

Landeshauptstadt Düsseldorf Bauaufsichtsamt

Briefpostanschrift: Stadtverwaltung Amt 63, 40200 Düsseldorf

Per OBB

Stellungnahme Amt 63

Grundstück: Düsseldorf, Im Heidewinkel

Vorhaben: Plan - Vorentwurf - Im Heidewinkel Ost (07/017) -
Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB -
(Gebiet zwischen Bergische Landstraße im Norden,
Gräulinger Straße im Osten und der
Straße Im Heidewinkel im Süden und Süd-Westen)
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Antrag vom: 09.06.2023
Eingang am: 09.06.2023
Registrier-Nr.: SV-0034/23

Im obigen Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB nehme ich für
das Bauaufsichtsamt wie folgt Stellung:

Hinweise Bauordnungsrecht:

Die Angaben zu den Höhen sollten mit dem Begriff „ü NHN“
vervollständigt werden.

Zu Ziffer 4.01.03 der textlichen Festsetzungen: Zu berücksichtigen ist
die Frage, ob die Möglichkeit bestehen soll, innerhalb der Tiefgaragen-
oder Garagengeschosse erforderliche sonstige Nebenanlagen
anzuordnen. Hilfreich wäre es in diesem Zusammenhang, eine Liste der
sonstigen Nebenanlagen, die in der Tiefgarage zulässig wären (z.B.
Technikraum, Fahrradstellplätze, Abstellräume, Geräteraume des
Hausmeisters etc.) zu benennen.

Zu den Festsetzungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 I
BauNVO): Eine explizite Festsetzung zu den Nebenanlagen fehlt
augenscheinlich.

Sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO außerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig? Sind z.B. Kinderspielplätze,
unterirdische Anlagen etc. zulässig? Die Zulässigkeit der Müllstellplätze
und der Fahrradstellplätze ist in den textlichen Festsetzungen erwähnt
worden.

**Landeshauptstadt
Düsseldorf**
Der Oberbürgermeister
Bauaufsichtsamt

Brinckmannstr. 5
40225 Düsseldorf

Kontakt
Ulrike Lappeßen
Zimmer
3004
Telefon
0211.8993631
Telefax
0211.8929083

E-Mail
ulrike.lappessen
@duesseldorf.de
Datum:
10.07.2023
AZ
63/0-SV-0034/23

Telefonzentrale
0211.89-91

Internet
[www.duesseldorf.de/
/bauaufsichtsamt/](http://www.duesseldorf.de/bauaufsichtsamt/)

[bauaufsichtsamt@
duesseldorf.de](mailto:bauaufsichtsamt@duesseldorf.de)

Sprechzeiten
nach Vereinbarung

**Telefonische
Sprechzeiten**
dienstags 9 - 12 Uhr

Bus, Bahn, U-Bahn
Auf 'm Hennekamp
Feuerbachstraße
Uni-Kliniken

Bankkonto
Stadtsparkasse
Düsseldorf
IBAN DE61 3005 0110
0010 0004 95
BIC DUSSDEDDXXX

Gläubiger-ID
DE15DUS00000011727

Landeshauptstadt Düsseldorf Bauaufsichtsamt

Zu den Festsetzungen über die GFZ/- GRZ: Eine detaillierte Berechnung der GFZ und GRZ liegt hier nicht vor. Augenscheinlich hat die Architektin jeweils die Fläche der vier Flurstücke zur Berechnung der GRZ - der „Kita“ und „Pflegeschule und Wohnen“ - zugrunde gelegt. Bei Bedarf ist eine genaue Berechnung vorzulegen.

Denkmalschutz und Denkmalpflege:

Der Stadtarchäologie der Unteren Denkmalbehörde Düsseldorf sind bislang keine Hinweise auf Bodendenkmäler aus dem Plangebiet bekannt. Daher sind derzeit keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Im Falle von Erdingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gem. §§ 16 und 17 DSchG NRW hingewiesen.

Weitere (Bau-)denkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen.

Sonstiges:

Die unter den Ziffern 2.1.1 und 2.1.2, 3.1.1, 3.2, 5.2.4 beschriebenen Ausnahmen bedingen bei Ausschöpfung immer eine Beteiligung der politischen Gremien. Hier wäre eine eindeutige Regelung wünschenswert. Sollte darüber hinaus Flächen gewünscht sein, müsste dies über begründete Befreiungen geschehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ulrike Lappeßen