnhalle nach Osten aufgrund von Schallreflexionen hin hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von  $DL_a = 8$  dB oder besser auszuführen seien (siehe nachstehendes Kapitel).*

## *Änderungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld durch die Planung*

*Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens seien grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Maßgebliche Erhöhungen des Verkehrslärms durch die Planung an Straßen in der Umgebung, insbesondere bei Überschreitung der Pegelwerte von mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, seien gemäß Rechtsprechung in die Abwägung einzubeziehen.*

*Grundsätzlich könne eine Gesundheitsgefährdung bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden. Auch wenn die Lärmsanierung bisher nicht geregelt sei, sehe die Rechtsprechung ein Verschlechterungsverbot für die Bauleitplanung vor.*

Für den Bebauungsplan wurden keine eigenständigen Verkehrsansätze ermittelt. Verwendet wurde der Prognosefall P2 gemäß einer Verkehrsuntersuchung für die Plangebiete Grafental Mitte und Ost aus dem Jahr 2017 unter Berücksichtigung einer 4-zügigen Schule mit reduzierter Wohnnutzung. Zudem liege keine Berechnung des Prognose-Null-Falls (P0) vor.

Hilfsweise seien die im P2 zugrundeliegenden 921 Kfz-Fahrten des Plangebietes Grafental-Ost als Zusatzverkehr bei der Auswirkung der Planung im Bestand berücksichtigt worden. Es seien nur die dem Plangebiet nächstliegenden Querschnitte für die Berechnung angepasst und in der Berechnung berücksichtigt worden. Für die durchgehende Fahrspur der Walter-Eucken-Straße seien 279 Kfz-Fahrten (DTV) angenommen worden.

Die zusätzlichen Verkehre des neuen Plangebietes betreffen im Wesentlichen die eigene Planung und seien daher bereits in der Berechnung für das Plangebiet eingeflossen.

Vorhandene Wohnbebauung könne aber auch durch Schallreflexionen an den Fassaden des geplanten Schulgebäudes und der Sporthalle betroffen werden. Für die Gebäude östlich der Bahntrasse würden die Reflexionen zu Erhöhungen von 1 bis 2 dB(A) führen. In den Obergeschossen der bestehenden Bebauung lägen die Beurteilungspegel bereits bei > 60 dB(A) in der Nacht. Weitere Erhöhungen seien somit auszuschließen. Es sei daher im Bebauungsplan festzusetzen, dass die Fassaden des Schulgebäudes und der Sporthalle nach Osten hin hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von  $DL_a = 8$  dB oder besser auszuführen seien. Mit Berücksichtigung von den entsprechenden Absorptionseigenschaften lägen mögliche Erhöhungen bei 0,1 dB(A). Die Auswirkungen seien dann marginal.

In den südlich des Bebauungsplans sowie den westlich der Walter-Eucken-Straße gelegenen Bereichen ergäben sich insgesamt niedrigere Beurteilungspegel durch die Neuplanung, da die neue Bebauung zu einer Abschirmung des Bahnlärms führe. Die Minderungen lägen bei bis zu 4 dB(A) am Tag und bis zu 9 dB(A) nachts.

## 16. BImSchV

Im Rahmen des geplanten Neubaus der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes mit Anschluss an die Walter - Eucken - Straße mittels eines Kreisverkehrs sei gutachterlich geprüft worden, ob Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach für die Bestandsbebauung im Umfeld gemäß 16. BImSchV vorlägen.

Aktuell liege noch keine abschließende Straßenplanung vor; die berücksichtigten Straßen im Plangebiet stammten noch aus den städtebaulichen Vorplanungen. Auch die geplante Schule im Bebauungsplangebiet sei noch nicht mit den entsprechenden Verkehrsmengen innerhalb des Straßennetzes sowie Zufahrten zum Grundstück beziehungsweise zu den Parkplätzen berücksichtigt.

*Abweichend zur Vorplanung werde nun anstatt einer beampelten Kreuzung an der Walter-Eucken-Straße beziehungsweise Metrostraße ein Kreisverkehr geplant. Als Worst-case-Betrachtung werde das gesamte Straßennetz innerhalb des Bebauungsplans als Straßenneubau berechnet und die Auswirkungen auf den Bestand beurteilt (Grundlage Verkehrsprognose 2025 auf Basis der Verkehrsuntersuchung).*

*Westlich der Walter-Eucken-Straße sei bereits mit dem Bebauungsplan Nummer 02/009 „Grafental Mitte“ Planungsrecht geschaffen worden. Die Fortführung der Walter-Eucken-Straße als Zufahrt zum Plangebiet „Grafental-Ost“ sei in der zugrundeliegenden Verkehrsuntersuchung beziehungsweise Prognose ebenfalls betrachtet worden. Für die Gebäude im Plangebiet „Grafental-Mitte“ stelle der nun zu erstellende Straßenbau daher keine Neubaumaßnahme dar. Die Berechnung ergebe eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) für Wohngebiete am Tag und eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in der Nacht von 49 dB(A) an drei Immissionsorten um bis zu 3 dB(A). Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/009 „Grafental-Mitte“ seien Anforderungen an die Fassadendämmung im Bereich der verlängerten Walter-Eucken-Straße bereits festgesetzt worden. Der passive Schallschutz auf Grundlage der Straßenplanung werde somit ausreichend sichergestellt.*

Antwort:

Die Hinweise bezüglich der im Gutachten berechneten Beurteilungspegel werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung einer Bauzeitenreihenfolge ist aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse zwischen geplantem Schulgelände und dem Wohnungsbau nicht sinnvoll. Daher wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete eine bedingte Festsetzung getroffen, dass die Gebäudeteile, die dem Lärm zugewandt sind, in bestimmter Höhe und Ausgestaltung errichtet sein müssen, bevor die Nutzung in den westlich gelegenen Gebäudeteilen aufgenommen werden kann. Aufgrund der hohen nächtlichen Lärmüberschreitungen werden Lärmschutzmaßnahmen in Form von nicht offenbaren Fenstern für die schutzwürdigen nach Osten hin orientierten Räume, gegenüber der Schule, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, notwendig. So kann der ausreichende Schallschutz trotz einer nicht festgesetzten Baureihenfolge zwischen Schule und Wohnungsbau als worst case Annahme gewährleistet werden. Entsprechende Regelungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Um dem Ziel, zeitnah Wohnraum zu schaffen, gerecht zu werden, soll mindestens zeitgleich mit dem Schulbau auch der Wohnungsbau entstehen können. Sollte die Schule bereits bestehen und die Wohnbebauung vor Verkehrslärm schützen so ist die Maßnahme von nicht offenbaren Fenstern nicht erforderlich.

Auch an den Fassaden des Schulgebäudes mit Beurteilungspegeln mit BP 68 und BP 73 werden Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Für Büro- und Unterrichtsräume, die nur Fenster zu diesen Fassaden besitzen, ist eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

An Gebäudefronten oder Lärmschutzwänden westlich der Bahn mit der Fassade nach Osten hin gilt, dass die Gebäudefronten oder Lärmschutzwände absorbierend mit einem Reflexionsverlust von mindestens  $DL_a = 8$  dB hochabsorbierend nach den zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV LSW 06) auszuführen sind.

In Bezug auf die Lärmschutzmaßnahmen wurde der Stellungnahme vollumfänglich gefolgt. Im Übrigen werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

### **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

#### *1.2.3 Gewerbeemissionen, Freizeit- und Sportlärm*

*Im Plangebiet sollen Wohnquartiere (WA), ein Schulstandort und eine Kindertagesstätte entwickelt werden. Nördlich der Planstraße 1 und der Metrostraße befänden sich Sport- und Freizeitflächen (Bolzplatz, Basketballfeld, Tennisplätze), ein Großhandelsbetrieb, sowie ein Elektrofachmarkt. Durch die Festsetzung von Wohngebieten erhöhe sich der Schutzanspruch der neu geplanten Gebiete gegenüber den bestehenden Gebietsausweisungen. Durch das Nebeneinander unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen könnten Konflikte entstehen. Bei der Planung könnten diese durch gewerbliche Schallimmissionen, sowie Sport- und Freizeitlärm hervorgerufen werden.*

*Beurteilungsgrundlage für Lärmimmissionen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sei die DIN 18005. Für Industrie-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm seien auch bei der Planung die einschlägigen Vorschriften mit ihren Immissionsrichtwerten zu beachten. Gemäß der DIN 18005 würden die Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm berechnet. Bei der Beurteilung von Sportanlagen sei die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) zu beachten. Als Entscheidungsgrundlage bei der Klärung der Frage, ob Geräusche von Freizeitanlagen als erhebliche Belästigungen anzusehen seien, habe das NRW Umweltministerium den Freizeitlärmerrlass herausgegeben.*

*Zur Einschätzung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Geräuschimmissionen, sei eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult, Bericht VJ5896-5 vom 04.11.2020) durchgeführt worden.*

*Der Gutachter prognostiziere ein konfliktfreies Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und empfindlicher Wohnnutzung. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm würden tags und nachts eingehalten.*

*Der Gutachter habe auch die an das Plangebiet angrenzenden Sportflächen (Tennisplätze, Bolzplatz, Basketballfeld, Parkplatznutzung) auf mögliche störende Schallemissionen untersucht. Er gehe dabei von einer Nutzung der Sportanlagen bis 22 Uhr am Tage aus. Er prognostiziere eine Überschreitung der Richtwerte um bis zu 4 dB(A) zum Tageszeitraum an Fassadenbereichen der Gebäude im geplanten WA 1 im Nahbereich des Bolzplatzes. Dem Gutachten sei zu entnehmen, dass die Nutzung der Stellplätze zum Nachtzeitraum zu keiner Überschreitung der Richtwerte führe.*

*Zum Schutz vor Schallimmissionen sollen im Bebauungsplan an den Fassaden mit Richtwertüberschreitungen der Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume, gemäß DIN 4109, als unzulässig festgesetzt werden (Festsetzung 10.1.2).*

*Mit dem Ausschluss von zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Räumen bestehe nach wie vor die Möglichkeit der architektonischen Selbsthilfe (Prallscheiben, Fassadensprünge...) und einer Grundrissorientierung innerhalb der Wohnung. Regelungen hierzu müssten bei der konkreten Vorhabenzulassung im Genehmigungsverfahren getroffen werden (Festsetzung 10.1.2 Satz 2).*

Antwort:

Das erstellte schalltechnische Gutachten macht konkrete Aussagen zu Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten. Aus dem Schallgutachten wurden notwendige Schutzvorkehrungen zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse abgeleitet und in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

**Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.**

1.2.4 *Besonnung*

*Zur Beurteilung der Besonnungssituation im Plangebiet sei im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Verschattungsgutachten zu erstellen. Für nach DIN 5034 nicht ausreichend besonnte Bereiche sei darzustellen, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit architektonischen Maßnahmen gewährleistet werden könnten.*

Antwort:

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde auf die Erstellung einer Besonnungsstudie verzichtet, da aus dem bereits im Vorfeld gelaufenen, benachbarten Verfahren Studien mit entsprechenden zu übernehmenden Erkenntnissen durchgeführt wurden. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sind die gesunden Wohnverhältnisse mit dem Nachweis der ausreichenden Tageslichtversorgung/ Belichtungssituation zu führen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

### 1.2.5 Boden

#### *Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes*

*Im Umfeld des Plangebietes befänden sich die Altablagerungen mit den Katasternummern 161 und 166, die kleinräumigen Verfüllungen mit den Katasternummern 274, 164, und 342 sowie die Lärmschutzwälle mit den Katasternummern 498, 499, 501 und 502. Aufgrund vorliegender Erkenntnisse aus dem Bodenluft Messprogramm und der Verfüllmaterialien seien Auswirkungen durch Gasmigration nicht zu besorgen.*

Antwort:

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

### 1.2.6 Altablagerungen im Plangebiet

*Gemäß dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte der Landeshauptstadt Düsseldorf ragten die Lärmschutzwälle mit den Katasternummern 500 und 503 in das Plangebiet hinein. Aufgrund vorliegender Erkenntnisse aus dem Bodenluft Messprogramm und der Verfüllmaterialien seien Auswirkungen durch Gasmigration nicht zu besorgen.*

Antwort:

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

### 1.2.7 Altstandorte im Plangebiet

*Im Plangebiet liegen die Altstandorte mit den Katasternummern 5299 und 5885.*

#### *Altstandort 5299*

*In das Plangebiet reiche von Westen ein kleiner Teil des Altstandortes 5299 hinein. In diesem Bereich haben sich in der Vergangenheit überwiegend Freiflächen des ehemaligen Hohenzollernwerks sowie seit den 1950er Jahren zwei große Lagerhallen befunden. Die vorliegenden Untersuchungen zeigten hier teilweise Belastungen mit Schwermetallen und auch mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), die jedoch auf die bis zu 1,20 Meter mächtigen Auffüllungen beschränkt seien. Die festgestellten Bodenbelastungen seien in Zusammenhang mit dem Rückbau der beiden Lagerhallen gemäß Auflagen in der Abbruchgenehmigung saniert und die Sanierung durch einen Abschlussbericht dokumentiert worden.*

#### *Altstandort 5885*

*Dieser Altstandort reiche nur mit einem sehr schmalen Streifen in das Plangebiet hinein. Die vorliegende Nutzungsrecherche habe für dieses Grundstück eine Nutzung als Fabrikationsstätte für Ventilatoren ergeben. Die darauf aufbauende Gefährdungsabschätzung habe eine flächige*

*Auffüllung mit einer maximalen Mächtigkeit von 3 Meter, bestehend aus Sanden und Kiesen mit Beimengungen aus Schotter, Bauschutt, Ziegelbruch und Schlacken gezeigt. Die chemische Analytik habe auffüllungsgebundene Belastungen durch Schwermetalle und PAK ergeben. Nutzungsbedingte Auffälligkeiten seien nicht ermittelt worden.*

*Fazit Altstandorte:*

*Die geplante Bebauung sehe für die Errichtung der Tiefgaragengeschosse und Unterkellerung bautechnisch bedingten Aushub vor. Hierdurch würden vorhandene Bodenbelastungen und Auffüllungsmaterialien mittels Aushub beseitigt und einer geordneten Entsorgung zugeführt. Hierdurch würden die Vorgaben des BauGB zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Berücksichtigung der Umweltbelange sichergestellt.*

Antwort:

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

#### 1.2.8 Bodenaushub

*Bodenmaterialien, die bei den geplanten Baumaßnahmen ausgehoben würden, unterlägen den abfallrechtlichen Regelungen. Ausgenommen davon sei natürliches Bodenmaterial ohne Fremdbeimengungen, das in seinem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem es ausgehoben wurde, zu Bauzwecken wiederverwertet werden solle (§ 2 Absatz 2 Nummer 11 und § 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in Verbindung mit § 2 Nummer 1 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)). Weitere abfallrechtliche Anforderungen würden in den entsprechenden Bauantragsverfahren verbindlich geregelt.*

Antwort:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

#### 1.2.9 Abbruchmaterialien

*Der Umgang mit mineralischen Gemischen aus Rückbau- oder Abbruchmaßnahmen im Plangebiet unterliege den abfallrechtlichen Regelungen. Im Fall der Lagerung, Behandlung, Aufbereitung oder des Einbaus dieser Gemische seien immissionsschutz-, abfall- und wasserrechtliche Anforderungen zu beachten, die in eigenständigen Verfahren, zum Beispiel einer wasserrechtlichen Erlaubnis, verbindlich geregelt würden.*

Antwort:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

1.2.10 *Vorsorgender Bodenschutz*

*Das Plangebiet liege nicht in einem Bereich mit ausgewiesenen schutzwürdigen Böden gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes (LBodSchG).*

Antwort:

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

1.2.11 *Wasser*

*Grundwasser*

*Grundwasserstände*

*Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände lägen im Plangebiet bei 37 Meter über Normalnull (NN) (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand). Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liege bei circa 39 Meter über NN (HHGW 1926 - höchster dem Umweltamt bekannter Grundwasserstand). Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeige für das Plangebiet einen minimalen Grundwasserflurabstand von 2 - 3 Meter. Bei einer Geländehöhe von circa 39 - 40 Meter über NN könnten demnach ungünstigstenfalls Grundwasserstände von 37 - 38 Meter über NN auftreten. Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände könnten sich Maßnahmen gegen drückendes Grundwasser für die zukünftigen Gebäudesohlen ergeben. Gemäß der aktuellen Planungsabsicht sollten Kraftfahrzeuge weitestgehend in Tiefgaragen untergebracht werden. Es werde darauf hingewiesen, dass derartige Tiefbauwerke so zu errichten seien, dass keine nachhaltige Verschlechterung für die Grundwasserhydraulik durch grundwassersperrende oder -teilsperrende Bauwerke zu besorgen ist.*

*Grundwassergüte*

*Aktuelle Grundwasseruntersuchungen zeigten im Bereich des neuen Plangebietes keine Auffälligkeiten. Die Grundwasserbeschaffenheit sei auch hinsichtlich des Parameters Pestizide (angrenzende Gleise der Bahn) derzeit unauffällig. Die mittlere Grundwassertemperatur liege zwischen 12,6 und 13°C.*

Antwort:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

1.2.12 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

*Es bestehe keine gesetzliche Verpflichtung zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG), da das Plangebiet bereits kanaltechnisch erschlossen sei und nicht erstmals bebaut werde. Das Plangebiet sei an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen. Die abwassertechnische Erschließung sei dadurch gesichert.*

Antwort:

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

1.2.13 Oberflächengewässer

*Oberflächengewässer seien im Plangebiet nicht vorhanden. Nordöstlich der Plangebietsfläche verlaufe in rund 150 m Entfernung die Nördliche Düssel.*

Antwort:

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

1.2.14 Wasserschutzgebiete

*Das Plangebiet liege nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.*

Antwort:

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

1.2.15 Hochwasserbelange

*Die Fläche des B-Plan-Gebietes liege nicht in einem durch Verordnung vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Überschwemmungsgebiete seien Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung benötigt würden. Durch Rechtsverordnung würden innerhalb von Risikogebieten mindestens die Gebiete festgesetzt, bei denen statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis (HQ100) zu erwarten sei (§ 76 Abs. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz).*

*Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten würde die Plangebietsfläche bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) an der Nördlichen Düssel überflutet werden.*

*In den Risikogebieten ergäben sich gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz. Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete seien insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Dies gelte für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.*

*Bauliche Anlagen sollten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich sei. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollten auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden bezüglich der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge ergänzt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

1.2.16 Luft

*Lufthygiene*

*Das Umweltamt macht Angaben, welche Textpassagen gestrichen und welche dafür eingesetzt werden sollen. Im Folgenden werden nur die neuen Textteile angegeben.*

*Ist-Zustand:*

*Das Plangebiet befindet sich am Rande des hochverdichteten Innenstadtbereichs von Düsseldorf. Die lufthygienische Situation sei maßgeblich durch die Verkehrsbelastung aus dem Umfeld des Plangebiets geprägt. Aktuelle Berechnungen (Bezugsjahr 2017/2018) mittels IMMISluft, einem Simulationsprogramm zur Ermittlung der Luftbelastung durch Verkehr in Straßenschluchten, lieferten keine Anhaltspunkte für Grenzwertüberschreitungen für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) oder Feinstaub (PM<sub>10</sub>) gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (39. BImSchV) im Plangebiet selbst oder in seiner unmittelbaren Umgebung. Auch werde vom Güterverkehr auf der Bahntrasse Düsseldorf-Ratingen eine gewisse Belastung ausgehen. Es sei jedoch davon auszugehen, dass sie nicht eine grenzwert-kritische Höhe erreichen werde. Insgesamt könne die lufthygienische Gesamtsituation trotz der zentralen Lage als vergleichsweise gut angesehen werden.*

*Plan-Zustand*

*Mit Umsetzung der vorgelegten Planung sei nicht zu erwarten, dass sich die lufthygienische Gesamtsituation maßgeblich verschlechtern werde.*

*Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV seien daher nicht zu erwarten.*

*Hinsichtlich der Entlüftung der geplanten Tiefgarage werde textlich festgesetzt:*

*Tiefgaragen seien über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Es sei denn, es werde über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (z.B.: MISKAM) der Nachweis erbracht, dass der Vorsorgewert für Stickstoffdioxid von 33, 9 µg/m<sup>3</sup> eingehalten werde.*

*- vorbehaltlich einer juristischen Prüfung -*

*Sitzgelegenheiten auf ebenerdigen Lüftungsöffnungen seien grundsätzlich ausgeschlossen.*

*Erläuterung: Unter Anwendung der in Düsseldorf beobachteten Konzentrationen in den Tagstunden an Werktagen in der Zeitspanne von 7 bis 18 Uhr würden für sensible Nutzungen wie: KITAS und Spielplatzfreiflächen, öffentliche und private Flächen zu Freizeitnutzung, Wohnnutzungen Vorsorgewerte entwickelt. Sie berücksichtigten das zu erwartende Hintergrundniveau (HG) sowie den gültigen Grenzwert der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Die Formel laute:*

$$\text{Vorsorgewert} = \text{HG} + (40 - \text{HG} * 1,08) / 1,46$$

*Die Formel sei gültig für einen Hintergrundwert unter 35 µg/m<sup>3</sup>. Das Ergebnis müsse auf eine Nachkommastelle abgerundet werden. Für einen Hintergrundwert von 25 µg/m<sup>3</sup> (im Bereich zentrales Stadtgebiet) liege der Vorsorgewert bei 33, 9 µg/m<sup>3</sup>. Der Vorsorgewert gebe an, dass bei seiner Einhaltung die NO<sub>2</sub>-Konzentration von 40 µg/m<sup>3</sup> in den werktäglichen Tagstunden (7 bis 18 Uhr) im Mittel nicht überschritten werde. Bei Einhaltung des Vorsorgewertes würden keine Vorgaben zur Art der Tiefgaragen-Entlüftung beziehungsweise keine Vorgabe zur Belüftung der Aufenthaltsräume aus lufthygienischer Sicht gemacht. Im Falle der Überschreitung des Vorsorgewertes sei die Tiefgarage überdacht zu entlüften (Verfahren und Formel wurden durch das Ingenieurbüro Lohmeyer für das Umweltamt der Stadt Düsseldorf in 2020 entwickelt.).*

**Antwort:**

Die gewünschten Änderungen wurden in die entsprechenden Dokumente übernommen.

Die juristische Prüfung hat folgendes ergeben: Dem Sachverhalt, einen Ausschluss von Sitzgelegenheiten auf ebenerdigen Lüftungsöffnungen festzusetzen, wird nicht gefolgt, da das rechtlich nicht möglich ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Verortung von Sitzgelegenheiten erneut geprüft.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

2. Amt 23 Amt für Gebäudemanagement

2.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

2.1.1 *Das zum Teil vermietete städtische Gebäude Flinger Richtweg 60 liege innerhalb des Plangebietes. Die Entwicklungen zum Grundstück als auch zum Gebäude seien dem Amt 23 bekannt, sodass seitens Amt 23 keine Einwände gegen das Planverfahren Grafental Ost (02/005) bestünden. Amt 23 bittet über den weiteren zeitlichen Verlauf informiert zu werden.*

Antwort:

Amt 23 wird im Weiteren über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens informiert.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

3. Amt 37 Feuerwehr und Rettungsdienst, Kampfmittelbeseitigung

3.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

3.1.1 *Die Auswertung der Luftbildaufnahmen des Zweiten Weltkrieges des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf habe folgendes Ergebnis erbracht:*

*Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen lieferten Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im beantragten Bereich. Insbesondere existiere ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel beziehungsweise Militäreinrichtungen des Zweiten Weltkrieges (Geschützstellung). Weiter bestünden Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im ausgewiesenen Bereich. Eine konkrete Gefahr könne nicht ausgeschlossen werden. Damit die Kampfmittelfreiheit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden könne, sei die Überprüfung der Militäreinrichtung sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf notwendig. Bevor eine Untersuchung auf Kampfmittel durchgeführt werden könne, müsse ein auf Kampfmitteluntersuchung ausgefüllt werden. Auf diesem würden verschiedene Informationen abgefragt, die, falls noch nicht geschehen, mit Aufwendungen für den Investor verbunden sein können. Der Antrag solle vollständig ausgefüllt und unterschrieben zurückgesendet werden. Sofern auf den zu überprüfenden Flächen Auffüllungen oder Aufschüttung vorhanden sind, seien diese bis auf gewachsenen, sauberen Boden abzuschleifen. Erfolgt Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten et cetera, sei eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. In diesem Falle solle das Merkblatt für Baugrundeingriffe des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes beachtet werden.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan-Unterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

4. Amt 37 Feuerwehr – und Rettungsschutz, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

4.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

4.1.1 *Der vorbeugende Brand- und Gefahrenschutz informiert, dass die eingereichten Planunterlagen der Brandschutzdienststelle zur brandschutztechnischen Beurteilung vorgelegt worden seien. In Analogie zu den Vorgaben von Punkt 54.33 der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW seien insbesondere die Belange des abwehrenden Brandschutzes hinsichtlich folgender Punkte, mit nachstehendem Ergebnis geprüft worden:*

1. *Löschwasserversorgung und die Einrichtung zur Löschwasserversorgung.*
2. *Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlage für die Feuerwehr.*
3. *Lage und Anordnung der zum Anleitern bestimmter Stellen.*
4. *Lage und Anordnung von Löschwasser-Rückhalteanlagen.*
5. *Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung und für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden.*
6. *Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung und für die Alarmierung im Brandfall.*
7. *Betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung und Brandbekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren.*
8. *Beantragte Abweichungen und Erleichterungen.*

*Die Feuerwehr weist darauf hin, dass eine Überprüfung von weiteren Vorgaben des baurechtlichen Brandschutzes aufgrund des Bauordnungsrechtes über die oben angegebenen Punkte durch die Feuerwehr nicht stattgefunden habe. Der Stellungnahme lägen folgende Unterlagen zugrunde: Plan-Vorentwurf 05/014.*

*Von öffentlichen Verkehrsflächen zu Gebäuden mit höchstens drei Vollgeschossen (römisch 3, Brüstungshöhe größer als 8 Meter), bei denen der 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führe, sei ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu schaffen. Seien Teile eines Gebäudes hierbei mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, könnten ergänzend Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr erforderlich werden.*

*Ab dem vierten Vollgeschoss (römisch 4, Brüstungshöhe größer als 8 Meter) seien für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges weitere Maßnahmen erforderlich. Sollte der 2. Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden (kein Sicherheitstrepfenraum oder zweiter baulicher Rettungsweg über einen weiteren Treppenraum), so müssten die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen 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.*

*Die auf der Straße für die Aufstellung von Hubrettungsfahrzeuge notwendige freie Breite müsse mindestens 4,5 Meter in verkehrsberuhigten Bereichen, sonst 5,5 Meter betragen. Sie dürfe nicht durch Einbauten, Parkplätze oder ähnliches eingeengt werden.*

*Es sei zu beachten, dass sich zwischen anzuleitenden Außenwänden und den Aufstellflächen keine für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befänden.*

*Die Feuerwehr geht davon aus, dass für das Plangebiet die Erschließung hinsichtlich einer angemessenen Löschwasserversorgung gemäß § 3 (2) Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz 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 Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches als Orientierung dienen. Dabei sei jedoch zu beachten, dass die zur späteren Erfüllung der Vorgabe des § 3 Absatz 2 Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz 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 W-405 in Grund- und Objektschutz abweichen könne. Die notwendige Löschwassermenge müsse aus Hydranten zu entnehmen sein, von denen sich mindestens einer in maximal 75 Meter Entfernung zum Eingangsbereich des Gebäudes befinde. Die Hydrantenabstände dürften 150 Meter nicht überschreiten. Eine entsprechende Bescheinigung über die vorgenannten Punkte sei vom Versorgungsträger einzuholen.*

**Antwort:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In Teilen bezieht sich die Stellungnahme nicht auf Inhalte des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise in Bezug auf die Sicherstellung von Rettungswegen sowie den erforderlichen Aufstellflächen wurden bereits innerhalb der Planung berücksichtigt und mit den entsprechenden Dienststellen beziehungsweise Fachplanenden abgestimmt. Weitergehende Festsetzungen und Regelungen innerhalb dieses Verfahrens sind jedoch nicht erforderlich.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

- 5. Amt 40, Schulverwaltungsamt
- 5.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
- 5.1.1 *Die Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) unterteile sich in drei Bereiche:  
Stellplätze und Garagen (Stellplätze der Schule)*

*Öffentlich zugänglicher Bereich und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht)*

*Baufeld, 4-geschossig, blau umrandet.*

*Zur GFL-Fläche wird folgender Hinweis gegeben: Um beim Bau einer Schule die Schulhofflächen auskömmlich herrichten zu können, sei es gut, wenn Teilbereiche der öffentlich zugänglichen Fläche/ Vorplatz zum Schuleingang eingezäunt werden könnten. Nur die Zuwendung zur Fußgängerunterführung sei für den öffentlichen Bereich nutzbar.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren sind die verschiedenen funktionellen Anforderungen an den Vorplatz, dem eine Verkehrs-, Aufenthalts- und Erholungsfunktion zukommt und der auch als Schulhof dienen soll, unter städtebaulichen wie gestalterischen Zielen noch planerisch zu entwickeln.

**Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.**

5.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

5.2.1 *Das Schulverwaltungsamt weist darauf hin, dass allgemein eine intensive Begrünung mit mindestens 40 cm Substrat festgesetzt werde. In einem verwaltungsinternen Schreiben sei als Grundlage für den Schulbauwettbewerb von 61/4 mitgeteilt worden, dass Schwellenwerte für die Dachbegrünung festgesetzt werden sollten. Als Schwellenwert zwischen einer extensiven und einer (einfach) intensiven Dachbegrünung sollte eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 benannt werden. Sobald eine dieser beiden Obergrenzen überschritten würde, müssten Flachdächer intensiv begrünt werden. Die einfach intensive Begrünung wurde dabei als 50 cm Substrat Schicht zuzüglich Dränschicht beschrieben.*

Antwort:

Die Hinweise des Schulverwaltungsamtes sind korrekt. Die allgemeinen Grundlagen ab denen eine einfach intensive Dachbegrünung bei städtebaulichen Planungen gefordert wird, stellen eine Überschreitung der GRZ von 0,6 oder der GFZ von 1,6 dar. Bei der vorliegenden Planung für das Schulgebäude ist dies zu erwarten. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine entsprechende Regelung.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

5.2.2 Das Schulverwaltungsamt stellt klar, dass eine 4-zügige Schule geplant sei keine 5-zügige.

Antwort:

Die Angaben in den Texten werden angepasst.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

5.2.3 *Das Schulverwaltungsamt teilt mit, dass es zwischenzeitlich ein schulisches Mobilitätskonzept habe erstellen lassen, um die voraussichtlichen Schüler Verkehre einschließlich der Hol- und Bringverkehre zu untersuchen. Im Ergebnis sollte der individuelle Hol- und Bringverkehr, die sogenannten Elterntaxis, möglichst aus dem direkten Umfeld der Schule herausgehalten werden und auf mehrere Elternhaltestellen im Umkreis von etwa 100 Meter Entfernung zum Schulgelände verteilt werden.*

Antwort:

Im Umfeld des Plangebietes bestehen bereits hinreichende Möglichkeiten für das Halten privater Kraftfahrzeuge und das verkehrssichere Aussteigen von Kindern, soweit sie zur Schule gebracht oder von der Schule abgeholt werden. Hier ist auf die vorhandenen Stellplätze im Bereich der Hohenzollernallee, der Metrostraße, der Walter-Eucken-Straße sowie auf die vorhandenen Parkplätze in diesen Bereichen hinzuweisen. Gesonderte Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Mit der Realisierung der Walter-Eucken-Straße werden weitere Möglichkeiten geschaffen. Insoweit wurde der Stellungnahme bereits gefolgt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

5.2.4 *Das Schulverwaltungsamt regt an, die direkt an das Schulgelände angrenzende Straße als Fahrradstraße auszubilden. Dazu solle es entlang des Schulgrundstückes möglichst keine Senkrechtparkplätze als Besucherstellplätze für die Schullnutzung geben. Der individuelle Autoverkehr solle aus dem südlichen Bereich vor der Schule möglichst herausgehalten werden, dementsprechend seien dort auch keine zusätzlichen Stellplätze vorzusehen, welche zusätzlich motorisierte Verkehre nach sich ziehen.*

Antwort:

Zur konkreten Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt derzeit eine Überplanung der Verkehrsanlagen im Rahmen eines Sicherheitsaudits durch das Amt für Verkehrsmanagement. Vorgesehen ist eine Fahrradstraße vor der Schule, die ursprünglich vorgesehenen Senkrechtparkstände werden nicht mehr geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Stellplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen Besucherstellplätze für die Wohnnutzung darstellen. Für den Stellplatzbedarf der Schule ist in der Planung eine Stellplatzfläche im nördlichen Teilbereich vorgesehen. Dort ist planungsrechtlich auch die Errichtung einer Hoch- oder Tiefgarage möglich.

## **Die Anregung zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen an der Schule wird gefolgt.**

### 6. Amt 60, Amt für Soziales

#### 6.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

6.1.1 *Das Amt regt an, in die Planung die betroffene Personengruppe der Menschen mit Behinderung einzubeziehen und weist auf die Dienstanweisung zur Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (DA BGG NRW) hin. Diese lege fest, dass bei der Aufstellung und Umsetzung des oben genannten Bebauungsplanes alle barrierefreien Erfordernisse zur gleichberechtigten Teilhabe der Menschen mit Behinderung am gesellschaftlichen Leben in eigener fachlicher Verantwortung der Amts- und Institutsleitungen umzusetzen und die Entwicklung von Düsseldorf zu einer barrierefreien Kommune sicherzustellen sei. Von barrierefrei könne dann gesprochen werden, wenn die Normen eingehalten werden. Im Baubereich müssen je nach Bauprojekt mindestens die DIN-Vorschriften 18040 Teil 1 (öffentlich zugängliche Gebäude), Teil 2 (Wohnungen) und Teil 3 (öffentlicher Verkehrs- und Freiraum), die DIN 32984 (Bodenindikatoren öffentlichen Raum) und die DIN 32975 (Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung) sowie die DIN 18041 (Hörsamkeit in kleinen und mittleren Räumen) berücksichtigt werden. Eine ausführliche Darstellung ergebe sich aus der Broschüre „Bauen für alle“ welche zu finden ist, sofern man im Internet nach – Düsseldorf Bauen für alle – suche.*

#### Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Projektentwickler weitergegeben. Bereits im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen (HKW) werden entsprechende Wohnanteile, die barrierefrei zu errichten sind, gesichert. Im Rahmen der für den Bebauungsplan zu führenden Planungen werden die einschlägigen Vorgaben in Bezug auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit berücksichtigt. Darüber hinaus besteht kein gesonderter Regelungsbedarf, da die Sicherung der entsprechenden baulichen Maßnahmen Sache des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist.

Im Rahmen der weiteren Planung werden die Anforderungen an die Barrierefreiheit entsprechend berücksichtigt. Im Übrigen werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

#### **Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.**

#### 6.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

6.2.1 *Das Amt teilt mit, dass aufgrund aktueller Entwicklungen nun ein akuter Bedarf nach einer stationären Einrichtung gegeben sei. Mit dem Wegfall des*

*Seniorenzentrums am Lohbachweg seien 57 stationäre Plätze weggefallen. Für das Haus Rosamarin sei eine Reduktion von 28 stationären Plätzen gegeben. Im unmittelbaren Umfeld fehlten aus Sicht des Amtes für Soziales 85 stationäre Plätze. Dies stelle eine deutliche Verschlechterung der Versorgung dar.*

*Das Amt für Soziales weist zudem darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe zum Gebiet Grafental-Ost weitere Planungsvorhaben lägen, die sich für den Standort einer notwendigen Einrichtung mit umfassendem Leistungsangebot (EuLa) geeignet würden. Auf dem Metro-Campus solle ebenso neuer Wohnraum entstehen wie im Bereich zwischen Hellweg, Dieselstraße und Froschkönigweg. Hinzu kämen die in diesem Verfahren geplanten etwa 300 Wohneinheiten. Allein die demographische Entwicklung ergäbe den Bedarf an pflegerischer Versorgungsstruktur.*

*Das Amt für Soziales bittet darum, Flächen für eine EuLa in einem der drei genannten Standorte vorzusehen, um die weggefallenen Strukturen zu kompensieren. Es weist darauf hin, dass das Amt für Soziales, die für Düsseldorf zuständigen Pflegekasse AOK Rheinland/Hamburg und der überörtliche Sozialhilfeträger, der Landschaftsverband Rheinland die Ausrichtung einer Einrichtung mit umfassendem Leistungsangebot gegenwärtig nach einem sogenannten „Gesamtversorgungsvertrag“ unterstütze. Diese Einrichtungen könnten neben Angeboten der Tages-, Langzeit- und Kurzzeitpflege auch ambulante hauswirtschaftliche oder pflegerische Dienstleistungen im direkten räumlichen Umfeld anbieten. Daneben würden sie den Bürgerinnen und Bürgern des direkten Umfeldes die Option geben, vorhandene Räumlichkeiten zum Beispiel als Treffpunkt, auch in Kombination mit Gastronomie/Kaffee, zu nutzen.*

Antwort:

Mit der vorliegenden Planung, die die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten vorsieht, werden bereits die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung einer EuLa geschaffen. In dem Wettbewerb zum Metro-Campus ist der gemeldete Bedarf mit eingeflossen. Somit wird der Bedarf ortsnahe abgedeckt. Für den Bereich zwischen Hellweg, Dieselstraße und Froschkönigweg würde bei Fortführung des Projektes ebenfalls ein entsprechender Bedarf in das Projekt mit einfließen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

7. Amt 51, Jugendamt Düsseldorf

7.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

7.1.1 *In der dem Amt vorliegenden Begründung sei unter Punkt 1.1 – Lage des Plangebietes und Bestand – festgehalten, dass sich im Südwesten, westlich der Walter-Eucken-Straße, ein städtisches Grundstück befände, welches dauerhaft als Standort für eine Kindertageseinrichtung genutzt werden solle. Mit Blick auf die unter Punkt 3.1 – Ziel und Zweck – angegebene Entwicklung von circa 300 neuen Wohneinheiten, würden diese einen*

*Bedarf an Betreuungsplätzen von 17 Plätzen unter drei Jahren und 29 Plätze über drei Jahren (bei 20 Prozent an öffentlich gefördertem Wohnungsbau) auslösen. Dieses hätte zur Folge, dass mindestens eine dreigruppige Kindertageseinrichtung benötigt würde. Aufgrund der derzeit angespannten Lage bei den zur Verfügung stehenden Betreuungsplätzen in Düsseldorf werde daher von Seiten des Jugendamtes eine viergruppige Einrichtung für dieses Bauvorhaben gefordert.*

*Die oben genannte Fläche werde derzeit für eine aus drei Gruppen bestehende Kindertageseinrichtung genutzt und betrage rund 1.800 Quadratmeter. Laut Bebauungsplan wurde diese Fläche allerdings zu Gunsten der Straßenfläche um rund 400 Quadratmeter verkleinert, so dass von hier aus Bedenken bestünden, dass diese Fläche für den Bau einer aus vier Gruppen bestehenden Kindertageseinrichtung ausreiche. Das Amt bittet hier dringend um Korrektur des Bebauungsplanes, mit dem Ziel, dass die bisher genutzte Fläche auch wieder für die KiTa-Nutzung zur Verfügung stehe.*

*Da es sich um eine städtische Fläche handele, werde derzeit mit Amt 65 geklärt, inwieweit die Kindertageseinrichtung als städtische Eigenbaumaßnahme durchgeführt werden kann. Insoweit bittet das Amt zu klären, ob der Investor an den Kosten für die Kindertageseinrichtung entsprechend seines Bedarfsanteils beteiligt werden könne.*

Antwort:

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob auf der zur Verfügung stehenden Grundfläche nicht auch eine 4-zügige Kindertagesstätte eingerichtet werden kann. Der Projektentwickler hat angeboten, hierzu exemplarisch einen Abgleich mit der in Grafental Mitte errichteten Kindertagesstätte und dem Flächenbedarf durchzuführen. Amt 51 wird im weiteren Verfahren beteiligt.

**Der Stellungnahme wurde durch Prüfung des Sachverhaltes gefolgt.**

7.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

7.2.1 *Das Jugendamt teilt mit, dass bei einer Entwicklung von etwa 370-410 neuen Wohneinheiten, der Bedarf an 24 Betreuungsplätzen U3 und 40 Betreuungsplätzen Ü3 (bei 20 Prozent öffentlich gefördertem Wohnungsbau) gegeben sei. Dieser Bedarf könne mit der geplanten viergruppigen Kindertageseinrichtung gedeckt werden.*

*Unter 6.1 der Begründung werde erwähnt, dass die geplante viergruppige Kindertageseinrichtung als Erweiterungsbau der bestehenden Einrichtung in Grafental, an der Hohenzollernallee errichtet werden solle. Dies sei nicht zutreffend. Es handele sich bei der geplanten viergruppigen Kindertageseinrichtung um einen eigenständigen Neubau mit eigenem Träger.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Unterlagen werden entsprechend angepasst. Nach aktuellen Berechnungen ist mit der Entwicklung von etwa 350 Wohneinheiten auszugehen. Die Entwicklung einer viergruppigen Kindertagesstätte ist vorgesehen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

7.2.2 *Unter Punkt 6.14.6 „Spiel-und Freiflächen“ werde aufgeführt, dass „der dazugehörige Erdgeschossgarten eine Fläche von 350 m<sup>2</sup> umfasst, welche eingezäunt wird und ausschließlich der Kindertagesstätte zur Verfügung steht“. Der Formulierung könne nicht zugestimmt werden. Das Grundstück, auf dem die viergruppige Kindertageseinrichtung geplant sei, diene ausschließlich der Kitanutzung. Die dazugehörige Außenspielfläche werde mindestens 800 m<sup>2</sup> betragen. Es wird gebeten, die Angaben zu korrigieren.*

Antwort:

Die Angaben in den Unterlagen werden korrigiert.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

8. Amt 52, Sportamt

8.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

8.1.1 *Seitens der Sportverwaltung bestehe hier kein Änderungs- oder Ergänzungswunsch, da hier keine sportlich genutzten Flächen direkt betroffen seien. Das Amt bitte jedoch um Beachtung, dass der Sportbetrieb auf den benachbarten Sportanlagen an der Altenbergstraße nicht beeinträchtigt werden dürfe.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Verfahrens wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In diesem soll auch der Sportbetrieb mit seinen Emissionen betrachtet werden. Soweit erforderlich sollen Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

8.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

8.2.1 *Das Sportamt bittet um Beachtung der im Vorfeld mit der Stadtplanung geführten Gespräche um die Belange der angrenzenden Sportvereine, insbesondere die des CVJM.*

Antwort:

Die Gesprächsergebnisse (Erhalt der städtischen Fläche und des Gebäudes) wurden soweit berücksichtigt, die Planung entsprechend angepasst.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

9. Amt 53, Gesundheitsamt

9.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

9.1.1 *Das Amt weist darauf hin, dass bei der weiteren Bearbeitung des Planungsvorhabens alle Aspekte des präventiven Gesundheitsschutzes zu berücksichtigen seien, wie sie in der „Grundsatzliste Gesundheitsschutz für die Bauleitplanung“ aufgeführt sind.*

Antwort:

Die „Grundsatzliste Gesundheitsschutz für die Bauleitplanung“ wurde in die Planung eingestellt. Soweit möglich und erforderlich, wurde die Planung bereits auch auf die Aspekte ausgerichtet. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass für die vorliegende Planung verschiedene städtebauliche Zielstellungen gegeben sind.

**Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.**

10. Amt 63, Bauaufsichtsamt

10.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

10.1.1 *Das Amt regt an, dass die Landeshauptstadt Düsseldorf als Besitzerin der angrenzenden Liegenschaft „Fläche für Gemeinbedarf Schule“ den Flurstücken 310 und 311 ein Geh- und Fahrrecht von der Planstraße 2 aus bis vor die Grundstücke eintragen lasse, damit die Erschließung der Grundstücke gewährleistet sei.*

Antwort:

In den Unterlagen wird ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht für die Flurstücke 310 und 311 aufgenommen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

11. Amt 64, Amt für Wohnungswesen

11.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

11.1.1 *Nach Nummer 2.3 der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf komme das HKW vollumfänglich zur Anwendung. Mindestens 20 Prozent der Wohnfläche sei demnach öffentlich gefördert zu errichten. Das Wohnungsgemeinde für die öffentlich geförderten Wohnungen solle so konzipiert werden, dass mindestens 40 Prozent der Wohnungen für die Nutzung von Einpersonenhaushalten geeignet seien. Dazu seien Zweiraumwohnungen mit einer Wohnfläche von circa 50 Quadratmetern zu*

*planen. Im Planungsgebiet bestehe Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen für Einzelpersonen und Familien. Diese seien bei der Planung zu berücksichtigen. Die Einbindung eines Wohnprojektes sei außerdem wünschenswert.*

Antwort:

Die vorliegende Planung des Investors berücksichtigt bereits einen hohen Anteil an Zweiraumwohnungen. Der empfohlene Anteil an Wohnungen für die Nutzung von Einpersonenhaushalten im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist dabei gemäß den bereits erfolgten Abstimmungen mit dem Wohnungsamt vorgesehen. Die Planung der Wohnungsgrößen und Grundrisse wird in Vorbereitung der Förderantragsstellung auch weiterhin durch das Amt für Wohnungswesen begleitet. Gesonderte planungsrecht-rechtliche Regelungen sind insoweit nicht erforderlich.

**Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.**

11.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

*11.2.1 Sofern das HKW vollumfänglich zur Anwendung komme, solle das Wohnungsgemeinde für die öffentlich geförderten Wohnungen so konzipiert sein, dass mindestens 40 Prozent der Wohnungen für die Nutzung von Einpersonenhaushalten geeignet seien. Dazu seien Zweiraumwohnungen mit einer Wohnfläche von circa 50 Quadratmeter zu planen. Ansonsten bestünden keine Bedenken.*

Antwort:

Das HKW kommt zur Anwendung und wird mit der textlichen Festsetzung Nummer 2 im allgemeinen Wohngebiet WA 1 planungsrechtlich gesichert. Es wird im öffentlich geförderten Bereich auch kleinere Wohnungen geben. Die Anzahl wird von der Abstimmung mit dem Wohnungsamt abhängen. Im privaten Bereich sind klassische Singlewohnungen nicht vorgesehen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

12. Amt 65, Liegenschaftsamt

12.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

*12.1.1 Das Planungsziel sei Wohnbebauung als ein Allgemeines Wohngebiet (WA), Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule, Kindertagesstätte sowie öffentliche Verkehrsflächen. Der städtische Grundbesitz sei an vier verschiedenen Stellen im Plangebiet betroffen. Pacht- und Mietverhältnisse seien in zwei der Bereiche bereits gekündigt worden, die Flächen würden noch geräumt. Eine weitere Fläche sei zum größten Teil an Amt 23 noch zu Lagerzwecken vermietet. Dies werde aber auch beizeiten beendet. Die*

*übrige Fläche sei bis zum 31.12.2021 unter Beteiligung des Jugendamtes an die Diakonie Düsseldorf verpachtet (Container-Kita-Standort).*

*Die sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke, die vom aktuellen Bebauungsplanentwurf Grafental-Ost als Wohnbaufläche überplant seien, sollen verkauft werden. Hierfür würden Verhandlungen mit dem Investor aufgenommen. Die im Plangebiet für eine Kindertagesstätte vorgesehene Grundstücksteilfläche solle im Erbbaurecht vergeben werden. Hierfür würden Verhandlungen mit dem Investor aufgenommen. Die im Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf Schule vorgesehenen Grundstücksflächen würden – nach erfolgter Räumung und Freimachung – in die Verwaltung des Amtes 40 übergeben.*

*Die sich im Plangebiet befindlichen Grundstücksteilflächen, die vom aktuellen Bebauungsplanentwurf Grafental-Ost als öffentliche Verkehrsfläche überplant seien, würden nach Ersterstellung durch den Investor (gemäß Städtebaulicher Vertrag (SBV)) in die Verwaltung des Amtes 66 übergeben.*

*Das Amt macht einen Änderungsvorschlag: Sofern die Erschließung nur durch ein Geh-, Fahr- und Leitungs-Recht (GFL) mithilfe einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert werden sollte, müsse die hierfür erforderliche Fläche im Bebauungsplan entsprechend als GFL-Fläche dargestellt beziehungsweise ausgewiesen werden.*

*Das sich außerhalb des Plangebietes im Süden befindliche Grundstück 310 solle an einen der verdrängten ehemaligen Pächter des zukünftigen Schulgrundstücks als Ersatzgrundstück zu Wohnbauzwecken verkauft werden. Das Grundstück sei derzeit nicht erschlossen. Eine Erschließung – entweder ausgehend von der Planstraße 2 oder vom Heinzelmännchenweg über das heutige Flurstück 323 – sei für eine Bebauung zwingend erforderlich, entweder durch Ausweisung einer Verkehrsfläche oder durch ein GFL-Recht, gesichert durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.*

**Antwort:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan sollen Regelungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten aufgenommen werden.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

12.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

12.2.1 *Das Liegenschaftsamt konkretisiert seine Angaben zum städtischen Grundbesitz und weist darauf hin, dass sich das im WA 1-Gebiet befindliche städtische Grundstück Flurstück 191 (teilweise WA 1) zwecks Wohnbebauung verkauft werden soll. Gemäß Ratsbeschluss von 12/2018 dürfen städtische Grundstücke nur noch für öffentlich geförderten und/oder preisgedämpften Wohnungsbau oder zu einem besonderen sozialen Zweck (Seniorenwohnungen, Studentenwohnungen, Pflegeheime et cetera) veräußert werden. Da das HKW in diesem Planbereich Anwendung finde, bestünden keine Bedenken seitens Amt 65. Es werden diesbezüglich Kaufverhandlungen mit dem Investor aufgenommen. Da die Stadt für die*

*Realisierung des Schulneubaus den Ankauf von Flächen im nördlichen Bereich, die im Eigentum des Investors stehen, benötigt, soll das Grundstücksgeschäft in Form eines Tauschgeschäfts erfolgen.*

Antwort:

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

12.2.2 *Das sich im südlichen Plangebiet befindende städtische Grundstück Flinger Richtweg 60 sei im Planentwurf als allgemeines Wohngebiet WA 3 und WA 4 als qualitätsvoller Übergang in Form von Stadthäusern oder Reihenhäusern, zur bestehenden Wohnbebauung kleinteiliger geplant (2-3 geschossige Bauweise). Unter Bezug auf den Ratsbeschluss von 12/2018 hat das Amt 50 Bedarf an Seniorenwohnungen oder Pflege Wohnungen angemeldet. Die Umsetzung an dieser Stelle werde geprüft.*

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgesehene Nutzung ist im vorgeschlagenen planungsrechtlichen Rahmen zulässig.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

12.2.3 *Die für die Realisierung des Schulneubaus ergänzend benötigten Flächen, die im Eigentum des Investors stehen, werden seitens der Stadt angekauft (Tauschgeschäft siehe vorherige Ausführung).*

Antwort:

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

13. Amt 66, Amt für Verkehrsmanagement Düsseldorf

13.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

13.1.1 *Da die Angabe von Maßketten fehle, könne seitens der Verkehrsplanung keine Aussage über die Straßenquerschnitte getroffen werden und beurteilt werden, ob die Dimension der öffentlichen Verkehrsfläche ausreichend sei. Die Kalkulation der reinen Straßenbaukosten sei daher auch nicht möglich. Eine grobe Schätzung könne jedoch mit 250 Euro pro Quadratmeter angenommen werden.*

*Das Amt für Verkehrsmanagement merkt an, dass Aussagen zum Verkehr, über Sharing-Angebote und nachhaltige Mobilitätskonzepte fehlten. Auch werde kein Wort zu Ladeinfrastruktur verloren. Bei dieser Größe des Wohngebietes könne man sogar über die Einrichtung einer Mobilitäts-Station nachdenken. Es wird gefragt, ob dies im Verfahren schon einmal diskutiert worden sei? Auch fehlten Angaben zu den Themen Güterverkehrsversorgung (gegebenenfalls Flächen für Micro-Depots). Amt 66/7 verweist hier auf den Green-Masterplan Seite 34 Punkt 3.7: Mobilität in Quartieren.*

*Das Amt weist darauf hin, dass eine verkehrsgutachterliche Bewertung der neuerzeugten Verkehre an den umliegenden Knotenpunkten insbesondere des Metroknotens (Grafenberger Allee/ Walter-Eucken-Straße/ Simrockstraße) erforderlich sei. Die geplanten verkehrstechnischen Leistungen (Lichtzeichenanlage und Markierungen) würden mit 10.000 Euro Planungskosten und 12.000 Euro Bauleistung kalkuliert. Zur Anfrage liegt dem Amt 66 eine Stellungnahme der Stadtwerke Düsseldorf vor. Die öffentliche Beleuchtung wird hier mit 183.000 Euro kalkuliert.*

Antwort:

Die Dimension der Verkehrsflächen ist ausreichend bemessen. Vom Projektentwickler wurde bereits eine überschlägige Kostenermittlung erstellt. Demnach sind Kosten in Höhe von circa 6,5 Millionen Euro zu erwarten. Für die Planung wurden bisher keine gesonderten Überlegungen zur Einrichtung einer Mobilitäts-Station geführt. Die verkehrliche Konzeption wurde bereits in Zusammenhang mit der Planung zum Bebauungsplan Nummer 5777/056 Schlüterstraße/Hohenzollern erarbeitet und auch im Rahmen des geführten Wettbewerbsverfahrens im Wesentlichen beibehalten. Auch in Bezug auf weitergehende Maßnahmen sind bisher keine neuen Planungen aufgestellt worden. Die Anregung wird jedoch an den Projektentwickler weitergeben.

Bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Grafental-Mitte wurden die zu erwartenden Verkehre aus der vorliegenden Planung eingestellt und betrachtet. Eine erneute Betrachtung wurde seitens des zuständigen Fachamtes als nicht erforderlich bewertet. Die Kostenschätzung für die öffentliche Beleuchtung wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Planvorhaben wurde bereits eine Vorplanung und überschlägig eine Kostenermittlung erstellt.

**Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.**

13.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

13.2.1 *Durch das Sachgebiet Gestaltung des öffentlichen Raums wird mitgeteilt, dass keine Abweichungen von den bisherigen Festsetzungen notwendig seien. Dies, da es sich bei der vorgelegten Planung um eine Fortsetzung des im größtenteils bereits umgesetzten Wohngebietes Grafental handeln dürfte, und diese inhaltlich den Bebauungsplänen Nummer 5777/056 „Schlüterstraße/Hohenzollern“ und 02/009 „Grafental Mitte“ entsprechen. Seitens des Sachgebietes wird jedoch angeregt, die beabsichtigten stadtbildgestaltenden Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum und in der angrenzenden GF-Fläche mit zusätzlichen Festsetzungen im Plan zu stärken. In der Verlängerung der Hohenzollernallee solle für die Aufnahme von Baumstandorten an der Straßenseite sowie entsprechend in der, die Straße verlängernden GF-Fläche, ein mindestens 2 Meter breiter,*

*durchgehender und zu begrünender Streifen festgesetzt werden, der dauerhaft frei von Leitungen und oberflächigen Ein- und Aufbauten zu halten sei. Der Streifen solle der aktiven Regenwasser-Retention dienen und sei zusammen mit den nachhaltigen Baumpflanzungen eine Maßnahme der Klimaanpassung. Zufahrten zu Tiefgaragen und gebündelte Querungen von Leitungen durch den Streifen seien möglich. Für die großzügig dimensionierte Walter-Eucken-Straße gelte dies entsprechend, für alle anderen Straßen im Plangebiet sei zumindest ein durchgehender Grünstreifen in der oben genannten Dimension und Qualität festzusetzen.*

Antwort:

Die Vorschläge zur Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums in der Verlängerung der Hohenzollernallee sowie der GFL-Fläche im Bereich der geplanten Schule wurden im Rahmen der Fortführung der konkreten Straßenplanung wie auch der Fortführung der konkreten Schulplanung geprüft. Eine aktive Regenwasser-Retention ist aufgrund mangelnder Platzflächen nicht vorgesehen. Regelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Der Stellungnahme wurde durch Prüfung der Vorschläge im Rahmen der weiteren, konkreteren Planung gefolgt.**

*13.2.2 Es wird angeregt, die Einfriedungen an Schulen und Kindergärten aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung im Baugebiet an den Materialvorgaben der zulässigen privaten Einfriedungen zu orientieren. Weiterhin erfolgt ein redaktioneller Hinweis in Bezug auf Baumfällungen.*

Antwort:

Die Höhe der Einfriedungen an der Schule und der Kita wird nicht angepasst. Bereits durch betriebstechnische Anforderungen sind entsprechende Einfriedungshöhen erforderlich.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

*13.2.3 Das Amt für Verkehrsmanagement regt an, zu prüfen, ob bei dem Grundstück 310, die im Plan mit GFL festgesetzte Fläche bis zur östlichen Grundstücksgrenze verlängert werden kann.*

Antwort:

Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

13.2.4 *Das Amt für Verkehrsmanagement regt an, die textlichen Festsetzungen mit einer Regelung, dass Unterbauungen von öffentlichen oder zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig seien, zu ergänzen.*

Antwort:

Die Unterbauung von öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich nicht zulässig. Für derartige Maßnahmen sind auch gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen. Regelungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

13.2.5 *Das Amt für Verkehrsmanagement teilt weiterhin mit, dass nach heutigem Kenntnisstand privatrechtliche Verträge im Planbereich nicht bekannt seien. Es sei darauf zu achten, dass sich außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen oder Anlagen im Planbereich befinden könnten. Daher werde eine Suchschachtung grundsätzlich empfohlen. Das Amt weist darauf hin, dass sich nachträglich ergänzende oder vertragliche Änderungen im Planbereich ergeben können.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

13.2.6 *Für das Erschließungsgebiet wurde ein Sicherheitsaudit für die Planung der Verkehrsanlagen beauftragt. Zur Vorplanung liege derzeit noch keine Stellungnahme vor. Für die geplante weiterführende Schule habe das Schulverwaltungsamt in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehrsmanagement ein schulisches Mobilitätskonzept beauftragt. Die Ergebnisse der beiden Untersuchungen können sich auf die bisherige Verkehrsplanung und den Bebauungsplan auswirken.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

14. Amt 67, Stadtentwässerungsbetrieb Düsseldorf (SEBD)

14.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

14.1.1 *Im Bereich des Heinzelmännchenweges verlaufe die Hochwasserentlastung der Nördlichen Düssel. Folgende Punkte seien zu beachten: Der Gewässerdurchlass dürfe nicht überbaut werden. Es dürfe keine Lastabtragung auf den Durchlass erfolgen. Eine Schutztrasse von mindestens zwei Metern ab Außenkante Durchlassbauwerk müsse freigehalten werden. Eine jederzeitige Zufahrtsmöglichkeit zum Durchlassbauwerk mit einer Mindestbreite von vier Metern sei erforderlich.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

14.1.2 *Das Plangebiet sei bereits heute vollständig abwassertechnisch erschlossen und an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen. Das Plangebiet solle zukünftig weiterhin an die umliegende öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Der § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz komme somit nicht zur Anwendung.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

14.1.3 *Das Plangebiet solle auch zukünftig weiterhin an die umliegende öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Hierzu seien Planung und Herstellung zukünftig öffentlicher Mischwasserkanäle durch den Investor innerhalb des Plangebietes erforderlich. Die im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages "Grafental" freigegebene Ausführungsplanung für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in diesem Bereich könne aufgrund des geänderten städtebaulichen Entwurfes nicht weiterverfolgt werden. Es sei seitens des Investors eine vollständig neue Planung zu erstellen, mit dem SEBD abzustimmen und durch diesen freigeben zu lassen. Flächen, in denen zukünftig öffentliche Entwässerungsanlagen verortet würden, seien ausreichend breit zu planen, um den öffentlichen Kanal ebenso wie die Leitungen von Versorgern unter Einhaltung erforderlicher Mindestabstände aufnehmen zu können. Weiterhin seien die vorgenannten Flächen in ihrer Breite und ihrem Aufbau so zu planen und umzusetzen, dass sie zu Unterhaltungszwecken mit Kanalbetriebs-fahr-zeugen ohne Rückwärtsfahrten befahren werden können. Bei der Festlegung von Höhen für das Plangebiet sei auf die Einhaltung der jeweils maßgeblichen Rückstauenebene zu achten.*

Antwort:

Für das Panvorhaben wurde dasselbe Fachbüro für die erforderliche Planung beauftragt, das bereits die vorherige Planung durchgeführt hat. Die Stellungnahme wurde an das Fachplanungsbüro und den Projektentwickler weitergeleitet. Im Weiteren erfolgt eine Prüfung beziehungsweise die Fortschreibung der entwässerungstechnischen Konzeption. Das Amt 67 wird im weiteren Verfahren beteiligt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

14.1.4 *Im Hinblick auf zu erwartende Klimaveränderungen seien im Teil B – Umweltbericht – folgende Textpassagen zu den Bereichen Klimaanpassung und urbane Sturzfluten / Überflutungsvorsorge aufzunehmen:*

*Punkt 4.6 Klima c) Klimaanpassung*

*Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützten Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung (zum Beispiel Dachbegrünungen und Grünflächen, jeweils mit Speicherpotenzial) die Klimaanpassung.*

*Punkt 4.6 Klima d) Urbane Sturzfluten oder Überflutungsvorsorge (o. ä. Titel)*

*Bei Neubau- und Erschließungsmaßnahmen im gesamten Stadtgebiet spiele der Überflutungsschutz vor urbanen Sturzfluten eine immer größere Rolle.*

*Das Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf (KAKDUS) sei in 2017 durch den Rat der Stadt beschlossen worden.*

*Hierzu seien Kartenwerke veröffentlicht worden, hierzu zähle unter anderem die Belastungskarte Starkregen.*

*Durch diese würden Hinweise gegeben, ob möglicherweise im jeweiligen Plangebiet mit Sturzfluten gerechnet werden müsse.*

*Dies treffe für das vorliegende Plangebiet zu. Als überflutungsgefährdete Bereiche seien Teilflächen an der nord-östlichen Grenze des Plangebietes sowie an der westlichen Grenze des Plangebietes identifiziert worden. Im Rahmen der weiterführenden Planung sei auf die vorher genannten Stellen besonderes Augenmerk zu richten. Es seien daher konkrete Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen zu ergreifen. Entsprechende Hinweise müssten daher in den städtebaulichen Entwurf eingebracht werden.*

*Bei der Planung sei insbesondere zu berücksichtigen:*

- natürliche Wasserscheiden*
- mögliche Zuflüsse von angrenzenden Gebieten*
- Fließwege innerhalb des Plangebietes*
- natürliche Überflutungsgebiete*
- Festsetzungen der Gelände- und Straßenausbauhöhen: Hierbei sei zu beachten, dass das Gelände im Plangebiet mindestens auf das Niveau der umliegenden Straßen angehoben werden solle.*
- Überflutungsgefährdete Bereiche sollen gänzlich von Bebauungen freigehalten werden*
- Die Gestaltung des Geländes solle sich an den überflutungsgefährdeten Bereichen orientieren (zum Beispiel Modellierung Spielplatzfläche im Geländetiefpunkt als Multifunktionale Fläche).*

*- Besonders gefährdete Bereiche sollen markiert werden, damit frühzeitig entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden könnten. Hierzu zählen insbesondere: Türöffnungen und bodentiefe Fenster, Treppenabgängen in Untergeschosse, Kellerfenster, Lichtschächte, Tiefgaragenzu- und ausfahrten, gegebenenfalls müsse das Gelände insgesamt oder in Teilen angehoben werden.*

Antwort:

Der Umweltbericht wurde um die Punkte Klimaanpassung, urbane Sturzfluten und Überflutungsvorsorge ergänzt. Der Bitte für besonders gefährdete Bereiche wie Türöffnungen, bodentiefe Fenster et cetera im Bebauungsplan Schutzmaßnahmen zu treffen, kann nicht gefolgt werden. Im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes liegen hier nicht hinreichend exakte Planungen vor. Bezüglich der Höhenlage des Geländes wurden bereits in den Planungen zum bestehenden Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen vorgesehen (Höhenlage der Straßen) die unverändert angehalten werden. Weiter Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**Der Stellungnahme wurde überwiegend bereits gefolgt.**

14.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

14.2.1 Teil A - Städtebauliche Aspekte

*Punkt 8.5 Niederschlags- und Schmutzwasserentwässerung*

*Es wird auf die Stellungnahme vom 14.02.2019 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB verwiesen. Die Inhalte seien textlich nicht in die jetzt vorgelegten Unterlagen übernommen worden, behielten jedoch weiterhin ihre Gültigkeit.*

*Die Stellungnahme wird hier zur Vollständigkeit wiederholt:*

*Im Bereich des Heintelmännchenweges verlaufe die Hochwasserentlastung der Nördlichen Düssel. Folgende Punkte seien zu beachten: Der Gewässerdurchlass dürfe nicht überbaut werden. Es dürfe keine Lastabtragung auf den Durchlass erfolgen. Eine Schutztrasse von mindestens zwei Metern ab Außenkante Durchlassbauwerk müsse freigehalten werden. Eine jederzeitige Zufahrtsmöglichkeit zum Durchlassbauwerk mit einer Mindestbreite von vier Metern sei erforderlich.*

Antwort:

Inzwischen ist der Geltungsbereich des hier vorgelegten Bebauungsplan-Vorentwurfes verändert worden, sodass der Gewässerdurchlass außerhalb des Plangebietes liegt. Eine Aufnahme eines Hinweises ist somit nicht mehr erforderlich.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

14.2.2 *Das Plangebiet sei bereits heute vollständig abwassertechnisch erschlossen und an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen. Das Plangebiet solle zukünftig weiterhin an die umliegende öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Der § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz komme somit nicht zur Anwendung.*

Antwort:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

14.2.3 *Das Plangebiet solle auch zukünftig weiterhin an die umliegende öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Hierzu seien Planung und Herstellung zukünftig öffentlicher Mischwasserkanäle durch den Investor innerhalb des Plangebietes erforderlich. Die im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages "Grafental" freigegebene Ausführungsplanung für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in diesem Bereich könne aufgrund des geänderten städtebaulichen Entwurfes nicht weiter verfolgt werden. Es sei seitens des Investors eine vollständig neue Planung zu erstellen, mit dem SEBD abzustimmen und durch diesen freigeben zu lassen. Flächen, in denen zukünftig öffentliche Entwässerungsanlagen verortet würden, seien ausreichend breit zu planen, um den öffentlichen Kanal ebenso wie die Leitungen von Versorgern unter Einhaltung erforderlicher Mindestabstände aufnehmen zu können. Weiterhin seien die vorgenannten Flächen in ihrer Breite und ihrem Aufbau so zu planen und umzusetzen, dass sie zu Unterhaltungszwecken mit Kanalbetriebsfahrzeugen ohne Rückwärtsfahrten befahren werden können. Bei der Festlegung von Höhen für das Plangebiet sei auf die Einhaltung der jeweils maßgeblichen Rückstauenebene zu achten.*

Antwort:

Für das Planvorhaben wurde dasselbe Fachbüro für die erforderliche Planung beauftragt, das bereits die vorherige Planung durchgeführt hat. Die Stellungnahme wurde an das Fachplanungsbüro und den Projektentwickler weitergeleitet. Im Weiteren erfolgt eine Prüfung beziehungsweise die Fortschreibung der entwässerungstechnischen Konzeption. Das Amt 67 wird im weiteren Verfahren beteiligt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

14.2.4 *Im Hinblick auf zu erwartende Klimaveränderungen seien im Teil B – Umweltbericht – folgende Textpassagen zu den Bereichen Klimaanpassung und urbane Sturzfluten / Überflutungsvorsorge aufzunehmen:*

*Punkt 4.6 Klima c) Klimaanpassung*

*Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützten Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung (zum Beispiel Dachbegrünungen und Grünflächen, jeweils mit Speicherpotenzial) die Klimaanpassung.*

*Punkt 4.6 Klima d) Urbane Sturzfluten oder Überflutungsvorsorge (o. ä. Titel)*

*Bei Neubau- und Erschließungsmaßnahmen im gesamten Stadtgebiet spiele der Überflutungsschutz vor urbanen Sturzfluten eine immer größere Rolle.*

*Das Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf (KAKDUS) sei in 2017 durch den Rat der Stadt beschlossen worden.*

*Hierzu seien Kartenwerke veröffentlicht worden, hierzu zähle unter anderem die Belastungskarte Starkregen.*

*Durch diese würden Hinweise gegeben, ob möglicherweise im jeweiligen Plangebiet mit Sturzfluten gerechnet werden müsse.*

*Dies treffe für das vorliegende Plangebiet zu. Als überflutungsgefährdete Bereiche seien Teilflächen an der nord-östlichen Grenze des Plangebietes sowie an der westlichen Grenze des Plangebietes identifiziert worden. Im Rahmen der weiterführenden Planung sei auf die vorher genannten Stellen besonderes Augenmerk zu richten. Es seien daher konkrete Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen zu ergreifen. Entsprechende Hinweise müssten daher in den städtebaulichen Entwurf eingebracht werden.*

*Bei der Planung sei insbesondere zu berücksichtigen:*

- natürliche Wasserscheiden*
- mögliche Zuflüsse von angrenzenden Gebieten*
- Fließwege innerhalb des Plangebietes*
- natürliche Überflutungsgebiete*
- Festsetzungen der Gelände- und Straßenausbauhöhen: Hierbei sei zu beachten, dass das Gelände im Plangebiet mindestens auf das Niveau der umliegenden Straßen angehoben werden solle.*
- Überflutungsgefährdete Bereiche sollen gänzlich von Bebauungen freigehalten werden*
- Die Gestaltung des Geländes solle sich an den überflutungsgefährdeten Bereichen orientieren (zum Beispiel Modellierung Spielplatzfläche im Geländetiefpunkt als Multifunktionale Fläche).*
- Besonders gefährdete Bereiche sollen markiert werden, damit frühzeitig entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden könnten. Hierzu zählten insbesondere: Türöffnungen und bodentiefe Fenster, Treppenabgängen in Untergeschosse, Kellerfenster, Lichtschächte,*

*Tiefgaragenzu- und ausfahrten, gegebenenfalls müsse das Gelände insgesamt oder in Teilen angehoben werden.*

Antwort:

Der Umweltbericht wurde um die Punkte Klimaanpassung, urbane Sturzfluten und Überflutungsvorsorge ergänzt. Der Bitte für besonders gefährdete Bereiche wie Türöffnungen, bodentiefe Fenster et cetera im Bebauungsplan Schutzmaßnahmen zu treffen, kann nicht gefolgt werden. Im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes liegen hier nicht hinreichend exakte Planungen vor. Bezüglich der Höhenlage des Geländes wurden bereits in den Planungen zum bestehenden Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen vorgesehen (Höhenlage der Straßen) die unverändert angehalten werden. Weiter Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**Der Stellungnahme wurde überwiegend bereits gefolgt.**

#### 14.2.5 Punkt 8.6 Starkregenereignisse

*Um die Entstehung und die negativen Auswirkungen bei Starkregenereignissen minimieren zu können, sei zu prüfen, welche der folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen seien:*

*- Begrenzung der Versiegelung (zum Beispiel Platzgestaltung durch Grünflächen, Ausbildung von Grün- beziehungsweise Retentionsdächern)*

*- Gestaltung von abflusssensiblen Gelände (zum Beispiel Geländeneigung vom Gebäude weg, Ausbildung von Notwasserwegen, Bereitstellung von Retentionsräumen)*

*- Anpassung der Gebäudearchitektur (zum Beispiel Gebäudeöffnungen, wie Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen, überbaute Durchfahrten, Eingänge, Bodenfenster, außerhalb von Geländesenken und von Geländeneigung abgewandt).*

Antwort:

Um auf zunehmende Starkregenereignisse reagieren zu können, werden Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung, wie zum Beispiel Dachbegrünungen und Grünflächen mit Speicherpotenzial ergriffen.

**Der Stellungnahme wurde in Teilen gefolgt.**

#### 14.2.6 Bei der Planung sei insbesondere zu berücksichtigen:

*- die topografischen Gegebenheiten und Abflüsse außerhalb des Plangebietes*

- mögliche Zuflüsse von angrenzenden Gebieten
- Fließwege innerhalb des Plangebietes
- natürliche Überflutungsgebiete
- Festsetzungen der Gelände- und Straßenausbauhöhen: Hierbei sei zu beachten, dass das Gelände im Plangebiet mindestens auf das Niveau der umliegenden Straßen angehoben werden solle.
- Im Einzelfall solle geprüft werden, inwieweit überflutungsgefährdete Bereiche von Bauungen freigehalten werden können.
- Die Gestaltung des Geländes solle sich an den überflutungsgefährdeten Bereichen orientieren (zum Beispiel Modellierung Spielplatzfläche im Geländetiefpunkt als Multifunktionale Fläche).

*Für besonders gefährdete Bereiche sollen frühzeitig entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden. Hierzu zählen insbesondere: Türöffnungen und bodentiefe Fenster, Treppenabgänge in den Untergeschossen, Kellerfenster, Lichtschächte, Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, gegebenenfalls müsse das Gelände insgesamt oder in Teilen angehoben werden.*

Antwort:

Der Bitte für besonders gefährdete Bereiche wie Türöffnungen, bodentiefe Fenster et cetera im Bebauungsplan Schutzmaßnahmen zu treffen, kann nicht gefolgt werden. Im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes liegen hier nicht hinreichend exakte Planungen vor. Bezüglich der Höhenlage des Geländes wurden bereits in den Planungen zum bestehenden Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen vorgesehen (Höhenlage der Straßen) die unverändert angehalten werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Im Übrigen wurde sie zur Kenntnis genommen.**

14.2.7 Teil B – Umweltbericht

*Punkt 4.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung Änderung 2. Satz: " Das Plangebiet wird über neu zu errichtende Kanäle an die vorhandene umliegende Mischwasserkanalisation angeschlossen."*

Antwort:

Die Formulierung wird in den Umweltbericht übernommen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

14.2.8 Punkt 4.6.3 Klimaanpassung

*Neuer Unterpunkt 4.6.4 Überflutungsvorsorge:*

*Bei Neubau- und Erschließungsmaßnahmen im gesamten Stadtgebiet spiele der Überflutungsschutz vor urbanen Sturzfluten eine immer größere Rolle. Das Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf (KAKDUS) sei im Dezember 2017 durch den Rat der Stadt beschlossen und veröffentlicht worden. Zu KAKDUS gehörten entsprechende Kartenwerke. Eine dieser Karten gebe Hinweise zu Gefährdungen durch Sturzfluten. Dies treffe für das vorliegende Plangebiet in einigen Teilbereichen zu. Hier sei nicht auszuschließen, dass bei Extremregenereignissen Wasserstände von circa 0,5 Meter erreicht werden können, was bei den weiteren Planungen zwingend zu berücksichtigen sei.*

Antwort:

Die Hinweise wurden in die Begründung samt Umweltbericht übernommen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

14.2.9 *Um die Entstehung und die Auswirkungen von Sturzfluten minimieren zu können, seien folgende Kriterien zu berücksichtigen:*

- Begrenzung der Versiegelung (zum Beispiel Platzgestaltung durch Grünflächen, Ausbildung von Gründächern)*
- Gestaltung von abflusssensiblen Gelände (zum Beispiel Geländeneigung vom Gebäude weg, Ausbildung von Notwasserwegen, Bereitstellung von Retentionsräumen)*
- Anpassung der Gebäudearchitektur (zum Beispiel Gebäudeöffnungen, wie Zufahrten Tiefgarage, Eingänge, Bodenfenster, außerhalb von Geländesenken und von Geländeneigung abgewandt)*

Antwort:

Um auf zunehmende Starkregenereignisse reagieren zu können, werden Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung, wie zum Beispiel Dachbegrünungen und Grünflächen mit Speicherpotenzial ergriffen. Diese Maßnahmen können innerhalb des Bebauungsplanverfahrens nicht festgesetzt werden, werden allerdings in den Umweltbericht übernommen.

**Der Stellungnahme wurde in Teilen gefolgt.**

14.2.10 *Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück sei gemäß Überflutungsnachweis nach DIN 1986 auf dem Grundstück zurückzuhalten. Der entsprechende Überflutungsnachweis sei im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) dem SEBD, der Abteilung 67/5 Grundstücksentwässerung vorzulegen. Entwässerungstechnische Planungen als Grundlage für die Erteilung der*

*Anschlussgenehmigung seien frühzeitig mit dem Stadtentwässerungsbetrieb abzustimmen.*

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte des Bebauungsplanverfahrens wird aber zur Kenntnis genommen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

15. Amt 68, Garten-, Friedhofs- und Forstamt/ UNB Düsseldorf

15.1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

15.1.1 *Die Anbindung der Unterführung an der Planstraße sei über eine öffentliche Planstraße herzustellen. Ein Gehrecht über ein privates Grundstück sei nicht ausreichend, um dem öffentlichen Erschließungsauftrag nachzukommen und diese wichtige Rad- und Fußwegeverbindung zu sichern. Das Amt führt aus, dass die Anbindung der Unterführung an die Planstraßen im Entwurf ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen sei. Weiterhin sei der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zum Unterführungsbauwerk auszuweiten.*

Antwort:

Die benannte Fläche wird zukünftig Teil der in diesem Bereich geplante Schule sein, die als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden soll. Die Fläche wird vollständig in die Verwaltung von Amt 40 übergeben. Eine Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche ist aufgrund der geplanten Schulnutzung nicht möglich. Die Ausweitung des Geltungsbereiches bis zum Unterführungsbauwerk ist nicht erforderlich, da die Fläche planungsrechtlich bereits gesichert ist.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

15.1.2 *Der Bebauungsplan-Vorentwurf weise keine öffentlichen Grünflächen aus. Für die quantitative Versorgung mit öffentlichen Spielflächen gelten die Richtwerte aus dem Runderlass des Innenministers NRW (1978) und der Entwurf des Mustererlasses der ARGE BAU (1987). Eine ausführliche Erläuterung sei dem GOP 2025, Kapitel 3.4 zu entnehmen. Für die Erreichbarkeit von Spielflächen sei ein Radius von 400 Meter relevant. Innerhalb dieses Einzugsbereiches befinde sich kein öffentlicher Spielplatz. Die Versorgungssituation sei in diesem Gebiet daher als verbesserungsnotwendig einzustufen, sei jedoch aufgrund der fehlenden Angaben zu Anzahl der geplanten Wohnungen nicht quantifizierbar. Die Angaben seien im Rahmen des Vorentwurfes zusammen mit weiteren städtebaulichen Kennzahlen weiter zu konkretisieren und anzugeben. Angrenzend an die in Punkt 1.1 genannte öffentliche Anbindung sei eine mindestens 2.000 Quadratmeter große Grünfläche mit Spielflächen anzubinden. Die Ausstattung und die Spielangebote sollen vorrangig ältere Schulkinder und Jugendliche berücksichtigen. Die Schaffung von*

*Möglichkeiten zum Bolzen, Streetball oder ähnliches seien zu prüfen. Eine 2.000 Quadratmeter große Grünfläche sei mit der Funktion Spielplatz auszuweisen. Eine Unterbauung dieser Fläche sei nicht zulässig.*

Antwort:

Die Ausbildung von öffentlichen Grün- und Spielflächen der Kategorien A und B ist aufgrund des geringen Flächenangebotes innerhalb des Bebauungsplanes nach derzeitigem Planungsstand nicht realisierbar. Innerhalb der geplanten Schule soll eine circa 1.000 Quadratmeter große Fläche eingeplant werden, die für diese Nutzung zur Verfügung stehen kann. Die Kleinkinderspielflächen (Kategorie C) lassen sich durch Verschneidung mit den privaten Kleinkinderspielflächen in den Wohngebieten realisieren. In Bezug auf die Spielflächen der Kategorien A und B wird darauf hingewiesen, dass mit dem Angebot des CVJM sowie des angrenzenden Sportareals bereits ein Angebot zum Bolzen und Spielen sowie für sportliche Aktivitäten für Kinder und Jugendliche unmittelbar angrenzend zum Plangebiet besteht. Mit Spiel- und Freizeitflächen im Ostpark sowie dem Naturpark Flingern sind weitere Angebote in guter Erreichbarkeit gegeben. Die entsprechenden Angaben zur konkreten Zahl der Wohneinheiten werden im Weiteren ermittelt und dem Gartenamt zur Verfügung gestellt.

**Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.**

*15.1.3 Westlich entlang der Bahnanlagen verlaufe eine bedeutende übergeordnete öffentliche Grünverbindung zwischen Rath im Norden und Eller im Süden. Diese Grünverbindung sei in das städtebauliche Konzept einzubinden und baurechtlich zu sichern. Im B-Plan 5779/030/02 sei diese Grünverbindung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg verbindlich festgesetzt worden. Die Unterführung „Ostpassage“ sei an den Weg angebunden. Die Breite der nördlichen Grünverbindung mit der zweireihigen Platanenallee sei bis zur Unterführung fortzuführen. Die Stellplatzplanung sei entsprechend anzupassen.*

*Diese Fläche sei analog zum Bebauungsplan Nummer 5779/30 als öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg auszuweisen.*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sei entsprechend auszuweiten.*

Antwort:

Der Stellungnahme wird durch Anpassung der Planunterlagen (Rücknahme der Baugrenze) im Bereich der Baumallee gefolgt. Eine Aufweitung und Ergänzung des Bebauungsplans mit einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist dagegen nicht erforderlich. Die Fläche ist planungsrechtlich bereits entsprechend gesichert.

**Der Stellungnahme wurde in Teilen gefolgt.**

15.1.4 *Gemäß der Anforderungen der Auslobung zum städtebaulichen Wettbewerb und um die benötigten Grün-, Spiel- und Platzflächen herstellen zu können, seien die, für die Gemeinbedarfsflächen erforderlichen oberirdischen Stellplätze in Tiefgaragen oder im Straßenraum nachzuweisen. Hier bestehe Anpassungsbedarf in Bezug auf die Besucherstellplätze der Wohnbebauung.*

Antwort:

Planungsrechtlich wird eine Unterbringung von erforderlichen Stellplatzflächen für Gemeinbedarfsflächen in Tiefgaragen möglich sein. Zum derzeitigen Stand der Planung bestehen Überlegungen im nördlichen Bereich eine entsprechende kostensparende Stellplatzfläche für die Schule zu errichten. Im Rahmen der weiteren Planung soll geklärt werden, ob diese gegebenenfalls auch als Fertigsystem Hochgarage mit mehreren Ebenen oder auch als Tiefgarage entwickelt werden kann. Die erforderlichen Stellplätze für die Kindertagesstätte können in der vorgelagerten Verkehrsfläche im Bereich des WA 3/WA 4 angeordnet werden. Hinsichtlich der Besucherstellplätze bestehen daher diesbezüglich kein Konflikte und insoweit auch kein Handlungsbedarf.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

15.1.5 *Im Endpunktbereich der Hohenzollernallee sei das Dach des Schulgebäudes als Dachgarten mit Dachterrasse und einer intensiven Begrünung mit Gehölzpflanzungen (auch Bäumen 3. und 2. Ordnung) aus mindestens zwei Gründen auszugestalten und im Bebauungsplan festzusetzen:*

*Als Endpunkt der Hohenzollernallee komme dem Eingangsgebäude der Schule eine besondere stadtbildprägende Bedeutung zu. Der im Vergleich zur vorgelagerten Bebauung niedrige viergeschossige Baukörper bilde mit dem Seitenbereich des Foyers (der Eingang sei nach Norden exponiert) aus stadträumlicher Perspektive einen schwachen und unspezifischen nicht identitätsstiftenden Abschluss der tragenden Terminale des Quartiers Grafental. Die „grüne Krone“ könne hier einen, in der baulichen Höhe vermittelnden und identitätsstiftenden Abschluss bilden, der den hohen stadtoökologischen Ansprüchen der Landeshauptstadt Düsseldorf mit Symbol und Vorbildwirkung gerecht werde.*

*Aufgrund der sehr engen und weitflächig verschatteten Schulhöfe seien zum Ausgleich zusätzliche, besonnte Freiflächen erforderlich, die Aufenthaltsqualitäten mit hoher Erholungswirkung bieten.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und aus städtebaulicher Sicht geteilt. Die konkrete Ausgestaltung des Vorplatzes ist jedoch Sache des zuständigen

Fachamtes, hier dem Schulamt. Die Stellungnahme wird dem Schulamt zur Verfügung gestellt. Eine Anpassung der Bebauungsplanunterlagen wird im weiteren Verfahren geprüft.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

15.1.6 *Das Garten-, Friedhof- und Forstamt stellt klar, dass eine Artenschutzprüfung (ASP) der Stufe 1 und gegebenenfalls anschließend der Stufe 2 zu erstellen sei. Im Zusammenhang der ASP 1 sei bereits in dieser Phase eine Vogel- und Fledermauskartierung durchzuführen, da aufgrund der Ausstattung mit Kleingärten entsprechende planungsrelevante Arten angenommen werden können.*

Antwort:

Die Untersuchungen werden im weiteren Verfahren geführt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

15.1.7 *Laut des Amtes 68 ist ein Grünordnungsplan (GOP 3) bis zum Zeitpunkt der Behördenbeteiligung gemäß § 4.2 BauGB als Gutachten zu erstellen, bis zum städtebaulichen Vertrag (SBV) anzupassen beziehungsweise zu konkretisieren. Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Orts- und Straßenbild sei das Gutachten zu erarbeiten und mit dem Gartenamt abzustimmen. Neben der Schutzgutbetrachtung und Erarbeitung von Festsetzungsvorschlägen seien grünordnungsplanerische Entwurfslösungen zu erarbeiten, die den zu erstellenden Maßnahmenplan konkretisieren und verbindliche fachliche Vorgaben für die Genehmigungsplanung im Bauantragsverfahren darstellen (Absicherung durch den SBV). Hierzu gehörten:*

*Straßenbaumkonzept in Abstimmung erforderlicher Besucherstellplätze, Zufahrten und Brandschutzaspekte sowie Aspekte der Wertstoffentsorgung.*

*Entwurfslösung für die öffentliche Grünverbindung entlang der Gleise. Hier insbesondere auch die Anbindung der Grünverbindung an die Planstraßen.*

*Entwurfslösung für die Einbindung des öffentlichen Spielplatzes in den städtebaulichen Entwurf.*

*Plausibilitätsprüfung private Spielflächen gemäß Spielplatzsatzung unter Berücksichtigung erforderlicher Abstandsflächen und Brandschutzanforderungen sowie Abständen zu Lüftungsanlagen von Tiefgaragen*

*Regeldetails für Gebäudebegrünungen insbesondere Tiefgaragenbegrünung mit Baumpflanzungen.*

*Weiterhin seien insbesondere die biotischen Schutzgüter: Artenschutz (Pflanzen und Tiere), Baumschutz und Wertersatzmaßnahmen, Orts- und Straßenbild, numerische Biotoptypenbewertung sowie eine Versiegelungsbilanz zu untersuchen. Die planerischen Vorgaben aus*

*formellen und informellen übergeordneten Planungen seien darzulegen und die Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Entwurf und den Festsetzungen im Bebauungsplan zu überprüfen und eventuell Änderungsvorschläge zu erarbeiten (unter anderem: FNP, Landschaftsplan, B-Pläne GOP 1 und GOP 2; Klimaanpassungskonzept (KAKDUS), Klimaschutzkonzept, Planungshinweiskarte) sofern sie für das Vorhaben relevant seien. Der GOP 3 für den Bebauungsplan ist auch nach der 4.2 Beteiligung anzupassen und entsprechend des Planungsfortschritts zu konkretisieren.*

Antwort:

Der Stellungnahme wird durch Überarbeitung und Anpassung des Grünordnungsplanes III im Rahmen des weiteren Verfahrens und in Abstimmung mit dem Fachamt gefolgt. Die geforderte Artenschutzrechtliche Prüfung wird geführt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*15.1.8 Da die Dauerkleingärten in den B-Plänen 5877/24 und 5779/30 ausgewiesen worden seien, sei hier die Eingriffs- und Ausgleichsregelung aufgrund der angestrebten intensiveren Nutzung anzuwenden und im GOP zu untersuchen.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an das Fachplanungsbüro weitergeleitet.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*15.1.9 Im Wesentlichen könnten die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 02/009 übernommen werden. Folgende Ergänzungen seien zu berücksichtigen:*

*Auch das Dach der Schule und der Kita sei extensiv zu begrünen und/oder für regenerative Energien oder eine Fläche für den Aufenthalt beziehungsweise Spiel und Bewegung zu nutzen.*

*Im Endpunktbereich der Hohenzollernallee sei das Dach des Schulgebäudes als Dachgarten mit Dachterrasse und einer intensiven Begrünung (80 Zentimeter Substratstärke und 130 Zentimeter Baumpflanzungen) mit Gehölzpflanzungen (Bäumen 3. und 2. Ordnung) im Bebauungsplan festzusetzen.*

*Es werde empfohlen, für die Bereiche mit 8 Geschossen ergänzend zum „Grünen Endpunkt Hohenzollernallee“ zumindest eine einfach intensive Begrünung (bis 50 Zentimeter Substratstärke mit entsprechenden Gehölzpflanzungen aus stadtbildgestalterischen Gründen) festzusetzen.*

*Weitere erforderliche neue und anzupassende Festsetzungen ergäben sich im Weiteren aus den Gutachten: ASP/ GOP 3/ Umweltbericht.*

Antwort:

Der Stellungnahme wird durch Anpassung der Unterlagen soweit gefolgt. Die Anregungen bezüglich der Nutzung von Dachflächen der Schule werden an das zuständige Fachamt weitergeleitet. Inwieweit Regelungen hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, wird im Weiteren geprüft.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

15.2 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

15.2.1 *Das Gartenamt weist allgemein darauf hin, dass aufgrund des beschleunigten Verfahrens der Stellungnahme noch kein fertiggestelltes Grünplanerisches Gutachten (GOP der dritten Stufe) zugrunde liege. Insbesondere zu Eingriffs- und Ausgleichsregelungen lägen noch keine belastbaren Angaben vor. Die Versorgung mit privaten Spielflächen gemäß Spielplatzsatzung könne in den Allgemeinen Wohngebieten voraussichtlich nicht vollständig in den privaten oder gemeinschaftlichen Flächen nachgewiesen werden. Hier seien im Rahmen des städtebaulichen Vertrages Kompensationsmaßnahmen zu vereinbaren. Die Stellungnahme basiere auf den wahrscheinlichen Ergebnissen des grünplanerischen Gutachtens. Je nach Ergebnis könne es jedoch sein, dass die Forderungen im Nachgang intensiviert oder extensiviert werden können oder müssen.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren werden auf Grundlage des erarbeiteten und mit dem Fachamt abgestimmten Grünordnungsplanes entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Begrünungsmaßnahmen sind für die Verkehrsflächen, wie auch für die Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Da diese Flächen nicht ausreichen um einen größeren Ausgleichsbedarf zu decken, können diese auf dem städtischen Gerresheimer Friedhof durchgeführt werden. Das für den städtebaulichen Vertrag zuständige Fachamt wird entsprechend informiert.

**Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.**

15.2.2 *Die Fläche für Gemeinbedarf (Schule) sei in den bestehenden Bebauungsplänen als Dauer Kleingartenfläche und öffentliche Freifläche ausgewiesen. Durch die Änderung der Nutzungsart zu einer Gemeinbedarfsfläche werde die Nutzung intensiviert, die auszugleichen sei. Dies solle möglichst ortsnah erfolgen. Hierzu fordert das Gartenamt neben einer Gebäudebegrünung auch die Ausweisung von Flächen mit Pflanzbindung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 und Absatz 6 Baugesetzbuch.*

*Das Gartenamt weist weiterhin darauf hin, dass aus grünplanerischer Sicht die Stärkung der Grünverbindung Rath-Eller entlang der Gleise von*

*höchster Priorität sei. Ein wesentlicher Bestandteil sei die Fortführung der nördlichen Platanenallee bis zur Gleisunterführung für Fußgänger und Radfahrer. Hierdurch könne der massive Eingriff in den bestehenden Baumbestand abgemildert und der Grünflächenanteil erhöht werden. Diese Maßnahmen könnten als Ausgleich anerkannt werden. Hierzu sei die Baugrenze nördlich der GF-Fläche anzupassen. Der geforderte Abstand der Baugrenze orientiere sich an den bestehenden Baumkronen der Platanen. Um die Fläche als Ausgleich baurechtlich zu sichern, sei sie mit einer Pflanzbindung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB zu versehen. Die Lage der Fläche mit Pflanzbindung sei dabei nicht deckungsgleich mit der Baugrenze sondern leicht versetzt, um erforderliche Erschließungswege oder Stellflächen für beispielsweise Fahrräder zu ermöglichen, die nicht mit den Baumkronen in Konflikt stünden. Da die Fläche neben einer strukturreichen Begrünung mit Sträuchern und Gräsern insbesondere der Verlängerung der streng gerasterten Baumallee diene, seien die geplanten Baumstandorte aufgrund ihrer besonderen stadtbildgestalterischen Bedeutung und Funktion der stadträumlichen Orientierung auch zeichnerisch festzusetzen.*

Antwort:

Der Stellungnahme wird durch Anpassung der Lage der Baugrenze im nord-östlichen Bereich gefolgt. Sie wird um 10 m von der Mittelachse der Baumallee versetzt. Damit werden Baumkronen von Platanen von 20 m Durchmesser ermöglicht. An dieser Stelle erfolgt die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen. Außerdem wird in der Planzeichnung ein Hinweis auf den GOP aufgenommen, dass eine Baumreihe auf dem Schulgrundstück entstehen wird. Insgesamt werden auf dem Schulgrundstück die Pflanzung von 14 Bäumen sowie ein Begrünungsanteil von 25 Prozent festgesetzt.

**Der Stellungnahme wurde in Teilen gefolgt.**

15.2.3 *Das Gartenamt verweist auf den zum Zeitpunkt der Stellungnahme noch nicht abgeschlossenen Wettbewerb für den Schulneubau. In der Auslobung sei die grünplanerische Anforderung gestellt worden, eine industriegebietsartige, geradlinige Lärmschutzwand-Optik entlang des Grünzuges zu vermeiden. Der Übergang zwischen Gebäude oder Lärmschutzwand und dem Grünzug solle daher mit Begrünungsmaßen aufgelockert werden. Das Gartenamt führt aus, dass auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses die Baugrenze anzupassen sei, um möglichst viel Flächen mit Pflanzbindung ausweisen zu können. Dies auch um den Eingriff damit bereits auf dem Grundstück ausgleichen zu können. Sollte dies nicht möglich sein, seien Ausgleichsmaßnahmen auf Drittgrundstücken auszuführen.*

Antwort:

Eine Anpassung der Baugrenze ist im nord-östlichen Bereich des Schulgrundstücks erfolgt, sodass Pflanzbindungsflächen festgesetzt werden konnten. Mittlerweile ist

der Wettbewerb für den Schulneubau abgeschlossen und bietet durch abwechslungsreiche Hofbildungen ausreichend Flächen für einen qualitätvollen Übergang zwischen Grünzug und Gebäude. Inwiefern eine Lärmschutzwand realisiert wird, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

**Der Stellungnahme wurde durch Prüfung im weiteren Verfahren gefolgt.**

*15.2.4 Das Gartenamt führt aus, dass alle privaten Flächen innerhalb der Höfe der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit einem Abstand von 10 Metern zur Baugrenze als Gemeinschaftsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 und 22 Baugesetzbuch auszuweisen und mit dem Symbol für Spielflächen zu kennzeichnen seien. Die Festsetzung sei erforderlich, um ein Mindestangebot an privaten Spielflächen sichern zu können, da für Kleinkinder kein öffentliches Spielangebot im Sinne des § 8 Bauordnung NRW in 200 m Entfernung vorhanden sei. Sollten die Flächen auf Erdgeschossniveau nicht ausreichend, seien die Bebauungsplanfestsetzungen derart zu gestalten, dass Spielflächen auf den Dächern nachgewiesen werden können. Es sei sicherzustellen, dass im Bereich der Gemeinschaftsflächen keine Feuerwehrbewegungs- oder Feuerwehraufstellflächen zulässig sind.*

Antwort:

Im Rahmen der Überarbeitung des Grünordnungsplanes konnte ein hinreichendes Angebot an Kleinkinderspielflächen innerhalb der Hofflächen für den ermittelten Bedarf nachgewiesen werden. Der Grünordnungsplan macht hierzu entsprechende Aussagen. Die Anteile an Kinderspielflächen werden über textliche Festsetzungen, die Zugänglichkeit über die Festsetzung von Gehrechten für die Anliegenden gesichert. Ergänzend wird geregelt, dass Kinderspielflächen auch in einem Abstand von 7 Metern zu Fenstern zulässig sind, um eine flexiblere Anordnung von Kinderspielflächen innerhalb der Höfe zu ermöglichen.

**Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.**

*15.2.5 Das Gartenamt führt aus, dass bei 410 Wohneinheiten abzüglich von Gartenwohnungen ein rechnerischer Bedarf von etwa 1.835 Quadratmetern Spielflächen gemäß der Düsseldorfer Spielplatzsatzung bestehe. Hierbei sei ein Mindestabstand von 10 Metern zu den Baugrenzen nachzuweisen. Ein geringerer Abstand der Spielflächen als 10 Meter zu dauerhaft genutzten Wohnbereichen können auf Grundlage der Spielplatzsatzung nicht ohne Nachweis eines besonderen öffentlichen Interesses auf Ebene des Bebauungsplans gewährt werden, da ausreichend Dachflächen zur Verfügung stünden.*

Antwort:

Die aktuelle Planung geht von der Realisierung von etwa 350 Wohneinheiten aus. Der Grünordnungsplan zeigt auf, dass der private Spielflächenbedarf in den Wohnhöfen qualitativ erbracht werden kann. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 kann dies rechnerisch bei geringfügiger Unterschreitung des durch die Spielplatzsatzung geforderten Abstandes von 10 Metern um 20 Zentimeter erreicht werden. Um bei einer flexibleren Anordnung der Spielflächen zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen, soll der notwendige Abstand jedoch auf 7 Meter reduziert werden. Spielflächen auf Dächern sollen nicht geplant werden, sie sind aber auch nicht erforderlich. Für Spielflächen auf den hier überwiegend 5-6 Geschosse hohen Gebäuden wären gesonderte brandschutztechnische Maßnahmen zur Sicherung des zweiten Rettungsweges, aber auch gesonderte Absturz- und Ballfanganlagen und von Netzen erforderlich, die das Herabfallen von Gegenständen verhindern, um zum Beispiel eine Verletzung von Fußgängern und Radfahrenden zu vermeiden.

**Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.**

*15.2.6 Das Gartenamt bittet um Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung. Der Anteil der begrünten Flächen soll nicht weniger als 66 Prozent der Dachflächen betragen.*

Antwort:

Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*15.2.7 Im Weiteren macht das Gartenamt Angaben zu einer redaktionellen Anpassung in den Textlichen Festsetzungen sowie zu Angaben zur Flächennutzung und Versiegelung in der Begründung.*

Antwort:

Die Unterlagen werden entsprechend angepasst.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**