

**Stellungnahmen / Hinweise  
aus den Beteiligungen der Behörden, Fachämter und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange**

**Frühzeitige Behördenbeteiligung  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
vom 16.12.2019 bis 20.01.2020**

**sowie**

**Behördenbeteiligung  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
vom 24.01.2024 bis 26.02.2024**

**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/009**

**– Südlich an der Piwipp –**

Stand der Abwägung Beteiligung § 4 (1): Februar.2024

Stand der Abwägung Beteiligung § 4 (2): April.2024

**I. Liste der Behörden, Fachämter und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Stellungnahmen / Hinweise zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/009 - Südlich An der Piwipp - vorgebracht haben**

1. Amprion GmbH  
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
2. Bezirksregierung Düsseldorf  
Dez. 26, Dez. 35.4, Dez. 53
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200, 53123 Bonn
4. DFS – Deutsche Flugsicherung GmbH, Tower-Niederlassung Düsseldorf  
Terminal Ring 10, 40474 Düsseldorf
5. Ericsson Services GmbH  
Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf
6. GASCADE Gastransport GmbH  
Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel
7. Geologischer Dienst NRW  
Landesbetrieb, De-Greiff-Straße 195, 47803 Krefeld
8. Handwerkskammer Düsseldorf  
Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf
9. Hemminger Ingenieurgesellschaft mbH, Region Nord  
Am Schwarzgraben 13, 04924 Bad Liebenwerda
10. Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf  
Postfach 101017, 40001 Düsseldorf
11. Landesbüro der Naturschutzverbände -NABU  
Ripshorster Str. 306, 46117 Oberhausen
12. LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland  
Ehrenfriedstraße 19, 50259 Pulheim
13. NetCologne  
Am Coloneum 9, 50829 Köln
14. Netzgesellschaft Düsseldorf mbH  
Höherweg 200, 40233 Düsseldorf
15. PLEDOC GmbH  
Postfach 12 02 55, 45312 Essen
16. Polizei Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf  
Luegallee 65, 40545 Düsseldorf
17. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.  
Godorfer Hauptstraße 186 50997 Köln
18. Stadtwerke Düsseldorf
19. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG  
Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg
20. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
D2-Park 5, 40878 Ratingen

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

Landeshauptstadt Düsseldorf:

21. 19 - Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz

22. 37 - Feuerwehr und Rettungsdienst, Kampfmittelbeseitigungsdienst

23. 37 - Feuerwehr und Rettungsdienst, Bevölkerungsschutz, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

24. 51 - Amt für Soziales und Jugend

25. 53 - Gesundheitsamt

26. 63 - Bauaufsichtsamt

27. 66 - Amt für Verkehrsmanagement


28. 67 - Stadtentwässerungsbetrieb

29. 68 - Gartenamt



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

**II. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen / Hinweise der Behörden, Fachämter und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/009 - Südlich an der Piwipp - (Beantwortungsstand 4(1): Februar.2024 / 4(2): April.2024)**


**1. Amprion GmbH**

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen von Amprion. Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt werden.	Alle zuständigen Leitungsträger wurden gem. § 4(1) BauGB im Planverfahren beteiligt.	
4(2)	-	-	-


**2. Bezirksregierung Düsseldorf**

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Dez. 26, Luftverkehr: Das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Bauvorhaben im Plangebiet bedürfen ab einer Höhe von 61 m über NHN der luftrechtlichen Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren. Auch bei Überschreitung dieser Höhe kann bis zu einer Höhe von 81 m über NHN davon ausgegangen werden, dass aus zivilen Hindernis- bzw. Flugbetriebsgründen keine Bedenken gegen eine Bebauung bestehen.	Im Bebauungsplan wurde die Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Düsseldorfer Flughafens nachrichtlich übernommen. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen wird sichergestellt, dass Höhen von 61 m über NHN sicher unterschritten werden.	
	Dez. 35.4, Denkmalangelegenheiten: Im Plangebiet liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Falls nicht bereits geschehen, wird empfohlen, das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland/Pulheim, das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland/Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.	Die Ämter des LVR sowie die Untere Denkmalbehörde sind im Verfahren beteiligt worden.	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<p>Dez. 53, Immissionsschutz: Luftreinhalteplanung: Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Land-use planning: Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Gewerbegebiet ein Betriebsbereich (zum Beispiel in Form eines Gefahrstofflagers), der unter die Störfallverordnung fällt, zulässig ist. Die Ansiedlung von Störfallbetrieben muss unter Beachtung des passiven planerischen Störfallschutzes erfolgen. Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung unter anderem die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sogenannte „Dennoch-Störfälle“, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU - Seveso-III-Richtlinie auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Um das Thema "Ansiedlung von Störfallbetrieben im gegenständlichen Planverfahren gebührend zu würdigen, bieten sich zwei Möglichkeiten:</p> <p>Planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplanverfahren: Die Möglichkeit, dass sich Betriebsbereiche ansiedeln können, kann durch entsprechende planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplanverfahren erfolgen, indem entsprechende Flächen für</p>	<p>Die Ansiedlung potenziell störfallrelevanter Betriebe und Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG wird im Bebauungsplan ausgeschlossen. Dies ist hier schon allein aufgrund des Schutzbedürfnisses der Wohnbebauung, die nördlich an das Plangebiet angrenzt, planerisch gerechtfertigt.</p>	



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<p>Betriebsbereiche vorgehalten werden, die bestimmte angemessene Abstände zu den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen nicht unterschreiten.</p> <p>Erfordernis der Einzelfallprüfung als textliche Festsetzung im Bebauungsplan zu fixieren: Die Pflicht zur Berücksichtigung angemessener Abstände besteht nach aktueller Rechtsprechung des BVerwG Urteil 4 C 11.11 bzw. 4 C 12.11 vom 20.12.2012 auch in Genehmigungsverfahren (baurechtlicher als auch immissionsschutzrechtlicher Art), wenn die Thematik planerisch nicht in spezifischer Weise betrachtet und geregelt worden ist. Daher wird im Einzelfall die Möglichkeit der Ansiedlung von Betriebsbereichen ohne Flächensteuerung gesehen, wenn im Zulassungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände ermittelt werden und der Nachweis erbracht wird, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 BImSchG hervorgerufen wird. Sollte diese Möglichkeit für das Plangebiet offengehalten werden, muss das vorgenannte Erfordernis der Einzelfallprüfung als textliche Festsetzung im Bebauungsplan fixiert werden.</p>		
4(2)	<p>Dez. 26, Luftverkehr Das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), welcher hier ab einer Höhe von 61 m über NHN betroffen wäre. Bei maximal zulässigen Gebäudehöhen bis 56 m über NHN ist eine höhenmäßige Betroffenheit des Bauschutzbereichs nicht zu erwarten. Gegen die Planung bestehen daher aus Hindernis- und Flugbetriebsgründen keine Bedenken.</p>	<p>Im Bebauungsplan wurde die Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Düsseldorfer Flughafens nachrichtlich übernommen. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen wird sichergestellt, dass Höhen von 61 m über NHN sicher unterschritten werden.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen


	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	Krane und ähnliche Bauhilfsanlagen unterliegen ebenso den Bestimmungen des Bauschutzbereichs und bedürfen gem. § 15 LuftVG ab einer Höhe von 61 m über NHN der luftrechtlichen Genehmigung. Ich bitte einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.		
4(2)	<p>Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53):</p> <p>Luftreinhalteplan: Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO<sub>2</sub> Immissionen von 40 g/m<sup>3</sup> ist nicht zu erwarten. Es werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht.</p> <p>Land-use planning: Nach Prüfung der Belange im Zuständigkeitsbereich des Dezernats 53.1B Themenschwerpunkt land-use-planning (Überwachung der Ansiedlung im Sinne des § 50 BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie) bestehen gegen den vorgestellten Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	Eine Abwägung ist nicht erforderlich, die Stellungnahme aus der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.	

### 3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr


	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Es besteht kein Abwägungserfordernis. Eine Änderung der Sach- und Rechtslage hinsichtlich der Belange der Landesverteidigung ist im Planverfahren nicht erfolgt.	
4(2)	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Siehe oben	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen


#### 4. DFS- Deutsche Flugsicherung GmbH

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Die Belange der DFS bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) werden formal berührt. Betroffen sind die Flugsicherungseinrichtungen der DFS am Flughafen Düsseldorf.</p> <p>Aufgrund der Art, Höhe und Entfernung werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.</p>	Es besteht kein Abwägungserfordernis.	
4(2)	-	-	

#### 5. Ericsson Services GmbH

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Bezüglich des Richtfunks bestehen keine Einwände oder spezielle Planungsvorhaben.</p> <p>Die Stellungnahme gilt nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netzes gilt.</p> <p>Falls nicht schon geschehen soll die Deutsche Telekom mit in die Anfrage einbezogen werden.</p>	Die Deutsche Telekom wurde im Planverfahren beteiligt.	
4(2)	-	-	-


#### 6. GASCADE Gastransport GmbH

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Die Anlagen der GASCADE Gastransport GmbH sowie d WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG sind nicht betroffen.</p> <p>Es können sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden. Diese Betreiber sind gesondert anzufragen.</p>	Alle möglicherweise betroffenen Leitungsbetreiber wurden beteiligt.	
4(2)	-	-	-

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen



## 7. Geologischer Dienst

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	-	-	-
4(2)	Das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der DIN 4149:2005 der Erdbebenzone 0 (keine besonderen Maßnahmen für übliche Hochbauten) sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Hinweis, dass die DIN4149:2005 zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt wurde (bauaufsichtlich nicht eingeführt). Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen.	Es liegt keine Erdbebengefährdung vor. Kenntnisnahme.	


## 8. Handwerkskammer Düsseldorf

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Die Belange des Handwerks sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Es liegen keine Bedenken oder Anregungen vor.	Es besteht kein Abwägungserfordernis.	
4(2)	Die Stellungnahme zur Trägerbeteiligung vom 09. Januar 2020 wird bestätigt.  Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Handwerkskammer für eine Gemeinbedarfseinrichtung wie ein öffentliches Hallenbad sowohl im Bebauungsplan als auch im Flächennutzungsplan die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, so wie sie auch für das bestehende Hallenbad vorgenommen wurde, für sinnvoller erachtet als die Beibehaltung eines Gewerbegebietes bzw. einer gewerblichen Baufläche.  Zwar sind Anlagen für sportliche Zwecke in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig, allerdings geht durch die vollständige Ausnutzung eines Gewerbegebietes für ein öffentliches Hallenbad der Gewerbegebietscharakter verloren	Das Teilgebiet GE 1.1, in dem der Neubau des städtischen Hallenbades geplant ist, ist Bestandteil eines größeren Gewerbe- und Industriegebietes, das sich von der Ulmenstraße in östliche Richtung erstreckt.  Planerisch besteht insbesondere hinsichtlich der rückwärtigen, privaten Erschließung der Stellplätze und bezüglich der Unterbringung notwendiger Stellplätze des Hallenbades eine enge räumliche und funktionale Verflechtung zwischen den Teilgebieten GE 1.1 und GE 1.2. Es ist daher sinnvoller, hier eine einheitliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) vorzunehmen, statt durch eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche einen planerischen „Flickenteppich“ mit unter-	 

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<p>und deshalb sollte korrekterweise eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden.</p> <p>Durch die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan würde auch verhindert, dass ein öffentliches Hallenbad als gewerbliche Baufläche in die gesamtstädtische Gewerbeflächenbilanzierung mit einfließt.</p>	<p>schiedlichen Beurteilungsgrundlagen für die zulässige Art der Nutzung zu schaffen.</p> <p>Der Einfluss der Darstellung des Hallenbades als Gewerbliche Baufläche ist mit einer Flächengröße von 0,51 ha von geringem Gewicht.</p>	



## 9. Hemminger Ingenieurgesellschaft mbH, Region Nord

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	-	.	.
4(2)	<p>In dem Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen der Firma Colt Technology Services GmbH.</p> <p>Bei Aufgrabungsarbeiten in diesem Bereich sind folgende Punkte zu beachten:</p> <p>a) 2 Wochen vor Baubeginn muss die Aufgrabung schriftlich angezeigt werden.</p> <p>b) Durch eine ausreichende Anzahl von Probeschlitzen ist die tatsächliche Lage der Colt -Trasse zu ermitteln.</p> <p>c) Eine Überbauung der Anlage nicht zulässig.</p> <p>Die Schächte müssen jederzeit zugänglich bleiben.</p> <p>d) Sollte es zu einer Störung an den Anlagen kommen und eine unzulässige Überbauung die schnelle Schadensbeseitigung verhindern, so werden die Anlagen ohne jede Ankündigung und Übernahme irgendwelcher Kosten ausgebaut.</p> <p>e) Herausgaben von</p>	<p>Wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und Bauausführung behandelt.</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen



	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	Leitungsauskünften erfolgen ausschließlich im PDF-Format.		

## 10. Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Düsseldorf

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Die Ausweisung des geplanten Sondergebiets (SO) „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Hallenbad“ wird grundsätzlich unterstützt, sofern die Planung – was den Standort des großflächigen Einzelhandelsbetriebs anbelangt - den landesplanerischen Vorgaben und den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (Rahmenplan Einzelhandel) entspricht.</p> <p>Mit Blick auf das Beeinträchtigungsverbot (siehe Ziel 6.5-3 LEP NRW) fehlt der gutachterliche Nachweis, dass der Einzelhandelsbetrieb nach seiner Erweiterung auf 1.800 qm keine zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden wesentlich beeinträchtigt (hier insbesondere das D Zentrum „Kleines Stadtteilzentrum Kalkumer Straße/Unterrather Straße“). Ein solches Gutachten wird angeregt.</p>	<p>Eine standortbezogene Auswirkungsanalyse der geplanten Verkaufsflächenerweiterung wurde im Zuge der weiteren Planungsarbeiten gutachterlich erstellt und der planerischen Abwägung zugrunde gelegt.</p>	
4(1)	<p>Laut Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf (Rahmenplan Einzelhandel, S. 210-211) übernimmt der Supermarkt im Zentrum eine Magnetfunktion. Städtebauliches Ziel ist sein Erhalt und seine Stärkung. Abwanderungen von Einzelhandelsnutzungen an dezentrale Standorte sollen mit Blick auf die Stärkung des Zentrums verhindert werden. Die Kommune trägt diesen städtebaulichen Zielen Rechnung, indem sie die planerischen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung des Bestandsbetriebes schafft. Die Planung steht daher im Grundsatz im Einklang mit dem Rahmenplan. Es wird aber darauf hingewiesen, dass der REWE-Markt innerhalb eines sogenannten Nahversorgungszentrums liegt. Es fehlt jedoch ein</p>	<p>Im Rahmen des bereits oben genannten Gutachtens wurde auch der Nachweis darüber, dass der neu zulässige Supermarkt weiterhin der Nahversorgung dient, geführt. Eine entsprechende Sortimentsabgrenzung wird festgesetzt.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen


	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<p>gutachterlicher Nachweis darüber, dass der Betrieb auch nach der Erweiterung seiner Verkaufsfläche auf 1.800 qm überwiegend der Nahversorgung dient. Ein solcher Nachweis wird angeregt. Dabei ist primär auf das fußläufige Einzugsgebiet abzustellen.</p>		
4(1)	<p>Zur weiteren Ausgestaltung von Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird angeregt: Es wird vorgeschlagen, das geplante Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Hallenbad“ in ein SO 1 „Hallenbad“ und SO 2 „Einzelhandel zur Nahversorgung“ zu gliedern. Eine solche Konkretisierung würde den Nahversorgungsauftrag, den der großflächige Einzelhandelsbetrieb aufgrund seiner Lage in einem Nahversorgungszentrum vorrangig zu erfüllen hat, betonen.</p> <p>Durch die textlichen Festsetzungen, die den Einzelhandel im SO 2 steuern sollen, muss sichergestellt werden, dass am Standort nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortimente angeboten werden. Sogenannte Aktionswaren zählen üblicherweise nicht dazu. Bei solchen Waren handelt es sich meist um nicht nahversorgungsrelevante Sortimente. Sollten im Bebauungsplan auf Wunsch des Betreibers Aktionswaren festgelegt werden, müssen diese flächenmäßig begrenzt sein. Eine Begrenzung erfolgt üblicherweise auf 10 Prozent der Verkaufsfläche (siehe Einzelhandelserlass NRW, Punkt 2.8. „Nahversorgung“).</p> <p>Was die textlichen Festsetzungen zur Steuerung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet angeht, begrüßt die Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf den geplanten erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs.</p>	<p>Eine räumliche Unterteilung ist im Bebauungsplan dadurch erfolgt, dass das Hallenbad in das Gewerbegebiet als Teilgebiet GE 1.1 einbezogen wurde. Damit wird erreicht, dass für den Nahversorgungsmarkt im Sinne der Anregung ein einheitliches Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt ist.</p> <p>Auch die Zweckbestimmung als großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung ist im Bebauungsplan erfolgt. Die textlichen Festsetzungen zur Sortimentsabgrenzung im Sondergebiet und zum erweiterten Bestandsschutz für den Einzelhandel im Gewerbegebiet folgen den Anregungen der IHK.</p>	

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<p>10 BauNVO, der für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe vorgesehen ist. Mit Blick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes wird vorgeschlagen, die Festsetzung so zu formulieren, dass zukünftig eine Erweiterung der Verkaufsfläche der Bestandsbetriebe ausgeschlossen ist.</p>		
4(2)	<p>Hinsichtlich der Festsetzungen zum großflächigen Einzelhandel bestehen keine Bedenken oder weiteren Hinweise.</p> <p>Mit Blick auf die Stärkung des Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/Ulmenstraße wird in den Gewerbeteilbaugebieten Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gem. Nr. 1 und Nr. 2 der Düsseldorfer Liste ausgeschlossen. Darüber hinaus soll in der nächsten Fortschreibung des Rahmenplans Einzelhandel der Sonderstandort „Nahversorgung An der Piwipp“ entfallen. Des Weiteren wird auf einen erweiterte Bestandsschutz für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Bestandsbetrieben nach § 1 Abs. 10 BauNVO verzichtet (s. GE 1.2.). Das Vorgehen kann nachvollzogen werden.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>	
	<p>Mit Blick auf das Vorgenannte sollte die Kommune die Planung dazu nutzen, neue Betriebswohnungen im Plangebiet mittels textlicher Festsetzungen auszuschließen. Gegen einen erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO für die Bestandsbetriebswohnungen bestehen keine Einwände. Die Festsetzung könnte so gefasst werden, dass beispielsweise Erweiterungen ausgeschlossen werden, Erneuerungen aber zulässig sind.</p>	<p>Die vorgeschlagene Vorgehensweise scheitert daran, dass der § 1 (10) BauNVO allein dazu dient, bestimmte vorhandene, mit der Überplanung durch ein (vom planungsrechtlichen Bestand) abweichendes Baugebiet unzulässig werdende Nutzungen als zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig festzusetzen.</p> <p>Eine Anwendbarkeit für den vorliegenden Fall, bei dem ein vorhandenes Gewerbegebiet i. S. d. § 34 (2) BauGB wiederum als Gewerbegebiet überplant wird, ist somit nicht gegeben. Es bestünde hier</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
		<p>nur die Möglichkeit, die Betriebswohnungen nach § 1 (7) BauNVO als unzulässig festzusetzen und somit auf den reinen Bestandsschutz zu verweisen. Dies wäre eine angesichts der derzeit nicht konfliktbeladenen Bestandssituation in der Abwägung nicht hinreichend städtebaulich zu begründende Härte.</p> <p>Zudem sind die Betriebswohnungen eben nur ausnahmsweise und nicht allgemein zulässig und es besteht im Baugenehmigungsverfahren somit ein hinreichender Ermessensspielraum, um eventuelle Fehlentwicklungen zu verhindern.</p>	


### 11. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW - NABU

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	-	-	-
4(2)	<p>Bei Übernahme der im Entwurf der Textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan 01.009 "Südlich An der Piwipp" enthaltenen Vorgaben zum Artenschutz bestehen gegen den BP keine Bedenken.</p> <p>Unter Punkt IV. Hinweise werden u. a. die Interessen des Naturschutzes in Ziffer 5 bis 9 zusammengefasst. Hierbei kommt ein besonderes Gewicht den Hinweisen zum Artenschutz zu.</p> <p>Zu bedenken ist ferner, dass die ggf. an den Abbruchgebäuden lebenden Gebäudebrüter und Fledermäusen später an den glatten modernen Fassaden der Neubauten vergeblich nach Unterschlupf suchen. Der städtischen Artenvielfalt käme es zugute, wenn bei Sanierungen und Neubauten an Fassaden, an denen bisher keine Tiere lebten konnten, Quartier- und Niststeine eingeplant würden. Inzwischen gibt es hierfür eine große Brandbreite technologisch hoch-</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Hinweise gelten gem. dem BNatSchG unmittelbar und sind in den Genehmigungsverfahren sowie bei nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben zu berücksichtigen.</p> <p>Die Möglichkeit von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf städtebaulich begründete Maßnahmen beschränkt. Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW können nur zur Verwirklichung baugestalterischer Absichten getroffen werden. In Ermangelung einer Rechtsgrundlage können die angeregten Maßnahmen zur Schaffung von Brutplätzen daher nicht im Bebauungsplan getroffen werden.</p>	



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	wertige Lösungen. die in das Wärmeverbundsystemen eingefügt werden können.		



## 12. LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	-	-	-
4(2)	Es bestehen keine Bedenken. Im Planwerk und in der aktuellen Begründung wird der angrenzende Kulturlandschaftsbereich Nordpark (RPD 144) nicht erwähnt. Ebenso sind die Gaslaternen der Straße An der Piwipp mittlerweile Teil des Denkmals Düsseldorfer Gasbeleuchtung. Diese beiden schutzwürdigen Kulturgüter sollen in den Unterlagen berücksichtigt werden.	Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.	

## 13. NetCologne


	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Zurzeit bestehen keine Bedenken. Beachten Sie, dass hiermit keine Leitungsauskunft und somit auch keine Aussage über bestehende oder geplante Anlagen der NetCologne GmbH erteilt wurde.	Leitungsauskünfte werden in der Objektplanung jeweils aktuell eingeholt.	
4(2)	Zurzeit bestehen keine Bedenken. Beachten Sie, dass hiermit keine Leitungsauskunft und somit auch keine Aussage über bestehende oder geplante Anlagen der NetCologne GmbH erteilt wurde.	Siehe oben.	

## 14. Netzgesellschaft Düsseldorf mbH


	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Ist betroffen.	Wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und Bauausführung behandelt.	
4(2)	Ist betroffen.	Siehe oben.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

## 15. PLEDOC GmbH


	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Die von der PLEDOC GmbH verwalteten Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs immer einer erneuten Abstimmung bedarf.</p>	Die PLEDOC wurde gemäß § 4(2) BauGB unter Bezugnahme auf den aktuellen Umring des Plangebiets erneut beteiligt.	
4(2)	-	-	-

## 16. Polizei Düsseldorf, Städtebauliche Kriminalprävention


	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Es liegen keine Bedenken vor.</p> <p>Bei der Ausführung sind einige Punkte der städtebaulichen Kriminalprävention zu beachten:</p> <p>Der überbaute Durchgang am Supermarkt muss breit und hoch (Verzicht auf erstes OG) sein und ebenfalls in der Dunkelheit durchgängig beleuchtet werden. Außerhalb der Geschäftszeiten soll er unbedingt beidseitig geschlossen werden.</p> <p>Um das Lagern unerwünschter Personengruppen (z.B. angetrunkene Obdachlose oder Drogenabhängige) unattraktiv zu machen, sollten Sitzgelegenheiten (z. B. durch Armlehnen im Abstand von 60cm) so ausgeführt werden, dass sie zum Liegen ungeeignet sind.</p> <p>Es werden weitere Hinweise auf Punkte der städtebaulichen Kriminalprävention zur Bepflanzung von Grünflächen/ Bepflanzungen, zur Ausleuchtung von Wegen, zur Ausführung von Sitzgelegenheiten und zu einbruchhemmenden Elementen bei Fenstern und Türen gegeben. Auf eine kostenlose Beratung wird ebenfalls hingewiesen.</p>	<p>Die Anregungen werden, soweit sie für den Bebauungsplan festsetzungsrelevant sind, berücksichtigt.</p> <p>Die Wegefläche zwischen dem Nahversorgungsmarkt und dem Hallenbad wird nicht überbaut. Bei der Festsetzung des Wegerechts wird berücksichtigt, dass der Weg außerhalb der Öffnungszeiten/ nachts verschlossen werden kann.</p> <p>Großformatige Einbauten in den Parkplatzflächen, wie insbesondere Großplakattafeln, die als Sichthindernisse wirken würden, werden nicht zugelassen.</p> <p>Im Rahmen der Freianlagen-, Erschließungs- und Hochbauplanung werden die weiteren Hinweise berücksichtigt.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen








	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	<p>Grundsätzlich bestehen gegen die vorliegenden Planungen keine Bedenken.</p> <p>Es sind jedoch bei der Ausführung einige Punkte der städtebaulichen Kriminalprävention zu beachten.</p> <p>Das Verschließen der Fußgängerzuwege außerhalb der Betriebszeiten von Supermarkt und Schwimmbad wird ausdrücklich empfohlen, um unerwünschte Personengruppen (z. B. Trinker- oder Obdachlosenszene) vom Gelände fernzuhalten.</p> <p>Es werden weitere Hinweise auf Punkte der städtebaulichen Kriminalprävention zur Bepflanzung von Grünflächen/ Bepflanzungen, zur Ausleuchtung von Wegen, zur Ausführung von Sitzgelegenheiten und zu einbruchhemmenden Elementen bei Fenstern und Türen gegeben. Auf eine kostenlose Beratung wird ebenfalls hingewiesen.</p>	Siehe oben.	

### 17. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.



	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Von der Maßnahme sind weder die vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. betroffen.</p> <p>Falls für die Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt werden, dass dieser nicht im Schutzstreifen der Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft m.b.H. stattfindet.</p>	Da die Planung sich auf bereits bebaute Gebiete mit vorhandenen Baurechten bezieht, werden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 6 BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die zulässig werdenden Eingriffe bereits zulässig sind oder waren.	
4(2)	-	-	-

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen


## 18. Stadtwerke Düsseldorf AG

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung. Aufgrund der vorliegenden Pläne können die Kosten derzeit nicht ermittelt werden. Um Beteiligung am weiteren Verfahren wird gebeten.	Die Beteiligung im weiteren Verfahren ist gemäß § 4(2) BauGB erfolgt.	
4(2)	In den unmittelbar angrenzenden Gehwegbereichen der Straßen An der Piwipp und der Ulmenstraße befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Düsseldorf AG. Ob kostenpflichtige Regulierungsarbeiten notwendig werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ermittelt werden. Dies kann erst auf Grundlage von aussagekräftigen Planunterlagen ermittelt werden. Die Kostentragungspflicht liegt beim Veranlasser.	Wird im Rahmen der Bauausführung behandelt.	
	Zur Erschließung sind sowohl innerhalb als auch außerhalb des Baugebietes umfangreiche Verlegungsarbeiten für die Versorgungsleitungen Gas, Wasser, Strom und ggf. Fernwärme erforderlich.  Die Erschließungskosten können erst benannt werden, wenn der Investor den Stadtwerken Düsseldorf AG die genauen Leistungsbedarfe mitteilt. Dies muss vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erfolgen, da ggf. weitere Leitungsinfrastruktur im Bebauungsplan auszuweisen ist. So zählen z. B. Netzumspannstellen zur weiteren Leitungsinfrastruktur, die im Bebauungsplan auszuweisen sind.	Wird im Rahmen der Bauausführung behandelt.  Das Plangebiet ist erschlossen, öffentliche Erschließungsanlagen der Stadtwerke sind nicht erforderlich. Flächen für Versorgungsanlagen müssen daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Netzumspannstationen für einzelne Anschlussnehmer sind gemäß § 14 (2) BauNVO zulassungsfähig.	
	Es werden Anforderungen an die Hausanschlussräume, Versorgungsleitungen etc. mitgeteilt.	Wird im Rahmen der Bauausführung behandelt.	
	Den Stadtwerken sind Leitungsrechte innerhalb der Baugebiete einzuräumen. Hierzu sollen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.	Öffentliche Erschließungsanlagen innerhalb der Baugebiete sind nicht vorgesehen. Die Festsetzung von Leitungsrechten, die über die ohnehin bestehenden Rechte nach den Anschlussverordnungen (Niederspannungsanschlussverordnung	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
		(NAV), Niederdruckanschlussverordnung (NDAV), AVBWasserV und AVBFernwärmeV) hinausgehen, ist nicht erforderlich.	
	Unterbauungen (z.B. durch Tiefgaragen) von Versorgungsleitungen sind mit 1,5 m Substrat zu überdecken.	Wird im Rahmen der Bauausführung behandelt.	
	Sollten im Plangebiet Ladesäulen für die E-Mobilität vorgesehen sein, so muss dies den Stadtwerken Düsseldorf AG frühzeitig mitgeteilt werden.	Wird im Rahmen der Bauausführung behandelt.	

## 19. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch oder grenzen nah an.</p> <p>Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürften nicht in die Richtfunktrasse ragen. Es wird darum gebeten, die o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan zu berücksichtigen und zu übernehmen. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, wird um die geänderten Unterlagen gebeten, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p>	<p>Die Richtfunktrassen sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.</p> <p>Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 50,0 m über NHN beträgt ca. 11-12 m über Grund und liegt somit unterhalb der Höhenlage der beiden Richtfunkkorridore, deren Schutzzone an der Unterkante bei 17 m bzw. 19 m über Grund liegen.</p>	
4(2)	-	-	-



## 20. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Es liegen keine Einwände vor.	Wird im Rahmen der Bauausführung behandelt.	




Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH befinden. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.		
4(2)	-	-	-

## 21. 19 - Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Es werden Anregungen bezüglich notwendiger Untersuchungen/ Fachgutachten zu den Themen Verkehrslärm und Bodenverunreinigungen geltend gemacht.  Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit der Kataster-Nr. 1870, 3868, 3874. Die Kennzeichnung der Altstandort im Bebauungsplan wird angeregt.	Die angeregten Fachgutachten sind erstellt worden. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Schallschutz sowie zur Gliederung der Art der baulichen Nutzung mit dem Ziel der Vermeidung von Immissionskonflikten.  Die Altstandorte sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.	
	Es werden Hinweise zu Altablagerungen und Altstandorten, vorsorgendem Bodenschutz, Grundwasser, Niederschlagswasser- und Schmutzwasserbeseitigung, Oberflächengewässern, Wasserschutzgebieten und Hochwasserbelangen, Lufthygiene und Klima gegeben.	Die vorgeschlagenen stadtklimatischen Elemente werden auf Ebene der Bauleitplanung teilweise berücksichtigt.  Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt eine Berücksichtigung folgender Elemente: - Teilweise Entsiegelung, - Erhöhung der Verdunstungskühlleistung durch einen Grünanteil von min. 10% der Grundstücksflächen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Anpflanzen von Bäumen.  Der Bebauungsplan steht einer Berücksichtigung der weiteren benannten Elemente im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und Bauausführung nicht entgegen.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	<p>Abfallentsorgung: Für Gewerbe muss keine zusätzliche Containerstation geschaffen werden. Es befindet sich jedoch ggü. der Hausnummer 95 in der Straße An der Piwipp eine bestehende Altglasstation. Diese muss erhalten bleiben. Sie liegt zwar außerhalb des B-Plan-Gebietes, jedoch unmittelbar angrenzend.</p>	<p>Der Containerstandort verbleibt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebiets. Hier sind auch im Zuge des Kontaktpunkts- und Haltestellenausbau nach derzeitigem Planungsstand keine baulichen Änderungen vorgesehen. Für den Bebauungsplan entsteht kein Regelungsbedarf.</p>	
	<p>Verkehrslärm: Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz im Bebauungsplan festzusetzen. Obwohl im Gutachten der Summenpegel von Straßenbahn- und Straßenverkehrslärm bei <math>\geq 73 / \geq 65</math> dB(A) berechnet wurde, ist in der Darstellung Anlage 6a des o.g. Gutachtens kein Fassadenbereich mit dieser Festsetzung gekennzeichnet. Vermutlich handelt es sich nur um eine kleinräumige Ausbreitung im Eckbereich des SO-Gebietes. Es wird davon ausgegangen, dass hier keine sensible Nutzung, wie Betriebsleiterwohnungen, vorgesehen sind.</p> <p>Für die ausnahmsweise zugelassenen Betriebsleiterwohnungen gilt: Für Fassadenbereiche im Beurteilungspegel <math>\geq 68</math> dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts gilt grundsätzlich, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder eine sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von <math>\leq 62</math> dB(A) tags verfügen muss. Die Kennzeichnung im Plan erfolgt als Schrägschraffur (///) mit der Bezeichnung „LG“ (Lärmoptimierte Grundrissgestaltung). Diese Festsetzung fehlt bisher in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und muss entsprechend ergänzt werden.</p>	<p>Die erforderlichen Festsetzungen sind erfolgt.</p> <p>Die benannten maximalen Summenpegel betreffen den Randbereich des Plangebiets außerhalb der Baugrenzen. Eine Kennzeichnung betroffener Fassaden in der Anlage zum Gutachten ist daher nicht erfolgt.</p> <p>In den Bereichen des Plangebiets, die durch Beurteilungspegel ab 68 dB(A) betroffen sind (Sondergebiet und GE 1.1) sind Wohnungen durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Die angeregte zusätzliche Schallschutzfestsetzung ist deshalb nicht erforderlich.</p>	
	<p>Verkehrslärm, Umfeldbetrachtung: Mit der Umsetzung eines Vorhabens sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische</p>	<p>Für die planerische Abwägung wird auf die Umfeldbetrachtung in der Begründung eingegangen. Der (in</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	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, sind gemäß Rechtsprechung in die Abwägung einzubeziehen.	diesem Fall unkritische) Immissionsaufwuchs wird somit in die Abwägung eingestellt.	
	Altstandorte: Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit der Kataster-Nr. 1870, 3868, 3874. Die Kennzeichnung der Altstandort im Bebauungsplan wird angeregt.	Die Altstandorte sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.	II
	Es werden weitere Hinweise zu Alt-ablagerungen und Altstandorten, vorsorgendem Bodenschutz, Grundwasser, Niederschlagswasser- und Schmutzwasserbeseitigung, Oberflächengewässern, Wasserschutzgebieten und Hochwasserbelangen, Lufthygiene und Klima gegeben.	Die Hinweise werden in der Begründung Teil A und/oder Teil B (Umweltbericht) behandelt.  Die vorgeschlagenen stadtklimatischen Elemente werden auf Ebene der Bauleitplanung teilweise berücksichtigt.  Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt eine Berücksichtigung folgender Elemente: - Teilweise Entsiegelung, - Erhöhung der Verdunstungskühlleistung durch einen Grünanteil von min. 10% der Grundstücksflächen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Anpflanzen von Bäumen.  Der Bebauungsplan steht einer Berücksichtigung der weiteren benannten Elemente im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und Bauausführung nicht entgegen.	III


## 22. 37 - Feuerwehr und Rettungsdienst, Kampfmittelbeseitigungsdienst

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Eine Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) ist erst zum Zeitpunkt der Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Es wird um eine erneute Beteiligung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.	Der KBD wurde im weiteren Verfahren beteiligt.	II


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	<p>Es bestehen konkrete Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung durch vermehrte Bombenabwürfe und durch Militäreinrichtungen</p> <p>Durchzuführende Maßnahmen durch den KBD vor Baubeginn: Überprüfung der zu bebauenden Fläche bzw. der Fläche mit Erdeingriffen, Überprüfung des Bereiches der Militäreinrichtungen, sofern dort Erdarbeiten stattfinden.</p>	Auf die Anforderungen an die Kampfmittelbeseitigung wird im Bebauungsplan hingewiesen.	


### 23. 37 - Feuerwehr und Rettungsdienst, Bevölkerungsschutz, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Hinweise zum zweiten Rettungsweg, zu Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge, zur Löschwasserversorgung, zu Entfernungen von Hydranten zur Entnahme des Löschwassers.	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte anhand des vorliegenden Bebauungskonzeptes für das Sondergebiet eine erste Überprüfung von Feuerwehrzuwegungen und -aufstellflächen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf steht den bekannten Anforderungen nicht entgegen. Es erfolgt eine Beachtung und Prüfung im der konkreten Vorhabenplanung sowie im Baugenehmigungsverfahren.</p>	
4(2)	-	-	-


### 24. 51 - Amt für Soziales und Jugend

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Aus Sicht der Jugendhilfeplanung ist es dringend erforderlich, auf Grund der aktuellen Bedarfslage an Betreuungsplätzen an diesem Standort, eine Kindertageseinrichtung festzusetzen.	<p>Grundsätzlich ist das geplante Sondergebiet mit der vorgesehenen, oberirdischen Parkraumkonzeption nicht groß genug, eine Kindertageseinrichtung zusätzlich zu den bereits geplanten Nutzungen aufzunehmen.</p> <p>Zudem entsteht im Plangebiet kein Bedarf an Betreuungsplätzen, da keine Wohnbebauung geplant wird.</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Entgegen der Stellungnahme vom 17.01.2020 wird mangels Wohnbebauung auf die Forderung nach einer Kita verzichtet.	Für den Bebauungsplan entsteht kein weiteres Abwägungserfordernis.	



## 25. 53 - Gesundheitsamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Bei der weiteren Bearbeitung des Planungsvorhabens sind alle Aspekte des präventiven Gesundheitsschutzes zu berücksichtigen, wie sie in der „Grundsatzliste Gesundheitsschutz für die Bauleitplanung“ (Januar 2019) aufgeführt sind.	Die Aspekte des präventiven Gesundheitsschutzes gemäß der vorgenannten Liste werden in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan betrachtet.	
4(2)	-	-	-

## 26. 63 - Bauaufsichtsamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Beiliegend an die vorliegende Stellungnahme wurden die Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis zu den vorhandenen Baulasten im B-Plan-Gebiet versendet. Darüber wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke Gemarkung Golzheim Flur 10 Flurstücke 20, 60 und 66 belastet und alle übrigen Grundstücke nicht belastet sind.	Die bestehenden Baulasten sind bei der Bauantragsplanung zu beachten. Ein Regelungsbedarf für den Bebauungsplan entsteht nicht.	
4(2)	-	-	-

## 27. 66 - Amt für Verkehrsmanagement, Verkehrsplanung




	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Gegen die beabsichtigte planungsrechtliche Ausweisung bestehen aus Sicht des Amtes für Verkehrsmanagement dem Grunde nach keine Bedenken.	Kenntnisnahme	
4(1)	Maßgaben des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV): Der notwendige, barrierefreie Ausbau der Haltestelle "An der Piwipp" ist in Anlage 11.2 des gültigen Nahverkehrsplans der LHD auf	Zur Überprüfung der Verkehrsflächen, die aufgrund des barrierefreien Haltestellenausbaus sowie aufgrund der Anforderungen des Individualverkehrs zur Erweiterung	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen







	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<p>Rang 54 gelistet. Es liegt bislang keine Planung vor. Ohne eine ingenieurmäßige Planung erstellt zu haben, ist absehbar, dass der vorhandene Straßenraum nicht ausreichend Platz bietet. Der Flächenbedarf für den Ausbau der Haltestelle wird anhand einer Querschnittsbetrachtung abgeschätzt. Unter Berücksichtigung der notwendigen Flächen für den Fußgänger-, Rad- und Fahrzeugverkehr beträgt die erforderliche Straßenbreite der Ulmenstraße 28,75 m. Hieraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf eines Streifens von rund 4,00 m Breite bezogen auf die heute vorhandene Straße.</p> <p>Maßgaben des Individualverkehrs: Um den Anforderungen aus Fußgänger-, Rad- und Fahrzeugverkehr gerecht zu werden, beträgt die erforderliche Straßenbreite in der Straße "An der Piwipp" im Bereich zwischen Kalkumer Straße und Ziegelstraße mindestens 18,20 m.</p> <p>Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie: Eine Unterlage mit skizzenhaftem Eintrag der erforderlichen neuen Straßenbegrenzungslinie wird übergeben. Die Ermittlung der Straßenbegrenzungslinie berücksichtigt nicht die Anlage von Pkw-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Stellplätze auf den anliegenden Privatgrundstücken errichtet werden können.</p>	<p>der Ulmenstraße erforderlich werden, wurde eine Vorplanung erstellt. Diese baut auf der Prüfung der erforderlichen verkehrlichen Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Ulmenstraße/ Kalkumer Straße/ An der Piwipp auf und wurde mit dem Amt für Verkehrsmanagement abgestimmt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß den Anforderungen festgesetzt.</p>	
	<p>Hinweise und Anregungen für den Ausbau öffentlicher Straßen und für die Abwicklung des Individualverkehrs: Die umliegenden Straßen Ulmenstraße und An der Piwipp sind grundsätzlich geeignet, die Verkehre des Plangebietes aufzuneh-</p>	<p>Das Verkehrsgutachten wurde der Anregung entsprechend erstellt. Die Ergebnisse sind in die Begründung, Teil A eingeflossen. Durch den Bebauungsplan entstehen keine kritischen Mehrbelastungen und Beeinträchtigungen der verkehrlichen Leistungsfähigkeit im</p>	





Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	men. Die verkehrlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz sind in einem Verkehrsgutachten zu untersuchen. Im Rahmen dessen ist zu untersuchen, inwiefern mögliche zusätzlich erzeugte Verkehrsmengen an den umliegenden (lichtsignalisierten) Knotenpunkten abgewickelt werden können.	angrenzenden öffentlichen Straßennetz.	
	Kosten für Straßenbau und Verkehrstechnik: Die Maßnahme ist nicht im MIP enthalten. Es sind keine Zuwendungen zu erwarten. Kosten für den Neubau von Straßen sowie für Um- oder Ausbau vorhandener Straßen können erst im Rahmen der Entwurfsplanung ermittelt werden. Falls der Stadt Herstellungskosten für eventuell neue öffentliche Verkehrsflächen entstehen, können diese im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den Bestimmungen der §§ 127 ff Baugesetzbuch refinanziert werden (Anliegeranteil 90 % der beitragsfähigen Aufwendungen). Förderungsmöglichkeiten nach den Vorschriften des § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) bestehen für beide Erschließungsanlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.	Die Erhebung von Beiträgen ist, falls sie zum Tragen kommt, Gegenstand gesonderter Verwaltungsakte, die nicht bereits innerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.	
	Vorgesehenen Unterbauungen von öffentlichen oder zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht zugestimmt.	Unterbauungen öffentlicher Verkehrsflächen sind durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen.	
4(2)	Mehrfachnutzung von Kfz-Stellplätzen: Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist bestrebt, dass vorhandene Stellflächen der Anwohnerschaft zum Über-Nacht-Parken zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt sowohl für städtische Liegenschaften, als auch für private Flächen. Dazu gibt es einen entsprechenden Auftrag aus dem Ordnungs- und Verkehrsausschuss (OVA/075/2022).	Das vorliegende Schallgutachten weist nach, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ohne eine Nutzung der Parkplätze des Supermarkts und des Hallenbads im Nachtzeitraum um mindestens 9 dB(A) unterschritten werden. Es besteht somit ein schalltechnischer Spielraum für eine Mehrfachnutzung als Parkplatz für Anwohnende im Nachtzeitraum. Der § 9 BauGB enthält jedoch keine Rechtsgrund-	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<p>Auch die Strategie zum Parkraummanagement der Landeshauptstadt Düsseldorf sieht die Bereitstellung von privaten Stellflächen, beispielsweise von Supermärkten und Bürogebäuden, für die Anwohnenden vor, wenn dies mit verträglichen Lärmemissionen erfolgen kann. Im Rahmen eines Schallschutzgutachtens sollte daher geprüft werden, ob eine konfliktfreie Nutzung der Parkplätze auch zur Nachtzeit möglich ist.</p>	<p>lage für die Festsetzung einer solchen Mehrfachnutzung. Weitergehende Untersuchungen sollten somit erst in den nachfolgenden Planungsstufen erfolgen, in denen auch konkrete Festlegungen zu den Nutzungszeiten und der Zahl der nutzbaren Stellplätze getroffen werden können.</p>	
	<p>Leistungsfähigkeit im ÖPNV: Auf Seite 13 der verkehrstechnischen Untersuchung heißt es: „Die Bewertung mit QSV D weist daraufhin, dass eine Bevorrechtigung des ÖPNV, wie sie heute am Knoten implementiert ist, gegebenenfalls nur noch eingeschränkt umsetzbar sein wird.“ Es wird darauf hingewiesen, dass die Leistungsfähigkeit eines Knotenpunktes für den MIV nicht zulasten der ÖPNV-Beschleunigung erreicht werden darf.</p>	<p>Wird im Rahmen der Bauausführung behandelt.</p>	
	<p>Alternative Mobilität: Auf Grundlage der „Strategie für den Umgang mit E-Scooter-Sharing in Düsseldorf“ (OVA/118/2021) sowie dem Ausbau der Steuerungsinstrumente für Zweirad-Sharing sollte für den B-Plan-Bereich auch die Einrichtung stationsbasierter Abstellmöglichkeiten bedacht werden.</p>	<p>Wird im Rahmen der Bauausführung behandelt.</p>	
	<p>Erschließung: Vorgesehene Verbreiterungen der öffentlichen Verkehrsfläche wurden bereits bekannt gegeben und sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p>	<p>Die öffentlichen Verkehrsflächen für die Verbreiterung der Ulmenstraße sowie der Straße An der Piwipp sind gemäß den abgestimmten Anforderungen festgesetzt.</p>	
	<p>Wenn öffentliche Verkehrsflächen betroffen sind, sind diese nach den Gestaltungsstandards der Stadt Düsseldorf herzustellen. Die Oberflächengestaltung wie Pflaster und Möblierung sind dem Stadtmöblierungskatalog zu entnehmen.</p>	<p>Wird im Rahmen der Bauausführung behandelt.</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	Angrenzende, öffentlich zugängliche private Flächen (GF-Flächen) sollten sich optisch an diesen Standard orientieren.	Es liegt ein Gestaltungshandbuch für den Bereich des Nahversorgungsmarktes und des Hallenbades vor, das die Anforderungen berücksichtigt.	
	Radverkehr: In Bezug auf den Radverkehr bestehen gegen das B-Plan-Verfahren keine Bedenken.	Kenntnisnahme	
4(2)	<p>Klimafolgenanpassung: Es werden Hinweise zu einem Klimafolgenanpassungskonzept gegeben. Insbesondere soll eine Blau-Grüne Infrastruktur durch Festsetzungen gesichert werden.</p> <p>Es sollen Festsetzungen von Versickerungsflächen bzw. unversiegelten Flächenanteilen im Plangebiet getroffen werden.</p> <p>So könnte beispielsweise festgesetzt werden, dass von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 50% eine natürliche Bodenfläche (z. B. Blumenbeet, Rasen) bleiben müssen. Im Zuge der weiteren Planung soll geprüft werden, ob nicht Freiflächen ausgewiesen, entsprechend gestaltet und mit Mobiliar ausgestattet werden können.</p>	Der Bebauungsplan überplant bestehende Gewerbegebiete, in denen überwiegend zunächst keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind. Hier sind Eingriffen in die ausgeübte Nutzung, insbesondere durch die Festsetzung von Grünflächen oder von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf heute bebauten Grundstücken in der planerischen Abwägung enge Grenzen gesetzt. Zudem sind große Bereiche des Plangebiets für eine Entsiegelung aufgrund bestehender Altlasten nicht oder nur begrenzt geeignet. Dem Schutz des Grundwassers vor einem Eintrag von Schadstoffen wird hier in der Abwägung der Vorrang gegenüber verstärkten Maßnahmen für die klimaresiliente Gestaltung gegeben. Jedoch werden für künftige Baumaßnahmen Vorgaben zur Begrünung der Grundstücke (künftig auf mindestens 10% ihrer jeweiligen Fläche), zur Dachbegrünung, zur Fassadenbegrünung, sowie bezüglich Baumpflanzungen auf den Stellplatzanlagen festgesetzt. Ebenso wird die intensive Begrünung künftiger Tiefgaragen festgesetzt. Die Festsetzungen sind insgesamt dazu geeignet, die Regenrückhaltung im Plangebiet zu verbessern und die sommerliche Aufheizung zu mindern.	
	Fassadenbegrünung: Die dem öffentlichen Gehweg zugewandte Fassadenbegrünung sollte erst ab der Höhe des 1. OG zulässig sein. Unterbauungen von	Die Fassadenbegrünung ist eine der Möglichkeiten, um das Plangebiet klimaresilienter zu gestalten. Sie wird daher als bodengebundene Begrünung mit entsprechen-	



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	öffentlichen, bzw. zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.	den, günstigeren Aufwuchspotenzialen im Vergleich mit einer Pflanzung in Trögen auch in der Ausrichtung zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Es erschließt sich nicht, weshalb eine bodengebundene Fassadenbegrünung an einem Gehweg ungünstigere Auswirkungen haben sollte als beispielsweise eine Laubhecke. Einwendungen hinsichtlich einer Pflanzung von Laubhecken an Gehwegen wurden nicht geltend gemacht. Zudem sind die Eigentümer dazu verpflichtet, die Begrünung zu pflegen, etwaige in den Gehweg ragende Pflanzenteile zu beseitigen und den Gehweg zu reinigen. Der Förderung der Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) wird hier gegenüber einer Freihaltung der öffentlichen Verkehrsfläche von Laubfall etc. das höhere Gewicht beigemessen.	
	<p>Beleuchtung:  Seitens der Stadtwerke Düsseldorf gibt es wegen der geplanten Umgestaltung des Bereichs An Der Piwipp – Ulmenstraße Bedenken. Die abgeschlossene Planung der Beleuchtung muss durch den Umbau in diesem Bereich nochmal überprüft, bzw. geändert werden. Die Radwege werden mit der vorhandenen Gasbeleuchtung nicht ausreichend ausgeleuchtet. Eine neue Radwegführung ohne einen Neubau der Beleuchtungsanlage nach der DIN 13201 ist nicht zu empfehlen.</p>	Wird im Rahmen der Bauausführung behandelt.	


## 28. 67 - Stadtentwässerungsbetrieb

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Aus entwässerungstechnischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es ergehen Hinweise zur Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung.</p>	Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung soll über neu zu bauende Kanalanschlüsse an das bestehende Netz erfolgen. Regelungsbedarf für den Bebauungsplan entsteht hieraus nicht.	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<p>Überflutungsschutz im Rahmen urbaner Sturzfluten: Es ergehen Hinweise zum Überflutungsschutz. Es ist für das Plangebiet hier nicht auszuschließen, dass bei Extremregenereignissen hohe Wasserstände erreicht werden können, was bei der weiteren Planung zwingend zu berücksichtigen ist. Hierzu ist ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten vom Investor durch ein fachlich versiertes Ingenieurbüro zu erstellen.</p>	<p>Ein Hinweis auf das Vorhandensein besonders durch Starkregen gefährdeter Bereiche wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten wurde erstellt und mit dem Stadtentwässerungsbetrieb abgestimmt. Das Gutachten gibt Planungsempfehlungen zum Schutz der Gebäude vor Überflutungen, die in die Begründung, Teil A und B aufgenommen wurden.</p>	
4(2)	<p>Aus entwässerungstechnischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den B-Plan-Entwurf, solange die Vorgaben und Forderungen aus dem wasserwirtschaftlichen Gutachten eingehalten werden. Im Rahmen des Entwässerungsantrages ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 einzureichen.</p>	<p>Wird im Rahmen der Bauausführung behandelt.</p>	


## 29. 68 - Gartenamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Freiraumplanerische Bestandsbeschreibung und wesentliche grünplanerische Entwicklungspotenziale:</p> <p>Das Projektgebiet ist von herausragender Bedeutung für die grünplanerische Entwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf. Das bestehende grünplanerische Potenzial ist bisher jedoch überwiegend genutzt. Das Projektgebiet ist entsprechend der Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet fast vollständig versiegelt. Der Kittelbach wird verrohrt geführt- Insbesondere 3 grünplanerische Potenziale gilt es bei der weiteren Entwurfsplanung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen:</p> <p>Erweiterung Grünverbindung &amp; Auentwicklung Kittelbach</p>	<p>Die Freilegung des Kittelbachs auf dem Industriegelände ist aufgrund der heutigen Nutzung nur mit einer sehr langfristigen Perspektive vorstellbar. Eine teilweise Festsetzung von Flächenfreilegungen im Bebauungsplan Nr. 01.009 würde dieses Planverfahren, das zur Ansiedlung eines modernen Nahversorgungsmarktes und eines Hallenbades an der Ulmenstraße sowie zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung betrieben wird, inhaltlich überfrachten.</p> <p>Die östliche Plangebietsgrenze auf dem Industrie-/ Werksgelände wurde so weit zurückgenommen, dass mögliche Freilegungsflächen außerhalb des Plangebietes verbleiben. Eine Freilegungsplanung bleibt damit einem eigenständigen Verfahren überlassen.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen


	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<p>Der Kittelbach liegt an der östlichen Grenze des Plangebietes und verläuft südlich der Straße An der Piwipp verrohrt. Langfristig soll aus grünplanerischer Sicher der Kittelbach wieder geöffnet und die Kittelbachaue von Bebauung freigehalten werden.</p> <p>Die Offenlegung und Erweiterung der Bachaue betrifft auch den östlichen Rand des Plangebietes. Der Grünzug mit dem Kittelbach soll idealerweise in Verlängerung der Brackweder Straße, oder zumindest in der Breite der im Fluchtlinienplan 5481/15 dargestellten Freifläche, fortgeführt werden.</p> <p>Im Grünordnungsplan 2 für den Stadtbezirk 01 werden für den Stadtteil Derendorf mehrere Entwicklungsziele genannt. Gemäß der Rubrik: „Arten, Biotopschutz und das Stadtklima“, soll der Grünflächenanteil innerhalb des Gewerbe-/Industrieareals erhöht werden sowie der Kittelbach optimiert werden.</p> <p>Zu den im GOP 2 formulierten Maßnahmen gehören: der Rückbau und die Begrünung nicht mehr genutzter betrieblicher Flächen im Bereich des Großmarktes und Betriebsgelände der Daimler AG, die Extensivierung der Böschungsmahd und die Zulassung der natürlichen Sukzession im unmittelbaren Uferbereich des Kittelbachs.</p>		
4(1)	<p>Friedhofskonzeptentwicklung Nordfriedhof</p> <p>Das Projektgebiet grenzt im Westen an den Nordfriedhof, der im Rahmen des Friedhofentwicklungskonzeptes in Teilen eine Umgestaltung als Parkanlage erhalten wird. Zum Projektgebiet hin wird sich der zukünftige Friedhof durch einen Waldsaum entlang der Ulmenstraße abgrenzen. Aus grünplanerischer</p>	<p>In dem Friedhofsentwicklungskonzept werden die Erfordernisse des Neubaus eines Nahversorgungsmarktes sowie der Ansiedlung eines Hallenbades nicht hinreichend berücksichtigt. Bereits durch die Straßenausbauplanung wird in einer Tiefe von bis zu 4 m in das vorhandene Bauland eingegriffen, wodurch die Baugrenzen von der heute vorhandenen und zunächst erhalten bleibenden Straßenflucht zurücktreten.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen




	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<p>scher Sicht ist auf der gegenüberliegenden Seite (also im Projektgebiet) ein Pendant des Waldsaumes in Form einer Baumreihe anzustreben. Diese soll auf dem privaten Grundstück liegen und als mind. 9 Meter breiter Streifen entlang der Ulmenstraße als Fläche mit Pflanzbindung ausgewiesen oder alternativ mit zeichnerischer Festsetzung von Einzelbäumen gesichert werden. Der erforderliche Gebäudeabstand zu den Bäumen wäre dann durch entsprechende Baugrenzen zu sichern.</p>	<p>Beide geplanten Nutzungen an der Ulmenstraße sind auf eine hohe Öffentlichkeitswirksamkeit angelegt und sollen daher im Straßenbild eine entsprechende Präsenz erreichen. Aufgrund der prominenten Lage des Baugebietes am Zugang nach Unterrath und gegenüber des Nordfriedhofes soll dies im Wesentlichen durch eine hochwertige Fassadengestaltung gesichert werden, für die bereits eine Vorplanung vorliegt. Dies soll mit einer -auch aus Pietätsgründen-zurückhaltenden Gestaltung der Werbeanlagen einher gehen. Die Gestaltung wird durch baugestalterische Festsetzungen sowie durch vertragliche Regelungen nach § 11 BauGB in Verbindung mit einem Gestaltungshandbuch gesichert. Mit der Ausweisung eines 9 m breiten Grünstreifens an der Ulmenstraße würde die oben genannten Öffentlichkeitswirksamkeit der Nutzungen nicht berücksichtigt werden, sie wird daher im Bebauungsplan nicht vorgesehen..</p> <p>Für die im Zuge des Straßenausbaus der Ulmenstraße entfallenden Bäume erfolgen Ersatzpflanzungen als Baumreihe im künftigen öffentlichen Straßenraum. Der GOP 3 enthält die entsprechenden Festlegungen.</p>	
4(1)	<p>Im „Grünordnungsplan 25 Rheinverbunden“ (GOP1) der Landeshauptstadt Düsseldorf werden auf S.108 folgende Entwicklungsziele in Bezug auf das Plangebiet genannt: „Erhaltung und in Teilen Erneuerung der Grünverbindung und Einbindung des Friedhofes“</p> <p>Im Grünordnungsplan 2 für den Stadtbezirk 01 werden für den Stadtteil Derendorf (S.116) mehrere Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgen weitgehend den im GOP 2 formulierten Entwicklungszielen. Hierzu wurde der GOP 3 im Planverfahren erstellt und mit Amt 68 abgestimmt.</p> <p>Insbesondere handelt es sich um:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der Straßenbäume im Zuge des Straßenausbaus soweit möglich,</li> <li>- Neupflanzung einer Baumreihe an der Ulmenstraße,</li> <li>- Ersatzpflanzungen vollständig im Plangebiet, zusätzliche Neupflanzungen von Bäumen auf Stellplatzanlagen,</li> </ul>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen





	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<p>In der Rubrik C „Stadtgestalt“ werden folgende Entwicklungsziele formuliert: Aufwertung von Straßenräumen mit Grünelementen und die Ergänzung der Randbegrünung des Industriegebietes.</p> <p>In der Rubrik D „Stadtgestalt“ werden folgende Entwicklungsziele formuliert: Die Erhöhung des Grünflächenanteils innerhalb des Gewerbe/Industrieareals.</p> <p>Zu den im GOP 2 formulierten Maßnahmen gehören: Ergänzung des lückigen Straßenaumbestandes auf der Ostseite der Ulmenstraße unter Abwägung verkehrlicher Belange, die Anlage von Grünsteifen entlang von Gebäuden und linienhafter Gehölz- und Saumstrukturen (Förderung von Fledermäusen), die Begrünung von Parkplätzen mittels Baumpflanzungen, sowie Fassaden- und Dachbegrünungen.</p>	<p>- Vorgaben zur teilweisen Entsiegelung und Begrünung der Grundstücke, - Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung von Tiefgaragen.</p>	
4(1)	<p>Übergeordnete Fußwege und Fahrradwegeverbindung</p> <p>Das Plangebiet liegt an einem Kreuzungspunkt wichtiger Fahrrad- und Fußgängerwege, die für den Stadtteil und darüber hinaus Bedeutung haben. Daher ist dem Ausbau der öffentlichen Fahrrad- und Fußgängerwege in Kombination mit einem „robusten“ Straßengrünkonzept (Bäume und Grünstreifen) eine besonders hohe Bedeutung beizumessen. Die erforderlichen Flächen sollen möglichst im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens für die Ulmenstraße und die Straße „An der Piwipp“ gesichert werden.</p> <p>Die Straße „An der Piwipp“ und die Ulmenstraße sind laut des Allgemeinen Deutschen Fahrrad Clubs (ADFC) als empfohlene Radrouten ausgewiesen. Die Straße „An der Piwipp“ gehört gemäß GOP 1 zur „Radroute Düsseldorf“ und gemäß</p>	<p>In der vorliegenden Vorplanung für den Straßenausbau sind die Belange des Rad- und Fußverkehrs durch die Planung von Radwegen an der Ulmenstraße, von Schutzstreifen für den Radverkehr An der Piwipp sowie von mindestens 2,50 m breiten Gehwegen berücksichtigt.</p> <p>Im GOP 3 und im Bebauungsplan sind der teilweise Erhalt der Straßenbäume sowie umfangreiche Neupflanzungen im Sinne der Ziele des GOP1 und 2 vorgesehen.</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	GOP 2 zum „Grünen Stadtbezirksring“		
	<p>Es werden Hinweise zu den vorliegenden Planwerken gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionalplan</li> <li>- Landschaftsplan</li> <li>- vorhandene Bebauungspläne</li> <li>- GOP 1</li> <li>- GOP 2</li> <li>- Planungshinweiskarte "Gewerbe- und Industriekernzonen"</li> </ul>	<p>Die Hinweise zu den vorliegenden Planwerken wurden bei der Erarbeitung des Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht ausgewertet und sind in der Begründung in den Teilen A und/oder B enthalten.</p> <p>Für den Bebauungsplan wurde ein GOP 3 erstellt. Der GOP 3 und die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgen den im GOP 2 formulierten Entwicklungszielen.</p>	
4(1)	<p>Versorgung mit öffentlichen Grünflächen / Kinderspielplätzen</p> <p>Da das angestrebte Nutzungskonzept großflächigen Einzelhandel und ein Hallenbad vorsieht, wird kein erhöhter Spielflächenbedarf ausgelöst.</p>	Es besteht kein Abwägungserfordernis.	
	<p>Tiere, Pflanzen &amp; Landschaft</p> <p>a) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Überprüfung der Erforderlichkeit im GOP 3)</p> <p>Bei jeder Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes ist zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Darstellungen oder Festsetzungen des B-Planes Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinn vorbereitet werden. Im Rahmen des GOP 3 Gutachtens ist zu prüfen ob und inwieweit durch das geplante Vorhaben über das bestehende Baurecht hinaus Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen und durch welche Maßnahmen diese vermieden, verringert oder ausgeglichen werden können.</p> <p>b) Artenschutzprüfung: ASP 1 (Fledermaus und Mauersegler Kartierung)</p>	<p>Für den Bebauungsplan wurden ein GOP 3 und eine ASP 1 erstellt. Gemäß der Bilanzierung, die für den GOP 3 erstellt wurde, erfolgen keine planbedingten, ausgleichspflichtigen Eingriffe bzw. die Eingriffe sind bereits jetzt zulässig. Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB sind nicht erforderlich.</p> <p>Aus der ASP 1 ergeben sich Hinweise auf die nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachtenden allgemeinen artenschutzfachlichen Bestimmungen, sowie Hinweise zum Schutz vor Vogelschlag und insektenfreundlicher Beleuchtung.</p> <p>Diese sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden und werden in der Begründung Teil A und/oder B behandelt.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<p>Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchzuführen.</p> <p>Aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung des Projektgebietes ist zunächst eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 ausreichend. Aufgrund der bisherigen Bebauungsstruktur, die sich als Habitat eignet, ist eine „Mauersegler“ und „Fledermauskartierung“ ergänzend zur ASP 1 erforderlich.</p>		
	<p>Erforderliche Gutachten</p> <p>a) Artenschutzprüfung Stufe 1</p> <p>Aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung des Projektgebietes ist zunächst eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 ausreichend.</p> <p>b) Grünordnungsplan 3 bzw. Grünordnungskonzept</p> <p>Es werden Hinweise zum Leistungsumfang des GOP 3 gegeben. Diese betreffen insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baumbilanz,</li> <li>- Grundstücksbegrünung,</li> <li>- Versiegelungsbilanz und Grünflächenbilanz von Bestand und Planung,</li> <li>- Baumerhalt und Baumschutz,</li> <li>- Freiraumgestaltungskonzept „Hallenbad“ und „großflächiger Einzelhandel“,</li> <li>- Erarbeitung von Festsetzungen für die Gebäudebegrünung.</li> </ul>	<p>Für den Bebauungsplan wurden ein GOP 3 und eine ASP 1 erstellt und mit Amt 68 abgestimmt (siehe dazu auch oben).</p>	
	<p>Die im Vorentwurf dargestellte Stellplatzanlage wird aufgrund der hohen Flächenversiegelung und der damit verbundenen stadtoökologischen Nachteile gerade auch vor dem Hintergrund des Klimanotstandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf aus grünplanerischer Sicht kritisch gesehen und abgelehnt. Zwingend erforderliche Stellplätze sollen in Tiefgaragen nachgewiesen werden müssen. Die An-</p>	<p>Oberirdische Stellplätze sind für die geplanten Nutzungen aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlich. Insbesondere der Einzelhandel erfordert kurze, bequeme Wege zwischen Verkaufsstätte und Stellplätzen, die sich an dem Standort nur mit einer oberirdischen Anlage in wettbewerbsfähiger Weise gewährleisten lassen.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	bindung für den nicht motorisierten Individualverkehr soll im Gegenzug verbessert werden.	Der Bau einer Tiefgarage würde zudem eine äußerst kostenträchtige, nahezu vollständige Entsorgung des verunreinigten Bodenmaterials erfordern, die das Vorhaben unwirtschaftlich machen.	
4(2)	<p>Es werden Hinweise zu den Festsetzungen gegeben:</p> <p>Zu Nummer 7.1 Vermeidung von Vogelschlag (S.7) Im 3. Absatz Satz 2 muss ggf. der Wortlaut: „Außerdem sind Maßnahmen...“ in „Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen...“ geändert werden.</p> <p>Zu Nummer 9.5 ohne Überschrift (S.11) Es wird empfohlen die Überschrift Grundstücksbegrünung voranzustellen. Der 1. Satz sollte wie nachfolgend geändert werden: „Mindestens 10% der Fläche eines jeden Grundstückes sind strukturreich mit Gräsern Stauden und Sträuchern zu begrünen.“</p> <p>Zu den Hinweisen (Nr. IV, Bebauungsplan Blatt 2) wird ausgeführt:</p> <p>Nummer 5 Grünordnungsplan (S.12) Im letzten Satz heißt es, dass die Bepflanzung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt als Fachbehörde abzustimmen ist. Der zwei Wörter: „als Fachbehörde“ können hier entfallen.</p> <p>Nummer 7. Baumpflanzungen (S.12) Der erste Satz ist wie nachfolgend zu ändern: „Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind die Vorgaben des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes in Bezug auf Baumarten und Baumgruben zu beachten“</p> <p>Nummer 8. Artenschutz Im ersten Absatz ist das „sollten“ durch ein „dürfen“ zu ersetzen. Im</p>	Die Festsetzungen und Hinweise wurden gemäß der Stellungnahme geändert/ korrigiert.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<p>dritten Absatz ist vor dem ersten Satz die folgende Ergänzung erforderlich:  „Sollten Rodungsarbeiten nur während der allgemeinen Vogelbrutzeit durchgeführt werden können, ist ein begründeter Antrag auf Befreiung von § 39 Abs. 5 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.“</p>		

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen