

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

**Frühzeitige Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
vom 07.12.2016 bis 16.01.2017**

sowie

**Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
vom 06.03.2023 bis 06.04.2023**

**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/001
– Ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel II –**

Stand der Abwägung Beteiligung § 4 (1): Februar.2017
Stand der Abwägung Beteiligung § 4 (2): Dezember.2023

I. Liste der Behörden, Fachämter und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Stellungnahmen / Hinweise zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/001 - Ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel II - vorgebracht haben

1. AWISTA
Höherweg 100, 40233 Düsseldorf
2. Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 53, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf
3. Colt Technology Services GmbH - Bereich Nord
Übermittelt durch: Hemminger Region Nord Standort Bad Liebenwerda
Am Schwarzgraben 13, 04924 Bad Liebenwerda | Germany
4. DFS Deutsche Flugsicherung
Terminal-Ring 10, 40474 Düsseldorf
5. Deutsche Telekom Technik GmbH West PTI 13
Hellersbergstraße 35, 41460 Neuss
6. Ericsson Service GmbH
Bamlerstraße 5D, 45141 Essen
7. GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108, 34119 Kassel
8. Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb
De-Greiff-Straße 195, 47803 Krefeld
9. HWK Handwerkskammer Düsseldorf
Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf
10. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Abt. Denkmalschutz /
Praktische Bodendenkmalpflege,
Endenicher Str. 133, 53115 Bonn
11. LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland (Abtei Brauweiler), Abteilung Bau-
und Kunstdenkmalpflege
Ehrenfriedstraße 19, 50259 Pulheim
12. LVR-Amt für Liegenschaften
Kennedyufer 2, 50679 Köln
13. Polizeipräsidium Düsseldorf, Projektgruppe „Städtebauliche
Kriminalprävention“
Jürgensplatz 5-7, 40219 Düsseldorf
14. Stadtwerke Düsseldorf AG, Netzbetrieb Bau und Objekttechnik OE 024/1 -
Beleuchtungsmanagement
Postfach 10 11 36, 40002 Düsseldorf
15. Stadtwerke Düsseldorf AG, OE 351 - Liegenschaften
Postfach 101136, 40002 Düsseldorf


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

16. Vodafone GmbH
D2-Park 5, 40878 Ratingen
17. Stadt Düsseldorf, 01/18/4 – Bezirksverwaltungsstelle Stadtbezirk 4
40225 Düsseldorf
18. Stadt Düsseldorf, Amt 19 – Umweltamt
40225 Düsseldorf
19. Stadt Düsseldorf, Amt 37/51 – Feuerwehr, Rettungsdienst u.
Bevölkerungsschutz, Prävention
40225 Düsseldorf
20. Stadt Düsseldorf, Amt 37/53 - Feuerwehr, Rettungsdienst u.
Bevölkerungsschutz, Feuerwehrpläne, Störfallbetriebe u. Bevölkerungsschutz
40225 Düsseldorf
21. Stadt Düsseldorf, Amt 40 – Amt für Schule und Bildung
40225 Düsseldorf
22. Stadt Düsseldorf, Amt 50 - Amt für Soziales
40225 Düsseldorf
23. Stadt Düsseldorf, Amt 51/19 - Jugendamt
40225 Düsseldorf
24. Stadt Düsseldorf, Amt 52 - Sportamt
40225 Düsseldorf
25. Stadt Düsseldorf, Amt 53/2 - Gesundheitsamt
40225 Düsseldorf
26. Stadt Düsseldorf, Amt 63 – Bauaufsichtsamt und Untere Denkmalbehörde
40225 Düsseldorf
27. Stadt Düsseldorf, Amt 64 – Amt für Wohnungswesen
40225 Düsseldorf
28. Stadt Düsseldorf, Amt 66 – Amt für Verkehrsmanagement
40225 Düsseldorf
29. Stadt Düsseldorf, Amt 67 - Stadtentwässerungsbetrieb
40225 Düsseldorf
30. Stadt Düsseldorf, Amt 68 – Garten-, Friedhofs- und Forstamt
40225 Düsseldorf
31. Stadt Düsseldorf, Amt 69 – Amt für Brücken, Tunnel- und Straßenbau
40225 Düsseldorf


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. 04/001 - Ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel II - (Beantwortungsstand 4(1): Februar.2017 / 4(2): Dezember.2023)





1. AWISTA GmbH

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Die geplante Stichstraße in Richtung Westen endet ohne Wendeanlage. Um die Entsorgung in diesem Abschnitt sicher zu stellen, ist eine Anbindung in Richtung Heerdter Sandberg oder Greifweg oder eine ausreichende Wendeanlage (22 m Durchmesser) erforderlich. Den Bedarf an Wertstoffcontainern ermittelt das Umweltamt. Ansonsten gibt es keine Bedenken.	Wende- oder Durchfahrtmöglichkeiten für Müllfahrzeuge der AWISTA einplanen (ggfs. Durchfahrtmöglichkeit über Geh- und Radweg zum Heerdter Sandberg).	

2. Bezirksregierung Düsseldorf

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme: Hinweise: - Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf in einer Entfernung von mindestens 5.170 m zum Flughafenbezugspunkt. Aufgrund dieser Entfernung sind Bauten bis zu einer Höhe von 113 m über NN aus Gründen der Hindernisfreihaltung unbedenklich. - Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen gem. § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Bauwerke dürfen gem. § 18a Abs. 1 LuftVG nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können	Höhe MK prüfen, max. 113 m.üNN unbedenklich für Bauschutzbereich. Prüfung der Höhe für den Anlagenschutz des Flughafens. Ggfs. Vorprüfung über die Bez.-Reg. (Angabe der Koordinaten) oder Prüfung durch	



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	(materielles Bauverbot). Ob bei einem Bauvorhaben ggf. eine solche Störwirkung vorliegt, obliegt der Entscheidung des Bundesaufsehensamtes für Flugsicherung (BAF) im Baugenehmigungsverfahren. Eine flugsicherungstechnische Bewertung von Bauvorhaben ist aufgrund der in diesem Planungsstadium fehlenden Angaben (Standortkoordinaten, Bauhöhen usw.) nicht möglich. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass von Bauten, die auf Basis des Bebauungsplans in Zukunft errichtet werden eine Störwirkung ausgeht und das BAF möglicherweise im Baugenehmigungsverfahren Einwände geltend macht.	Bundesaufsichtsamt für die Flugsicherung (BAF) im Baugenehmigungsverfahren.	
4(2)	a) Verweis auf Stellungnahme vom 10.01.2017 (Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB) und den Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf. Es wird die genehmigungsfreie Bauhöhe einschließlich Aufbauten mit 97,1 m über NHN benannt.	Die zulässige Höhe des Hochhausgebäudes ist mit 127,7 m (zuzüglich zulässiger Aufbauten wie Aufzugüberfahrten von bis 4,0 m) über NHN festgesetzt. Im Bebauungsplan wird die zustimmungs- und genehmigungsfreie Höhe nachrichtlich übernommen. Die Planung ist daher zur Genehmigung der Bezirksregierung vorzulegen.	
4(2)	b) Aussagen zum Schutz der Radar- und Navigationsanlagen können erst im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden. Es wird auf die Zuständigkeit des Bundesaufsehensamtes für die Flugsicherung verwiesen.	Die Planung des Hochhausgebäudes ist dem Bundesamt für die Flugsicherung zur Genehmigung vorzulegen.	
4(2)	c) Es wird um die Beteiligung des Landschaftsverband Rheinland (LVR) - Amt für Denkmalpflege im Rheinland, des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland und der Unteren Denkmalbehörde gebeten.	Die genannten Denkmalbehörden sind im Verfahren beteiligt worden.	
4(2)	d) Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, die Auswirkungen von schweren Unfällen aufgrund des Umgangs mit gefährlichen	In den Bestandsbetrieben innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes liegen weder Betriebsbereiche im Sinne des § 3	





Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	<p>Stoffen durch Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung soweit wie möglich zu vermeiden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), das nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässt, damit planungsrechtlich den Umgang mit Gefahrstoffen nicht ausschließen kann.</p> <p>Es wird angeregt, für die Ansiedlung von Betriebsbereichen im eingeschränkten Gewerbegebiet eine Einzelfallprüfung zur Bestimmung von angemessenen Sicherheitsabständen zu schutzbedürftigen Nutzungen textlich festzusetzen.</p> <p>Alternativ wird vorgeschlagen, Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG, und damit den Umgang mit gefährlichen Stoffen im Sinne der europäischen Seveso-III-Richtlinie darstellen würden, als unzulässig festzusetzen.</p>	<p>Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Betriebsbereiche mit Umgang mit gefährlichen Stoffen) vor, noch sind derartige Betriebsbereiche vorgesehen.</p> <p>Die Prüfung, ob ein angemessener Abstand zwischen schutzwürdigen Nutzungen und Betriebsbereichen besteht, muss bei der Zulassung von Einzelvorhaben durchgeführt werden, sofern die Sicherstellung eines angemessenen Abstands nicht bereits im Rahmen einer Bauleitplanung gewährleistet wurde.</p> <p>Beide Wege der Festlegung von angemessenen Sicherheitsabständen zwischen Betriebsbereichen im Sinne des BImSchG und schutzwürdigen Nutzungen, entweder in allgemeiner Form über eine Flächenausweisungs- oder Flächennutzungsplanung oder in spezifischer Weise bei der Entscheidung über eine Baugenehmigung sind rechtlich als grundsätzlich gleichberechtigt zu sehen.</p> <p>Es ist bewährte Praxis, im Genehmigungsverfahren zum Betrieb von gewerblichen Anlagen auch das Gefährdungspotential hinsichtlich des Umgangs mit Gefahrstoffen zu prüfen und in baulichen Gemengelagen eine Genehmigung gegebenenfalls zu verweigern. Angesichts des geringen Umfangs der Gewerbegebietsfläche, der gewachsenen gemischten Nutzungen im Umfeld und der Steuerungsmöglichkeiten in den Genehmigungsverfahren ist eine dahingehende Festsetzung im Bebauungsplan entbehrlich.</p>	
4(2)	<p>e) Das Plangebiet liegt im Risikogebiet eines seltenen bzw. extremen Hochwasserereignisses (HQextrem). Dies ist in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.</p>	<p>Da das gesamte Plangebiet und weite Teile des Stadtbezirks 4 der Landeshauptstadt Düsseldorf innerhalb des Überflutungsbereichs eines seltenen Hochwasserereignisses des Rheins</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)		liegen, ist die nachrichtliche Übernahme textlich unter III. Nachrichtliche Übernahmen unter den textlichen Festsetzungen eingetragen worden	
4(2)	f) Über die Betroffenheit des Plangebiets von einem Hochwasserereignis mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) kann im Bebauungsplan informiert werden.	Da das gesamte Plangebiet und weite Teile des Stadtbezirks 4 der Landeshauptstadt Düsseldorf von den Auswirkungen eines mittleren Hochwasserereignisses des Rheins betroffen wären, ist die Angabe der Lage des Plangebiets im Bereich des HQ100 in die nachrichtliche Übernahme textlich unter III. Nachrichtliche Übernahmen unter den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.	
4(2)	g) Die Festlegungen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Der aktuelle Planentwurf setzt sich noch nicht mit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz auseinander. Es wird neben der Auseinandersetzung mit dem Ziel I.1.1. (Prüfung der Risiken von Hochwasser bei raumbedeutsamen Planungen) auch besonders auf die Ziele I.2.1 (Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer) II.1.3 (Erhalt des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens) sowie die Grundsätze II.1.1 Berücksichtigung fachlicher und wasserrechtlicher Belange aus vergangenen Hochwasserereignissen deren volkswirtschaftlicher Auswirkungen) und II.3 (keine Zulassung von kritischen Infrastrukturen in Hochwasserrisikogebieten) hingewiesen.	Die Auseinandersetzung mit den genannten Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz ist in der Begründung zum Bebauungsplan und dem zugehörigen Umweltbericht nachgetragen worden.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	h) Überschwemmungen durch Starkregenereignisse sind möglich. Die Auswirkungen von seltenen und extremen Starkregenereignissen sind zu prüfen und im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.	Die Hinweise zu Überschwemmungen und Starkregenereignissen werden im Bebauungsplan als Hinweise unter den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.	
4(2)	i) Es liegt eine fehlerhafte Angabe zur Informationsgrundlage zum Hochwasserrisiko im Umweltbericht vor.	Die fehlerhafte Angabe ist im Umweltbericht korrigiert worden	
4(2)	j) Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III gemäß der vorläufigen Wasserschutzgebietsverordnung Wasserwerk Lörick. Die Regelungen der Wasserschutzverordnung Lörick sind daher zu beachten. Insbesondere wird auf die Genehmigungspflicht bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen in diesem Bereich gemäß § 2 der Wasserschutzverordnung Lörick hingewiesen.	Zur Information der Öffentlichkeit und zur Berücksichtigung bei zukünftigen Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unter den textlichen Festsetzungen eine Nachrichtliche Übernahme bezüglich der Wasserschutzzone der Wasserschutzverordnung Lörick übernommen worden.	
4(2)	k) Es bestehen keine wesentlichen Bedenken, sofern die Stadtwerke Düsseldorf als Begünstigte der Wasserschutzverordnung Lörick keine versagenden Bedenken vorgebracht hat. Auch von Seiten des Umweltamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf dürfen keine versagenden Bedenken vorgetragen werden sowie anderweitige Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllbar sein.	Die Stadtwerke Düsseldorf sind im Bebauungsplanverfahren beteiligt worden, ebenso wie das Umweltamt der Landeshauptstadt Düsseldorf. Von diesen Stellen sind keine versagenden Bedenken vorgetragen worden. Sonstige nicht erfüllbare Anforderungen sind ebenfalls nicht erkennbar.	


3. Colt Technology Services GmbH - Bereich Nord

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	a) Eigene Leitungen sind im Plangebiet von der Planung betroffen. Aufgrabungsarbeiten sind demnach beim Betreiber	Alle Bestandsleitungen im Greifweg sind planerisch erfasst worden und in einem zum Bebauungsplan erstellten koordinierten Leitungsplan für eine Neuordnung	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen


	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	anzuzeigen und bestimmte Vorsichtsmaßnahmen einzuhalten. Ein Lageplan ist übersandt worden, der die Bestandsleitungen im Greifweg zeigt. Es sind Hinweise zum Schutz unterirdischer Glasfaser-Versorgungsanlagen übermittelt worden.	vorgesehen. Die technischen Hinweise und die weitere Beteiligung der Betreiber erfolgen im Rahmen der weiteren Leitungsneuordnung. Die Hinweise sind dazu an den Investor und die Planer weiter gegeben worden.	

4. DFS Deutsche Flugsicherung


	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a LuftVG berührt, betroffen sind unsere Radaranlagen am Flughafen Düsseldorf.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund der geringen Entfernung (ca. 5,2 km zur Radaranlage) und maximalen Bauhöhe des Bürogebäudes (17-geschossig) ist der Bauantrag nach §18a LuftVG bei der Landesluftfahrt-behörde vorzulegen. Wenn das Bauvorhaben in einer Bauweise errichtet wird, die keine Störungen bei der Radarerfassung hervorruft, wird dem Bauvorhaben nicht widersprochen.</p> <p>Bezüglich der vier bis fünfgeschossigen Gebäude sind keine Störungen bei der Radarerfassung zu erwarten. Es werden daher, für diese Gebäude, weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) unberührt.</p> <p>Es wurde das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	<p>Betroffenheit der Radaranlagen des Flughafens durch Hochhaus im MK</p> <p>Prüfung der Bauweise (Größe, Höhe, Stellung, Fassadengestaltung) im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Bei vier bis fünfgeschossiger Bebauung keine Bedenken.</p> <p>BAF informiert s.a. Stellungnahme der Bezirksregierung unter Nr. 2.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen


5. Deutsche Telekom Technik GmbH West PTI 13

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	<p>a) Es liegen Rohr- und Leitungstrassen der Telekom im Plangebiet vor. Bei Planungen, die die dortigen Anlagen betreffen wird um weitere Beteiligung gebeten. Dazu sind Lagepläne übersandt worden, die die Bestandsleitungen im Plangebiet zeigen. Weiterhin sind Hinweise zum Schutz unterirdischer Glasfaser-Versorgungsanlagen übermittelt worden.</p>	<p>Alle Bestandsleitungen im Plangebiet werden planerisch erfasst. Sie werden in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen in einem zum Bebauungsplan erstellten koordinierten Leitungsplan für eine Neuordnung berücksichtigt. Die technischen Hinweise und die weitere Beteiligung der Betreiber erfolgen im Rahmen der weiteren Leitungsneuordnung. Die Hinweise sind dazu an den Investor und die Planer weitergegeben worden.</p>	

6. Ericsson Service GmbH

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Bei den ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Diese Stellungnahme gilt nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes. Die Deutsche Telekom sollte in die Anfrage mit einbezogen werden.</p>	<p>k.B. Telekom beteiligen.</p>	


7. GASCADE Gastransport GmbH

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Die GASCADE antwortet zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung der Anlagen wird mitgeteilt, dass Anlagen der GASCADE zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>k.B.</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	Andere Leitungsträger beteiligen.	

8. Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	a) Das Plangebiet ist als Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse T zu beurteilen. Die entsprechenden Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen zu Bauten in deutschen Erdbebengebieten sind zu berücksichtigen.	Es ist ein textlicher Hinweis auf die Erdbebenzone, die Untergrundklasse und die einschlägige DIN-Norm als technische Baubestimmung des Landes NRW auf dem Planblatt eingetragen worden.	


9. HWK Handwerkskammer Düsseldorf

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Zum Planentwurf wird wie folgt Stellung bezogen: Direkt südlich des Plangebietes befindet sich am Greifweg 162 mit einer Tischlerei ein bestandsgeschützter Handwerksbetrieb, dessen Standort im Zuge der städtebaulichen Neuordnung im Stadtteil Oberkassel bereits von Gewerbegebiet zu Mischgebiet überplant wurde. Außerdem ist in den vergangenen Jahren wiederholt Wohnbebauung näher an den Betrieb herangerückt. Dies stellte eine rechtliche Schlechterstellung hinsichtlich des Betriebsstandortes dar. Da von Betriebsseite in der Vergangenheit aber bereits eigenen Emissionsminderungsmaßnahmen ergriffen wurde, konnten die betrieblichen Emissionen auf ein wohnverträgliches Maß reduziert werden. Mit dem vorliegenden Planverfahren soll nun auch unmittelbar im Norden des	Benachbarte Tischlerei; im Zuge der städtebaulichen Neuordnung Oberkassel von GE zu MI überplant. Bereits Emissionsminderungsmaßnahmen im Zuge B-Plan 04/006 durchgeführt.	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Betriebes Wohnbebauung realisiert werden. Aufgrund der bereits betriebsseitig im Zuge des Planverfahrens B-Plan 04/ 006 " südlich Greifweg" ergriffenen Schallschutzmaßnahmen, waren Konflikte mit der damals geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten. Im Zuge des nun vorliegenden Planverfahrens wäre zu klären, ob dies auch für den Fall einer im Norden des Betriebs realisierten Wohnbebauung zuträfe. Da bisher weder konkrete Festsetzungen noch die Ergebnisse einzuholender/zu aktualisierender Gutachten vorliegen, behält sich die Handwerkskammer vor, im weiteren Verfahren hierzu konkreter Stellung zu beziehen. Darüber hinaus wird der besagte Betrieb über die Planung informiert.</p>	<p>Prüfung von Konflikten mit neuer Wohnbebauung.</p> <p>Ggfs. im weiteren Verfahren konkretere Stellungnahme; Betrieb über Planung informiert.</p>	



10. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Abt. Denkmalschutz / Praktische Bodendenkmalpflege

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	<p>a) Derzeit sind keine Konflikte zwischen der Planung und dem Bodendenkmalschutz erkennbar. Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden ist die Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - unverzüglich zu informieren.</p>	<p>Es ist ein Hinweis auf die Meldepflicht und das Verhalten beim Auffinden von archäologischen Funden und Befunden gemäß Denkmalschutzgesetz NRW in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p>	


11. LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege)

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	<p>a) Es werden die Rechtsgrundlagen zum Schutz von Denkmälern und zur Berücksichtigung in anderen Planungen (Bauleitplanung, öffentliche Planungen, Bauantragsverfahren) benannt und auf die entsprechenden Beteiligungs-, Abwägungs- und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	Genehmigungserfordernisse verwiesen.		
4(2) 4(2)	<p>b) Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets, auf der nordwestlichen Seite des Heerdter Sandbergs befindet sich die denkmalgeschützte ehemalige Werkssiedlung der Rheinbahn. Unter Berücksichtigung von § 9 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) muss von einer Betroffenheit der Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege ausgegangen werden.</p> <p>§ 9 Abs. 2 DSchG NRW bestimmt, dass es einer Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, wenn in der engeren Umgebung eines Baudenkmals Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden sollen, wenn sich dies auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann.</p>	<p>Die heutigen Brachflächen, auf denen die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Wohnbauentwicklung mit Anteilen an gemischten gewerblichen Nutzungen vorgesehen ist, liegen im Inneren des Plangebiets und grenzen nicht mit überbaubaren Flächen an den Heerdter Sandberg an.</p> <p>Die planungsrechtlich ermöglichte Bebauung am Heerdter Sandberg umfasst zum einen bestandssichernde Flächen im Teilgebiet MU 1.2 (griechische Schule am Heerdter Sandberg 12) und im Teilgebiet GEE (Bestandsbürogebäude am Heerdter Sandberg 30 - 32). Zum anderen wird ein nach § 34 BauGB zu genehmigendes Gebäude (Appartementwohnen mit gewerblicher Nutzung am Heerdter Sandberg 28) ebenfalls aus Sicherheitsgründen im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Wenn für diese Flächen am Heerdter Sandberg Änderungen oder Neuerrichtungen von Gebäuden geplant werden, ist die Untere Denkmalbehörde um Erlaubnis zu ersuchen.</p>	
4(2)	<p>c) Es bestehen von Seiten des LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland, noch Bedenken, weil die Unbedenklichkeit der Planung in Bezug auf die Kultur- und Sachgüter noch nicht gutachterlich belegt worden ist. Es wird angeregt für den Umweltbericht eine Untersuchung von möglichen substanziellen, funktionalen und sensorischen Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Siedlung durchzuführen. Hinweise zur Untersuchungsmethodik sind beigefügt.</p>	<p>Im Plangebiet selbst liegen keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vor. Dahingehend sind keine weiteren Untersuchungen im Plangebiet erforderlich. Nördlich angrenzend an das Plangebiet findet sich am Heerdter Sandberg die ehemalige Werkssiedlung der Rheinbahn, deren Gebäude unter Denkmalschutz stehen. (Siehe dazu auch die Antwort unter 6) b.)</p> <p>Es ist festzustellen, dass sich die denkmalgeschützte Siedlung bereits in einem gewachsenen, heterogenen städtebaulichen Umfeld befindet. Da in die Bebauung und die Struktur der Denkmalsubstanz nicht eingegriffen und in deren</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)		Nachbarschaft am Heerdter Sandberg keine neuen Tatbestände geschaffen werden, ist eine weitere gutachterliche Untersuchung nicht erforderlich. Weder substantiell noch funktional wird in die denkmalgeschützte Baulichkeit eingegriffen. Eine sensorielle Beeinträchtigung ist ebenfalls nicht zu erwarten. Die Sichtbarkeit der Baudenkmäler in ihrem baulichen Zusammenhang am Heerdter Sandberg bleibt voll umfänglich erhalten. Die Sichtbarkeit aus dem Plangebiet heraus war aufgrund der Bebauung der Vornutzung bereits nicht gegeben. Vielmehr wird die Planung durch die neuen Wegeverbindungen zugunsten der Allgemeinheit dazu beitragen, dass das Umfeld der denkmalgeschützten Siedlung zukünftig besser erlebbar ist.	
4(2)	d) Bei Maßnahmen in der engeren Umgebung von Denkmälern sind die nachbarlichen Abwehrrechte der Denkmaleigentümer zu beachten. Es wird auf eine denkmalrechtliche Ausarbeitung dazu hingewiesen.	Die nachbarrechtlichen Abwehrrechte bleiben von dem Bebauungsplan unberührt. Zudem besteht für die Nachbar*innen die Möglichkeit, sich im weiteren Verfahren zu beteiligen und Anregungen zu äußern.	


12. LVR-Amt für Liegenschaften

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Es werden keine Bedenken vorgetragen. Es wird jedoch gebeten, das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn zu beteiligen.	Die genannten Behörden sind beteiligt worden.	



13. Polizeipräsidium Düsseldorf, Projektgruppe „Städtebauliche Kriminalprävention“

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Gegen die vorliegenden Planungen bestehen aus Sicht der Fachgruppe grundsätzlich keine Bedenken. Es sind jedoch bei der Ausführung	k. B.	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>einige Punkte der städtebaulichen Kriminalprävention zu beachten. Bei den öffentlichen und halböffentlichen Grünflächen ist zu beachten, dass diese übersichtlich bleiben. Das heißt, nur niedrige Büsche bzw. Hecken und hochstämmige Bäume. Sitzbänke sollten so gestaltet sein, dass sie nicht zum Liegen geeignet sind, um die Ansammlung von unerwünschten Personengruppen zu verhindern. Auf die sogenannten „halböffentlichen“ Flächen sollte so weit wie möglich zu Gunsten von Privatgärten (den Erdgeschosswohnungen zugeordnet) verzichtet werden. Bei den Müllsammelbehältern bietet sich an, dass sie abschließbar eingefriedet werden (z. B. begrünter Käfig), um dort keine wilden Müllhalden neben überfüllten Containern entstehen zu lassen. Auf eine nicht zwingende Durchwegung der Wohnhöfe sollte weitestgehend verzichtet werden. Die Innenhöfe sind durch geeignete Maßnahmen so einzufrieden, dass sie nur den dortigen Bewohnern zugänglich sind, um Konfliktpotenzial mit quartiersfremden Personen zu entschärfen. Daraus ergibt sich eine Erschließung der Treppenhäuser von außen. Die Wege sind nachts ausreichend zu beleuchten. Um zu vermeiden, dass die Tiefgaragen im Geschosswohnungsbau unübersichtlich werden, sind sie unbedingt mit einem hellen Anstrich und einer guten Ausleuchtung zu versehen.</p>	<p>Hinweise: Öffentliche und halböffentliche Flächen übersichtlich halten: niedrige Büsche bzw. Hecken und hochstämmige Bäume.</p> <p>Zum liegen ungeeignete Sitzbänke vorsehen.</p> <p>Auf halböffentliche Flächen sollte weitestgehend zugunsten Privatgärten verzichtet werden.</p> <p>Müllsammelbehälter abschließbar eingefriedet ausbilden.</p> <p>Auf nicht zwingende Durchwegung der Wohnhöfe sollte verzichtet werden.</p> <p>Innenhöfe einfrieden und Erschließung der Treppenhöfe von außen um Konfliktpotential mit Quartiersfremden zu vermeiden.</p> <p>Ausreichende Beleuchtung der Wege und TG-Zufahrten, diese ebenfalls mit hellem Anstrich zu versehen.</p>	
4(2)	<p>a) Auf öffentliche, bzw. halböffentliche Grünflächen zugunsten von privaten Gärten soll verzichtet werden.</p>	<p>Im Plangebiet wird auf die öffentlichen oder halb-öffentlichen Grünflächen weitgehend zugunsten von privaten Grünflächen verzichtet.</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	b) Die Innenhöfe sollten nur den Bewohnern zugänglich gemacht werden, um unerwünschte Personengruppe vom Aufenthalt und "lagern" abzuhalten.	In den Innenhöfen der Gebäude gilt das Hausrecht, so dass unerwünschten Personengruppen der Aufenthalt verwehrt werden kann.	
4(2)	c) Es werden Empfehlungen zur Ausgestaltung von Freianlagen, Tiefgaragen und Kellerräumen samt Zuwegungen gegeben, die unerwünschten Aufenthalt von quartiersfremden Personen, unübersichtliche (Frei-)Räume und Verwahrlosung der Freianlagen vermeiden sollen. Weiterhin werden Empfehlungen zum Einbruchschutz gegeben. Außerdem wird auf die Möglichkeit einer kostenlosen Beratung für den Investor zu diesen Themen hingewiesen.	Die Ausstattung und Gestaltung der Freiräume und Tiefgaragen erfolgt im Zuge der nachfolgenden Planungen. Die Informationen und Hinweise werden an den Investor weitergeleitet.	


14. Stadtwerke Düsseldorf AG, OE 024/1 - Netzbetrieb Bau und Objekttechnik

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Für eine Kostenermittlung wird darum gebeten, die Stadtwerke an dem weiteren Verfahren zu beteiligen, da sie hier Detailpläne und genauere Angaben benötigen	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. An weiterem Verfahren zu beteiligen für Kostenermittlung.	

15. Stadtwerke Düsseldorf AG, OE 351 - Liegenschaften

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) In den Anlagen 1 bis 17 sind die Lagen der Versorgungsleitungen und Anlagen der SWD AG dargestellt. Gegebenenfalls ist die Lage der Versorgungsleitungen und -anlagen mit Querschlügen festzustellen. Es werden Hinweise auf nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen im Planungsbereich gegeben. Für diesen Fall wird eine Telefonnummer zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise genannt.	Lage der Versorgungsleitungen und -anlagen ist gegebenenfalls mit Querschlügen festzustellen. Außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen können im Plangebiet vorhanden sein. Weitere Abstimmung mit der NGD Abteilung 021.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1) 4(1)	<p>b) Rohr- und Stromnetz: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegen Versorgungsleitungen und -anlagen Gas, Wasser, Fernwärme und Strom der Stadtwerke Düsseldorf AG.</p> <p>Die vorhandenen zwei Netzstationen T 2612 (Heerder Sandberg) und T0738 (Greifweg) sind weiterhin erforderlich und im Bebauungsplan mit dem Symbol "Elektrizität" oder auch als Text "Hinweis: Trafo" im Bebauungsplan auszuweisen. Allerdings ist eine Verlagerung dieser Stationen möglich. Die potenziellen Ersatzstandorte sind in Anlage 18 dargestellt. Darüber hinaus wird eine weitere Netzstation benötigt (Greifweg). Diese neue Station ist wie zuvor auszuweisen. Zur Stromversorgung des Bebauungsgebietes kann es erforderlich werden, weitere Netzumspannstellen zu errichten. Diese Netzumspannstellen können 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 den jeweiligen Bauträgern ermittelt werden. Für Netzumspannstellen innerhalb eines Gebäude sind nachfolgende Mindestanforderungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Straßenseitig gelegener Kellerraum - Trafoeinlassschacht mit der Größe von mindestens (1,80 x 1,20) m - Raumgröße zwischen ca. 20 bis 40 qm - Kellerboden nicht mehr als 4,00 munter dem Außenniveau - Raum ist bauseits nach den Angaben der Stadtwerke Düsseldorf AG zu errichten. 	<p>Im Geltungsbereich liegen Gas, Wasser, Fernwärme und Strom Leitungen und Anlagen.</p> <p>Zwei vorhandene Netzstationen sind im B-Plan mit dem Symbol „Elektrizität“ oder „Hinweis: Trafo“ auszuweisen.</p> <p>Verlagerung möglich, Ersatzstandorte in Anlage 18 dargestellt. Eine weitere Netzstation erforderlich.</p> <p>Es kann notwendig sein, weitere Netzumspannstellen zu errichten; Anzahl und Lage nur in Abhängigkeit der Bauabschnitt und deren Leistungsbedarf zu ermitteln.</p> <p>Unterbringung in straßenseitigem Kellerraum (Maße links).</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Sollte der Investor Netzumspannstellen außerhalb eines Gebäudes (sog. Kompaktstationen) wünschen, so sind straßenseitig gelegene Flächen von (6,00 x 2,50) m zur Verfügung zu stellen. Die Kompaktstation hat die Abmessungen von ca. (3,50 x 1,60 x 1,50) m (L x B x H). Zwischen dem Eigentümer des Kellerraumes bzw. dem Eigentümer der Aufstellfläche und den Stadtwerken Düsseldorf AG muss ein Vertrag und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit über die Errichtung einer Netz-umspannstelle abgeschlossen werden. Je nach Leistungsbedarf kann es erforderlich werden, dass auch kundeneigene 10-kVMittelspannungsanlagen errichtet werden müssen. 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 müssen diese Straßen durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ausgewiesen werden. Dies gilt auch für die in Anlage 18 blau markierten Wegeflächen, die zur Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsanlagen und -leitungen benötigt werden. Die Wegeflächen sind wegen der Notwendigkeit der uneingeschränkten Zugänglichkeit und der möglichen Beschädigungsgefahr von jeglicher Bebauung-auch z. B. mit Garagen, Mülltonnenunter -stellplätze und Gartenlauben- und von Baumpflanzungen freizuhalten. Eine Bepflanzung mit flachwurzeldem Bewuchs, wie z. B. Sträucher, ist jedoch grundsätzlich möglich.</p>	<p>Oder außerhalb der Gebäude als Kompaktstationen (Maße links).</p> <p>Zwischen Eigentümer des Kellerraums bzw. des Grundstücks der Kompaktstation muss ein Vertrag und beschränkte persönliche Dienstbarkeit über die Errichtung mit den Stadtwerken Düsseldorf AG abgeschlossen werden.</p> <p>Kundeneigene 10-kV Anlagen möglich.</p> <p>Bei Ausbildung ohne öffentliche Widmung müssen Straßen mit GFL festgesetzt werden zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG; gilt auch für die in Anlage 1 blau markierten Wegeflächen.</p> <p>Die Wegeflächen sind zwecks Zugänglichkeit von Garagen, Mülltonnenunter -stellplätze, Gartenlauben und Baumpflanzungen freizuhalten; flacher Bewuchs wie Sträucher möglich.</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Die Stadtwerke Düsseldorf AG weisen darauf hin, dass die im Plangebiet ausgewiesenen Wegeflächen mit einer Breite von 6,0 m u. U. zu schmal sein könnten, falls in diese Flächen neben den Versorgungsmedien z. B. auch ein Kanal verlegt wird. Details sind im weiteren Verfahren abzustimmen.</p> <p>Die künftigen Grundstücksnutzer müssen sich vor Kauf des Grundstücks bzw. vor Stellung des Bauantrages mit dem Betreiber des Wasserversorgungsnetzes, der Netz-gesellschaft Düsseldorf mbH, in Verbindung setzen, um objektbezogen zu klären, inwieweit Löschwasser (Grund-schutz für das jeweils geplante Bauvorhaben) zur Verfügung gestellt werden kann.</p> <p>Bezüglich der Trennung der Netzanschlüsse Gas, Wasser und Strom sowie Bauwasser und Baustrom sollte sich mit der Abteilung OE 014/1-Anschlusstechnik & Technische Beratung, Netzanschlussmanagement- in Verbindung gesetzt werden, um eine frühzeitige Bearbeitung der Netzanschlüsse zu gewährleisten. Soweit im Zuge der künftigen Bauvorhaben Unterbauungen mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken geplant sind, so ist zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen eine Mindestüberdeckung von 1,20 Meter oberhalb des Bauwerks vorhanden sein muss. Dies gilt für Unterbauungen von öffentlichen und von privaten Flächen, die zudem noch mindestens mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ausgewiesen werden müssen.</p> <p>Zur Versorgung des Plangebietes müssen zahlreiche Versorgungsleitungen und -anlagen neu verlegt werden. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen können</p>	<p>Wegeflächen mit ausgewiesenen Breite von 6 m u. U. zu klein, falls Kanal verlegt wird.</p> <p>Künftige Grundstückseigentümer müssen sich zwecks Löschwasserverfügbarkeit mit der NGD in Verbindung setzen.</p> <p>Bezüglich Netzanschlüsse (Gas, Wasser und Strom) sowie Bauwasser und Baustrom ist Abteilung OE 014/1 Anschluss-technik und Technische Beratung zuständig.</p> <p>Bei TG-Unterbauungen ist eine Mindestüberdeckung von 1,20 für Versorgungsleitungen notwendig (öffentliche Flächen sowie GFL-Flächen).</p> <p>Kosten für Erschließungsmaßnahmen können erst bei Vorlage einer konkreten</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>erst benannt werden, wenn eine konkrete Bauanfrage vorliegt, die benötigte Leistung bekannt ist und die endgültigen Straßenausbau- und Deckenhöhenpläne im Maßstab 1:250 vorliegen. Die Erschließungskosten gehen zu Lasten des Investors bzw. des Bauherrn.</p> <p>Voraussetzung für den Beginn der Ausführungsarbeiten ist eine verbindliche Beauftragung des Angebotes für die anfallenden Erschließungs- bzw. Hausanschlusskosten. Bis zum Beginn der Baumaßnahmen zur Erstellung der Versorgungsnetze wird eine Vorbereitungszeit von ca. 6 Monaten benötigt. Entstehende Kosten für Provisorien, die während der Bauphase kurzfristig erstellt werden müssen, werden zu 100 % mit dem Verursacher abgerechnet.</p> <p>Die Versorgung der geplanten Bürogebäude kann erst nach Angabe der benötigten Leistung ermittelt werden.</p> <p>Die eventuell erforderlichen Arbeiten zur Sicherung oder Regulierung der Versorgungsanlagen der öffentlichen Beleuchtung sind mit dem Amt 66 (Amt für Verkehrsmanagement) abzustimmen.</p> <p>Die Stadtwerke Düsseldorf AG haben zur Unterstützung der Erschließung des Plangebietes Nr. 5178/044 Teile ihres Grundbesitzes am Umspannwerk Hansaallee 11 c an die Stadt veräußert. Vor diesem Hintergrund ist es irritierend, dass nun in unmittelbarer Nähe dieser Erschließungsstraße eine neue Erschließungsstraße im Bereich Hansaallee 2 7 geplant ist. In Kenntnis dieser Entwicklung hätten die Stadtwerke u. U. das Grundstücksgeschäft nicht getätigt und das Grundstück Hansaallee 11 c in ursprünglicher Größe erhalten, um für zukünftige</p>	<p>Bauanfrage, benötigte Leistungen sowie Straßenausbau und Deckenhöhenpläne im Maßstab 1:250 genannt werden.</p> <p>Voraussetzung für Ausführungsarbeiten ist eine verbindliche Beauftragung des Angebotes für Erschließungs- und Hausanschlusskosten, ferner wird eine Vorbereitungszeit von ca. 6 Monaten benötigt.</p> <p>Provisorien werden zu 100 % mit dem Verursacher abgerechnet.</p> <p>Versorgung der Bürogebäude können erst nach Angabe der benötigten Leistung ermittelt werden.</p> <p>Öffentliche Beleuchtung ist mit Amt 66 abzustimmen.</p>	



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	versorgungstechnische Herausforderungen besser gewappnet zu sein.		
4(1) 4(1)	<p>c) Umwelterheblichkeit: Durch das Bebauungsplanverfahren sind Belange der Stadtwerke Düsseldorf AG betroffen. So befindet sich unmittelbar angrenzend an das o. g. Plangebiet das Umspannwerk Hansaallee 11c. Dieses Umspannwerk wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5178/044 mit umfangreichen Lärminderungsmaßnahmen ausgestattet, um die heranrückende Wohnbebauung zu ermöglichen.</p> <p>Trotzdem sollte das Umspannwerk als Schallelement, der auf das Plangebiet einwirkt, aufgeführt und berücksichtigt werden. Das Umspannwerk ist für die linksrheinische Stromversorgung von existenzieller Bedeutung und somit ist die Standortsicherung vorrangig. Ob die geplante Bebauung ähnlich wie im Plangebiet 5178/044 auf Grund des Umspannwerkes modifiziert werden muss oder die Anordnung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich unmittelbar an den Fernwärmeversorgungsstrassen der Stadtwerke Düsseldorf AG. Die Fernwärme erfüllt alle Vorgabe des EEWärmeG und der jeweils geltenden En EV und verfügt über den Primärenergiefaktor 0,00. Eine Fernwärmeversorgung führt zu keiner zusätzlichen Feinstaubemission (PM), zu keiner zusätzlichen NOx- bzw. NO2- oder CO2-Emission und zu keinem zusätzlichen Anlieferverkehr im Plangebiet. Damit das langfristige Ziel der Klimaneutralität der Landeshauptstadt Düsseldorf unterstützt wird, empfehlen die</p>	<p>Umspannwerk Hansaallee 11c in unmittelbarer Nähe.</p> <p>Wurde im Zuge des B-Plans 5178/044 mit Lärminderungsmaßnahmen ausgestattet.</p> <p>Umspannwerk sollte trotzdem als Schallelement betrachtet werden.</p> <p>Von existenzieller Bedeutung und Standortsicherung deshalb vorrangig.</p> <p>Modifizierung der Bebauung oder Anordnung der Aufenthaltsräume im späteren Verfahren zu prüfen.</p>	



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	Stadtwerke Düsseldorf AG den Anschluss des Plangebietes an das nahegelegene Fernwärmenetz.	Empfehlung der Verwendung von Fernwärme im Gebiet.	
4(1) 4(1)	<p>d) Allgemeine Hinweise: Es wird darauf hingewiesen, dass die Stromleitungstrassen wegen der Notwendigkeit der uneingeschränkten Zugänglichkeit und der möglichen Beschädigungsgefahr von jeglicher Überbauung und Bepflanzung freizuhalten sind. Außerdem ist eine Überbauung der Versorgungsleitungen Gas und Wasser nicht zulässig. Weiterhin ist darauf zu achten, dass die geplanten Zuwegungen bzw. Zufahrten zum Innenbereich des Bebauungsgebietes nicht über- bzw. unterbaut werden, damit eine sach- und fachgerechte Verlegung der Versorgungsanlagen in das geplante Bebauungsgebiet gewährleistet werden kann. Bei Rohrleitungsbestandsplänen muss mit Abweichungen der angegebenen Maße gerechnet werden. Gegebenenfalls ist die Lage der Versorgungsleitungen und -anlagen vor Ort durch Querschnitte festzustellen. Entstehende Kosten für Provisorien, die während der Bauphase kurzfristig erstellt werden müssen, werden zu 100% mit dem Verursacher abgerechnet. Für Materialbestellungen und Planung benötigen die Stadtwerke Düsseldorf AG nach Vorliegen der endgültigen Ausbaupläne ca. 6 Monate Vorlaufzeit. Im Anschluss erfolgt die Durchführung der Regulierungsarbeiten. Sollten aus versorgungstechnischen Gründen Versorgungsleitungen und Anlagen in private Flächen gelegt werden müssen, so sind die entsprechenden Trassen bzw. Anlagen durch Dienstbarkeiten zu sichern.</p>	<p>Stromleitungstrassen sind von jeglicher Überbauung und Bepflanzung freizuhalten.</p> <p>Überbauung von Wasser- und Gasleitungen nicht zulässig.</p> <p>Zuwegungen und Zufahrten zum Innenbereich nicht über- oder unterbauen.</p> <p>Bei Rohrleitungsbeständen muss mit Abweichungen gerechnet werden; ggf. Lage mit Querschnitten zu überprüfen.</p> <p>Provisorien werden zu 100% mit dem Verursacher abgerechnet.</p> <p>Für Materialbestellungen und Planung benötigt die Stadtwerke Düsseldorf AG eine 6-Monatsige Vorlaufzeit.</p> <p>Versorgungsleitungen oder -anlagen auf privatem Gelände sind durch Dienstbarkeit zu sichern.</p>	




Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Falls sich im Plangebiet bestehende Straßengrenzen durch Straßenumbauarbeiten ändern, können für den Investor bzw. Bauherrn kostenpflichtige Regulierungsarbeiten an den Versorgungseinrichtungen notwendig werden.</p> <p>Die Stadtwerke Düsseldorf AG bitten, die ausführenden Firmen auf die Beachtung der Schutzanweisung für erd-verlegte Versorgungsanlagen hinzuweisen. Das Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches insbesondere die DVGW GW 125 für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen und -anlagen ist zu beachten. Vorhandene Hydranten, Schieber, Rohrköpfe, Kabelmuffen sowie Anschlussleitungen und deren Absperrarmaturen sind von jeglicher Überpflanzung freizuhalten. Die Pflanzgruben sind deshalb so anzulegen, dass sich die vorgenannten Anlagenteile außerhalb der Ausschachtungsbereiche befinden.</p>	<p>Bei Veränderungen durch Straßenumbauarbeiten können kostenpflichtige Regulierungsarbeiten für den Investor/Bauherren entstehen.</p> <p>Hinweis für die ausführenden Firmen, auf die Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsanlagen.</p> <p>Die DVGW GW 125 ist für Baumpflanzungen zu beachten. Die übermittelten Informationen sind an die Planenden zur Berücksichtigung weitergegeben worden.</p> <p>Vorhandene Versorgungsleitungen und -anlagen sind von Überpflanzungen frei-zuhalten sowie so zu planen das Ausschachtungsbereiche die Anlagenteile nicht tangieren.</p>	
4(2)	<p>a) Es werden Anforderungen zum Umgang mit Leitungs- und Versorgungsanlagen für Strom, Gas, Wasser und Fernwärme benannt. Die Kosten von Änderungen und Umverlegungen gehen zulasten des Vorhabenträgers. Dazu werden Leitungspläne übermittelt und auf zwei Netzstationen im Plangebiet (am Greifweg und am Heerdter Sandberg) hingewiesen.</p>	<p>Die Unterlagen und Informationen werden an den Investor und die Planer zur Berücksichtigung weitergegeben.</p>	
4(2)	<p>b) Die Netzstationen sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p>	<p>Die bestehende Netzstation am Greifweg liegt in einer Fläche, die zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die Station am Heerdter Sandberg liegt im Anbau einer früheren gewerblich genutzten Tankstelle. An dieser Stelle ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Die</p>	




Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)		<p>Netzstationen stehen der Planung damit entgegen und können an den Originalstandorten nicht dauerhaft erhalten bleiben. Eine Festsetzung der Netzstationen im Bebauungsplan an den heutigen Standorten ist nicht sinnvoll, darüber hinaus nicht erforderlich und nicht üblich. Im Weiteren teilen die Stadtwerke zudem mit, dass möglicherweise weitere Netzstationen erforderlich werden, in Abhängigkeit von den Leistungsanforderungen der zukünftigen Nutzungen. Eine abschließende Festlegung ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Auf die bestehenden Netzstationen wird in der Planzeichnung hingewiesen. Im Rahmen der Neubebauung der Flächen können erforderliche Verlegungen und Neuplanungen der Netzstationen mit den Flächeneigentümern abgestimmt werden. Gegebenenfalls können die Netzstationen in den Untergeschossen der neuen Gebäude errichtet werden. Die Stadtwerke haben ihrer Stellungnahme entsprechende Informationen beigefügt.</p>	
4(2)	c) Zur Versorgung des Plangebiets können weitere Netzumspannstellen erforderlich sein. Genaueres kann erst mit der Angabe von konkreten Leistungsdaten mitgeteilt werden. Anforderungen für Leitungsverlegungen und den Anschluss zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme werden mitgeteilt.	Die Informationen werden an den Investor zur Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Planung der Gebäude und Nutzungen weitergegeben.	
4(2)	d) Ein Maß von 1,50 m zur Mindestüberdeckung von Leitungen der Stadtwerke auf privaten Flächen, insbesondere innerhalb von Flächen mit Leitungsrechten und oberhalb von Tiefgaragendecken soll festgesetzt werden.	Inwieweit Versorgungsleitungen der Stadtwerke in den Flächen mit Leitungsrechten verlegt werden, steht noch nicht fest. In den entsprechenden Abstimmungs- und Genehmigungsverfahren besteht hinreichend Gelegenheit, die genauen technischen Rahmenbedingungen in der Planung zu berücksichtigen. Eine	



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
		Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB war von den Stadtwerken eine Überdeckung von 1,20 m gefordert worden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
4(2)	e) Ladestationen und Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sollen vorgesehen werden. Es wird auf die eigenen Beratungsmöglichkeiten hingewiesen.	Die Informationen werden an den Investor zur Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Planung der Gebäude und Nutzungen weitergegeben. Im Plangebiet ist eine Mobilitätsstation vorgesehen, die auch Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge umfassen kann. Dazu werden die Stadtwerke im weiteren Verfahren und den Abstimmungsprozessen beteiligt.	
4(2)	f) In einer ergänzenden Stellungnahme vom 10.05.2023 teilen die Stadtwerke mit, dass das Konzept der Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger den Erfordernissen der Versorgung durch die Stadtwerke fast vollständig gerecht wird. Für Leitungsverlegungen ist eine Mindestüberdeckung von 1,5 m erforderlich.	Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden entsprechend dem abgestimmten Konzept im Bebauungsplan festgesetzt. Die genaue technische Ausgestaltung der Leitungsverlegungen erfolgt anhand der konkreten Gegebenheiten vor Ort und wird in der jeweiligen Entwurfsplanung mit den Leitungsbetreibern im Einzelfall abgestimmt. Siehe dazu auch Antworten unter 9. c) und unter 9. g) bis 9. i).	
4(2)	g) In einer weiteren Stellungnahme vom 20.07.2023 teilen die Stadtwerke mit, dass noch keine Leistungsanforderungen für das Bebauungsplangebiet sowie noch keine Angabe zu Übergabestellen vorliegen. Die Erschließungsplanung kann somit nur aufgrund von Erfahrungswerten erfolgen. Die Fläche mit den GFL-Rechten zugunsten der Versorgungsträger im Bereich des Heerdter Sandbergs 28 (GFL 2) ist erforderlich, um durch die Einbindung der bestehenden Netzstationen und der Mittelspannungsanlage am Heerdter Sandberg die	Das GFL-Recht am Heerdter Sandberg kann entsprechend den zur Genehmigung vorliegenden Planunterlagen oberhalb der geplanten Tiefgaragendecke umgesetzt werden.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen




	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Versorgungssicherheit herzustellen. Das GFL-Recht Heerdter Sandberg 28 kann in der Breite und Tiefe eingeschränkt zu den bisherigen Forderungen eingetragen werden. Mit der Überdeckung über der Tiefgarage von geplanten 1,0 m bis zur Geländeoberkante könnte die Netzgesellschaft Düsseldorf mbH ihre Kabel in diesem Fall sicher verlegen und betreiben.		
4(2)	h) Es wird um Angabe der Abmaße zwischen der Außenkante der geplanten Tiefgarage und dem äußeren Ende der GFL2-Fläche gebeten, um prüfen zu können, ob auch dieser Platz für die Belange ausreichend wäre.	Es wurde über das Stadtplanungsamt der Kontakt zu den Planer*innen des Vorhabens am Heerdter Sandberg 28 hergestellt, damit die entsprechenden Angaben übermittelt werden können.	
4(2)	i) Für die Trassenbreite ist der geplante Rad- und Fußweg, der in diesem Bereich deckungsgleich mit dem GFL-Recht ist, ausreichend und es ergibt sich kein weiterer Platzbedarf.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
4(2)	j) Für alle übrigen GFL-Rechte im Plangebiet gelten die in den vorherigen Stellungnahmen vorgetragenen Anforderungen.	Siehe Antwort unter 9. a).	

16. Vodafone GmbH


	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	a) Bei objektkonkreten Planungen wird Auskunft über eigene Leitungen im Plangebiet und den Umgang damit gegeben. Es werden technische Hinweise (Kabelschutzanweisungen) mitgegeben.	Die Informationen werden an den Investor zur Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Planung der Gebäude und Nutzungen weitergegeben.	
4(2)	b) Es wird mitgeteilt, dass trotz der Fusion der Unternehmen Vodafone und Unitymedia noch beide Kontaktwege genutzt werden sollen, um Stellungnahmen einzuholen.	Es ist auch der Träger öffentlicher Belange Vodafone West GmbH (ehemals Unitymedia) unter den bekannten Kontaktdaten angeschrieben und beteiligt worden. Eine Stellungnahme ist aus diesem Kontakt nicht eingegangen.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen



17. 01/18/4 – Bezirksverwaltungsstelle Stadtbezirk 4

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Vom Vorgang wurde Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis genommen.	
4(2)	a) Es wird auf die Niederschrift der Sitzung der Bezirksvertretung 4 vom 06.10.2021 hingewiesen.	Die erwähnte Niederschrift und die daraus erwähnte Anregung bezieht sich auf eine Beschlussvorlage zur Durchführung des hochbaulichen Wettbewerbs für das geplante "Mixed-Use-Hochhaus am Belsenpark II", welches als ein Baustein des gesamten B-Plan-Gebietes geplant ist. Im durchgeführten Wettbewerbsverfahren zum Mixed-Use-Hochhaus sind die eingereichten Entwürfe auch auf den vorgeschlagenen Wohnungsmix geprüft worden. Der Siegerentwurf weicht im Wohnungsmix etwas von der vorgeschlagenen Verteilung ab. Aufgrund der Hochhauskubatur und der Notwendigkeit, Wohnungen zur Abwendung von besonders stark lärmbelasteten Seiten über die Gebäudeecken hinweg zu erstrecken, ist ein Anteil an 1-Zimmer-Wohnungen von 10 % umgesetzt worden. Die anderen Wohnungsgrößen sind daher mit etwas höheren Anteilen vertreten.	
4(2)	Darin regt die Bezirksvertretung an, 30 % 1 Zimmer-Wohnungen, 30 % 2 Zimmer-Wohnungen, 25 % 3 Zimmer-Wohnungen und 15 % 4 Zimmer-Wohnungen zu schaffen.		
4(2)	b) In der Niederschrift der Sitzung vom 06.10.2021 regt die Bezirksvertretung an, Gutachten zu Fallwinden am Hochhaus und Schallgutachten einzuholen, da es sich um eine kritische Örtlichkeit handelt.	Im Bebauungsplanverfahren sind Gutachten (CFD-Berechnung und Windkanaluntersuchung) zu den Windverhältnissen erstellt worden, um die Fallwinde am Hochhaus beurteilen zu können. Es sind Maßnahmen nach Empfehlung des Gutachters zur Minderung der Auswirkungen von Fallwinden und Düseneffekten vorgesehen, die im Rahmen der Freiraumplanung für die Flächen auf dem Grund und im Rahmen der hochbaulichen Ausführung für Balkone im Innenbereich umgesetzt werden. Es ist eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren erstellt worden, in der die Auswirkungen von Verkehrs- und Gewerbelärm	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
		auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt wurden.	
4(2) 4(2)	c) In der Niederschrift vom 06.10.2021 empfiehlt die Bezirksvertretung die GRZ (Grundflächenzahl) nicht über 80 % gehen zu lassen, um auf den restlichen 20 % ausreichende Baumpflanzungen zu ermöglichen.	Die erwähnte Niederschrift und die daraus erwähnte Anregung bezieht sich auf eine Beschlussvorlage zur Durchführung des hochbaulichen Wettbewerbs "Mixed-Use-Hochhaus am Belsenpark II", welches als ein Baustein des gesamten B-Plan-Gebietes geplant ist. Die Forderung einer GRZ von maximal 0,8 wird in diesem Bereich oberirdisch eingehalten. Dieser Wert wird folgendermaßen aufgeschlüsselt: Anstatt einer GRZ wird eine maximale oberirdische Grundfläche festgesetzt. Diese beträgt in der Summe 2.957 m ² , was umgerechnet einer oberirdischen GRZ von 0,48 entspricht. Diese Grundfläche darf um 66 % überschritten werden, um Zuwegungen, Terrassen, Balkone und Wintergärten zu ermöglichen. Rechnerisch ergibt sich daraus insgesamt ein Wert analog einer GRZ von 0,8. Um die Freiflächen von erforderlichen Pkw-Stellplätzen und baulichen Anlagen weitgehend frei zu halten, ist eine Unterbauung des Grundstücks für Tiefgaragen, deren Ein- und Ausfahrten sowie für unterirdische Nebenanlagen bis zu 90 % (GRZ (u) = 0,9) zulässig. Diese Festsetzung ist aus städtebaulichen erforderlich, um den weiterentwickelten Siegerentwurf aus den Wettbewerb umzusetzen und die Anforderungen dieses komplexen Gebäudeensembles mit vielfältigen Nutzungen realisieren zu können. Auf den Tiefgaragendecken sind auch bei einer GRZ von 0,9 Baumpflanzungen möglich. Dazu sind Festsetzungen im Bebauungsplan zur Sicherung einer Mindestzahl von Baumpflanzungen und dem dazu notwendigen Pflanzsubstrat getroffen worden. Im Grünordnungsplan sind	




Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
		Vorschläge zur Begrünung der Freiflächen erarbeitet worden.	
4(2) 4(2)	d) Gemäß der Niederschrift vom 06.10.2021 sollen verschiedene Variantenprüfungen im Verfahren durchgeführt und die Entwürfe visualisiert werden.	Im Wettbewerbsverfahren sind verschiedene Varianten der Bebauung vorgestellt und visualisiert worden. Die Ergebnisse des Wettbewerbsverfahren wurden in einem Bericht dokumentiert und der Bezirksvertretung 4 in ihrer Sitzung vom 18.05.2022 vorgestellt.	
4(2)	e) Im Wettbewerbsverfahren für das Hochhaus soll eine Höhe bis zu max. 90 Metern vorgesehen werden, unter der Berücksichtigung, dass sich das Hochhaus in die Skyline des Linksrheinischen einfügt.	Im Wettbewerbsverfahren ist eine Höhe für das Hochhaus von bis zu max. 90 m über Grund ausgeschrieben worden. Der von der Jury prämierte Entwurf hat diese Höhe als Höhe des Gebäudes anhand der Nutzgeschosse interpretiert und für die erforderlichen Technischeinrichtungen auf dem Dach (u.a. Aufzugsüberfahrten, Klima-/Lüftungsanlagen, etc.) 3,1 m zusätzlich vorgesehen. In dem Entwurf sind die Technischeinrichtungen als Technikgeschoss ausgebildet, so dass sie städtebaulich nicht eigenständig in Erscheinung treten. In der Summe der Nutz- und des Technikgeschosses ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 93,1 m über Grund, die als entsprechende Höhe über Normalhöhe Null (NHN) im Bebauungsplan festgesetzt ist. Lediglich die Aufzugsüberfahrt der Aufzüge (u.a. erforderliche Feuerwehraufzüge) und des zugehörigen notwendigen Treppenhauses darf darüber hinaus gehen, sind jedoch um das Maß ihrer Höhe von der Fassade abzurücken und treten so von der Straßenebene aus nicht optisch in Erscheinung. Auf der Dachfläche selbst ist eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über Gebäudehöhe zulässig.	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	f) Es wird auf die Niederschrift der Sitzung der Bezirksvertretung 4 vom 18.05.2022 hingewiesen. Darin empfiehlt die Bezirksvertretung 4 dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung die Verwaltung zu beauftragen, auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses den entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 04/001 - Ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel II - weiter zu entwickeln.	Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung ist der Empfehlung der Bezirksvertretung 4 gefolgt.	
4(2)			



18. Amt 19 – Umweltamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Vorschläge zur Überarbeitung von Begründung und Erstellung des Umweltberichtes.	Begründung und Umweltbericht werden entsprechend angepasst.	
4(1)	b) Hinweise zum Bedarf an öffentlichen Depotcontainern für Altpapier, Altglas und Altkleider	Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.	
4(1)	c) Verkehrslärmschutz: An das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar die sich in Hochlage befindliche und stark befahrene B7 Brüsseler Straße sowie im nordöstlichen Bereich der Heerdtter Sandberg. Im Süden liegt das Plangebiet am Greifweg und im Osten die Ria-Thiele-Straße. Die höchsten Verkehrslärmbelastungen ergeben sich im Nahbereich zur Brüsseler Straße mit bis zu 74 dB(A) am Tag und bis zu 67 dB(A) in der Nacht. Die Lärmbelastung entspricht an dieser Stelle dem Lärmpegelbereich VI. Eine Gesundheitsgefährdung kann bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden. An der Brüsseler Straße soll ein XVII-geschossiges Bürogebäude als Abschirmung des übrigen Plangebietes vor dem Verkehrslärm errichtet werden.	Höchste Verkehrslärmbelastung ergeben sich im Nahbereich zur Brüsseler Straße (74 dB(A) tags, 67 dB(A) nachts), dies entspricht Lärmpegelbereich VI (Gesundheitsgefährdung kann nicht ausgeschlossen werden). Heerdtter Sandberg erreicht Beurteilungspegel von 67 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts (LPB IV).	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Entlang des Heerdter Sandbergs werden Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) am Tag und bis zu 60 dB(A) in der Nacht. Die Lärmbelastung entspricht dem Lärmpegelbereich IV. Die Beurteilungspegel entlang des Greifweges liegen im Kreuzungsbereich zur Prinzenallee bzw. im Bereich der Brüsseler Straße noch im Bereich der Gesundheitsgefahr. Je größer der Abstand zu den Hauptverkehrsachsen, desto mehr nehmen die Beurteilungspegel ab (etwa 61 dB(A) am Tag und 53 dB(A) in der Nacht). Diese Werte werden sich voraussichtlich erhöhen, da die Verkehre der geplanten Bebauung noch nicht in die Berechnung eingegangen sind. Für das weitere Verfahren ist daher ein schalltechnisches Gutachten erforderlich, das die Belastungen des Straßen- und Straßenbahnverkehrs, bezogen auf die geplante Bebauung und die prognostizierten Verkehre, geschossweise darlegt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die entsprechenden Gebietsausweisungen sind mit den Beurteilungspegeln abzugleichen und Überschreitungen aufzuzeigen. Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109 festzulegen. Zudem sind die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld zu untersuchen. Die Auswirkungen der Wohn-Tiefgaragen sind auf das eigene Bauvorhaben und die Nachbarbebauung zu untersuchen. Aktive Maßnahmen zur Lärminderung sind bei Richtwertüberschreitungen der TA Lärm zu benennen.</p>	<p>Greifweg im Bereich der Kreuzungsbereiche Prinzenallee und Brüsseler Straße noch im gesundheitsgefährdenden Bereich, mit größerem Abstand aber abnehmend (ca. 61 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts).</p> <p>Werte werden durch Verkehre der geplanten Bebauung erhöht.</p> <p>Schalltechnisches Gutachten ist erforderlich.</p> <p>Orientierungswerte der DIN 18005 mit Beurteilungspegeln der ausgewiesenen Gebiete abzugleichen und Überschreitungen darzustellen.</p> <p>Lärmpegelbereiche sind nach DIN 4109 festzulegen.</p> <p>Die Auswirkung auf das Umfeld sind zu untersuchen. Auswirkungen der Wohn-Tiefgaragen sind auf das eigene Gebiet und das Umfeld zu untersuchen. Aktive Maßnahmen zur Lärminderung sind bei Überschreitung der TA Lärm zu nennen.</p>	
4(1)	<p>d) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes: Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Kataster-Nr.: 42, 137, 146, 260, 281 und 340 und die</p>	<p>Beeinträchtigung der Planflächen durch Gasmigration kann ausgeschlossen werden.</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<p>kleinräumige Verfüllung mit der Kataster-Nr.: 345. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der im Rahmen des Bodenluftmessprogramms durchgeführten Untersuchungen kann eine Beeinträchtigung der Planfläche durch Gasmigration ausgeschlossen werden.</p>		
4(1)	<p>e) Altablagerungen im Plangebiet: Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung mit der Kataster-Nr.: 262. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben eine bis zu 3,50 m mächtige Auffüllung mit Aschen, Schlacken und Bauschuttbeimengungen. Die chemische Analytik von Bodenproben ergab lokale, an die Auffüllung gebundene Auffälligkeiten mit Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen. Diese Fläche ist gem. § 9 Abs. 5 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) zu kennzeichnen. Notwendige Maßnahmen (Bodenauftrag, Untersuchungen etc.) können in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch Aufnahme von Nebenbestimmungen rechtsverbindlich geregelt werden. Hierdurch werden die Vorgaben des BauGB zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Berücksichtigung der Umweltbelange sichergestellt.</p>	<p>Altablagerung mit Kataster-Nr. 262 bis zu 3,50 m mächtige Auffüllung.</p> <p>Fläche ist gem. § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen.</p> <p>Rechtsverbindliche Regelungen erfolgt in den nachfolgenden Baugenehmigungen.</p>	
4(1)	<p>f) Altstandorte im Plangebiet: Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte (Fläche mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung) mit den Kataster-Nr.: 1025, 1195 und 6402.</p> <p>Altstandort 1025: Diese Fläche wurde als Kfz-Werkstatt mit Eigenbedarfstankstelle seit Beginn des 19. Jahrhunderts genutzt. Die</p>	<p>Altstandort mit Kataster-Nr. 1025 zeigt keine planungsrechtlich relevanten Auffälligkeiten.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Untersuchung der Bodenluft auf leichtflüchtige Schadstoffe (BTEX, CKW) zeigte keine planungsrechtlich relevanten Auffälligkeiten. Nach den durchgeführten Untersuchungen liegt im Bereich der Fläche 1025 eine geringmächtige Auffüllung aus Ziegelbruch, Aschen, Schlacken und Schotter vor. Relevante Schadstoffgehalte wurden nicht festgestellt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Umweltbelange gem. BauGB eingehalten.</p> <p>Altstandort 1195: Im Bereich des ehemaligen Bahnhofsgeländes (Alt-standort 1195) haben sich entsprechend der Nutzungs-recherche nach Aufgabe der Güterbahnhofs-nutzung unterschiedliche Gewerbebetriebe (Kfz-Werkstätten, Tankstelle, Schrotthandel, Maschinen-Apparatebau, Metallverarbeitung/Lackiererei) mit entsprechendem Bodenbelastungsverdacht angesiedelt. Auf diesen Flächen einschließlich der Gleisanlagen wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurde eine im Mittel 1,50 m mächtige, flächige Auffüllung, die aus Erdaushub mit Beimengungen aus Asche, Schlacke, Bauschutt, Ziegelbruch und Betonstücken besteht, ermittelt. Unterhalb der Auffüllungsbereiche liegt eine in großen Teilen der Fläche vorhandene Schluffschicht vor. Die chemischen Analysenergebnisse der Bodenproben ergaben flächige auffüllungs- und nutzungsbedingte Schwermetallbelastungen</p>	<p>Altstandort 1195 ist gem. § 9 Abs. 5 BauBG zu kennzeichnen.</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>(Schrottplätze), sowie lokale auffüllungs- und nutzungsbedingte PAK- und Mineralöl-belastungen, die sich auf die Auffüllung beschränken.</p> <p>Im Rahmen des weiteren Planverfahrens ist der Alt-standort 1195 gem. § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen. In Abhängigkeit geplanter Neunutzungen sind ggf. weitere Maßnahmen (Bodenauftrag, Untersuchungen etc.) erforderlich. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird die Durchführung der entsprechenden Maßnahmen durch Aufnahme von Nebenbestimmungen rechtsverbindlich geregelt. Hierdurch werden die Vorgaben des BauGB zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Berücksichtigung der Umweltbelange sichergestellt.</p> <p>Altstandort 6402 Für den Altstandort liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Nach Hausaktenauswertung wurde ein Teilbereich der Fläche zeitlich begrenzt als Holzlagerfläche genutzt. Das Grundstück ist derzeit mit einem Bürohaus mit Tiefgarage bebaut. Eine Neunutzung ist nicht vorgesehen. Ein Bebauungsplanrelevanter Bodenbelastungsverdacht ergibt sich für diese Fläche nicht.</p>	<p>In Abhängigkeit geplanter Nutzungen sind ggf. weitere Maßnahmen notwendig.</p> <p>Am Altstandort 6402 ergibt sich kein Bebauungsplanrelevanter Bodenbelastungsverdacht.</p>	
4(1)	<p>g) Grundwasser: Der höchste ermittelte Grundwasserstand lag bei 33,00-34,00 m ü NN (HHGW1926) und der höchste gemessene Grundwasserstand bei ca. 30,00 - 31 ,00 m ü NN (HHGW1988). Der minimale Grundwasserflurabstand1945-2007 liegt im B-Plangebiet bei 2 - 3m (östlicher Teilbereich) und 3-5m (westlicher Teilbereich). Der Brunnen 00496/Viersener Straße lässt mit einer</p>	<p>Hochwasserstand bei 33 - 34 m üNN, Mindest-Grundwasser-Flurabstand 2 - 3 m östlicher Bereich, 3 - 5m westlicher Bereich.</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Schwankungsbreite von gut 5 m den Einfluss des Rheins erkennen. Die mittlere Grundwassertemperatur liegt im weiteren Umfeld bei 13,5 °C. Am Pegel 16065 (Datenlogger) liegt diese bei 12,8°C, also in einer vergleichbaren Größenordnung. Südöstlich im Grundwasseranstrom des Plangebietes befindet sich der Altstandort AS 1121 (ehem. chemische Industrie), von dem die CKW-Grundwasserverunreinigung Schanzenstraße ausgeht. Der östlichste Teil des Plan-gebietes liegt im Bereich dieser CKW-Grundwasserverunreinigung. Im Jahr 2005 wurden durch Bodenluftabsaugung im Bereich der Eintragsstelle erhebliche CKW-Frachten aus der ungesättigten Bodenzone entfernt. Anschließend erfolgten in den Jahren 2006 bis 2007 Bodensanierungsmaßnahmen mit begleitender hydraulischer Sicherung auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages. Dadurch konnte ein Großteil des Schadstoffpotentials entfernt werden, so dass die von der Eintragsstelle ausgehende Grundwasserverunreinigung erheblich reduziert werden konnte. In den Folgejahren wurde eine kleinräumige Ausbreitung mit lokal stark schwankenden CKW-Gehalten im unmittelbaren Umfeld der damaligen Sanierungsmaßnahmen beobachtet. Im Rahmen der Gesamtfahnenaufnahme in 09/2016 wurden für die Summe CKW Gehalte bis 360 µg/l im Bereich der Schanzenstraße analysiert. Weitergehende Untersuchungen zur genauen Eingrenzung der Restbelastungen werden derzeit vorbereitet. Im Bereich des Plangebietes wurden Gehalte bis 20 µg/l (in 12/2016 nur bis 3 µg/l) ermittelt.</p>	<p>Der östliche Teil des Gebietes liegt im Bereich von Grundwasserverunreinigung.</p> <p>Verschiedene Sanierungsmaßnahmen sind bereits erfolgt.</p> <p>Grundwasserbeschaffenheit für Siedlungsbereich eher unauffällig.</p>	




Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Die Grundwasserbeschaffenheit ist mit Ausnahme der CKW-Verunreinigung für einen Siedlungsbereich eher unauffällig. Eisen ist allenfalls im Bereich der CKW-Verunreinigung in deutlichen Konzentrationen nachweisbar. Andere Stoffe, wie Sulfat, Chlorid oder Nitrat/Ammonium, sind im B-Plangebiet nur in unauffälligen Konzentrationen nachweisbar. Im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstellen werden im Rahmen des laufenden Grundwassermonitorings beprobt. Diese Messstellen sind bei Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten bzw. bei Zerstörung auf Kosten des Verursachers wiederherzustellen: Der uneingeschränkte Zugang zu den Messstellen ist jederzeit sicherzustellen. In Abstimmung mit dem Umweltamt besteht die Möglichkeit, die Messstellen zu versetzen. Werden im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen notwendig, sind gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit der Grundwasserverunreinigung erforderlich. Hierbei ist durch hydraulische / hydrogeologische Gutachten und erforderlichenfalls durch zusätzliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die Grundwasserverunreinigung nicht horizontal oder vertikal verlagert wird, so dass mögliche zukünftige Sanierungsmaßnahmen nicht erschwert, verteuert oder unmöglich gemacht werden. Bei der Ableitung des geförderten Grundwassers ist mit erhöhtem Aufwand für die Abreinigung geförderten Grundwassers zu rechnen.</p>	<p>Vorhandene Grundwassermessstellen sind bei Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten und bei Zerstörung auf Kosten des Verursachers wiederherzustellen.</p> <p>Zugang zu Messstellen ist sicherzustellen. In Abstimmung mit Umweltamt Versetzung möglich.</p> <p>Werden Bauwasserhaltungen notwendig sind hydraulische/hydrogeologische Gutachten notwendig.</p> <p>Bei Ableitung ist mit erhöhtem Aufwand für die Abreinigung zu rechnen.</p>	
4(1)	<p>h) Niederschlagswasserbeseitigung: Eine Versickerung des anfallenden, gesammelten</p>		

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Niederschlagswassers ist auf Grund der vorhandenen Grundwasserbelastung, der flächig vorhandenen Auffüllungsmaterialien und der zum Teil hohen Grundwasserstände nicht erlaubnisfähig. Für das B-Plangebiet ist die Entwässerung im Trennsystem geplant.</p> <p>Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen des B-Plangebietes wird dem neu zu errichtenden Regenklär- und Rückhaltebecken "Simon-Gatzweiler-Platz" und von dort gereinigt über den Regenüberlauf Drususstraße dem Rhein zugeleitet. Der klärpflichtige Anteil des Niederschlagswassers wird dem Mischwasserkanal in der Pariser Straße und somit einer zentralen Behandlung in der Kläranlage zugeführt. Die wasserrechtlichen Anträge für die Errichtung der Beckenanlage mit Einleitung in den Rhein und die Kanalnetzanzeige gemäß §§ 57.1 und 57.2 LWG sowie § 8 WHG wurden durch den Stadtentwässerungsbetrieb Düsseldorf bereits gestellt und sind grundsätzlich erlaubnisfähig.</p>	<p>Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht erlaubnisfähig.</p> <p>Das Niederschlagswasser ist dem Regen-klär- und Rückhaltebecken „Simon-Gatzweiler-Platz“ zuzuführen.</p> <p>Die Wasserrechtlichen Anträge sind gestellt und grundsätzlich erlaubnisfähig.</p>	
4(1)	<p>i) Oberflächengewässer Hochwasserbelange: Im B-Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer. Südlich der B-Planfläche verläuft in rd. 0, 7 km Entfernung der Rhein. Die Fläche des B-Plan-Gebietes liegt nicht in einem durch Verordnung vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Überschwemmungsgebiete sind 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 werden. Durch Rechtsverordnung werden</p>	<p>Das B-Plan-Gebiet liegt nicht in einem gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet.</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	innerhalb von Risikogebieten mindestens die Gebiete festgesetzt, bei denen statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis (HQ100) zu erwarten ist (§ 76 Abs. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz). Bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen in einem Hochwasserfall (hier Rheindeich) würde die B-Planfläche jedoch überflutet werden.	Bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen würde die B-Plan-Fläche überflutet werden.	
4(1)	j) Wasserschutzzone: Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Lörick. Die vorläufige Wasserschutzgebietsverordnung tritt mit Ablauf des 19.01.2018 außer Kraft. Die vorläufige Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Das Verfahren zur Neuausweisung der Wasserschutzzone Lörick findet aktuell statt und ist noch nicht abgeschlossen.	Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone III A Lörick; die vorläufige Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.	
4(1)	k) Lufthygiene: Das Plangebiet ist im linksrheinischen Stadtgebiet gelegen und wird lufthygienisch maßgeblich vom regionalen Hintergrund und der lokalen Verkehrsbelastung geprägt; gewerblich-industrielle Emittenten in und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes fehlen. Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV für die Luftschadstoffe PM2,5, PM10 und NO2 sind weder im Ist- noch im Planfall zu erwarten. Zur Aufrechterhaltung der guten Luftqualität in und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes wird empfohlen, textlich festzusetzen, dass die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken ausgeschlossen wird.	Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV sind nicht zu erwarten. Empfehlung: Kohle und stückiges Holz zu Heizzwecke auszuschließen.	
4(1)	l) Stadtklima: Ausgangssituation		


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Das Plangebiet ist in der stadtklimatischen Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) dem Lastraum der verdichteten Bebauung zugeordnet, ein schmaler Streifen im südlichen Bereich dem Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen. Die Flächen der Umgebung sind ähnlich zugeordnet, südwestlich beginnt ein Gunstraum der städtischen Grünzüge.</p> <p>Aktuell ist der Bereich nahezu vollständig versiegelt. Lediglich der Bereich der ehemaligen Gleisanlage (im Süden) ist locker bewachsen. Im Nordosten des Plangebietes existiert eine intensiv mit Bäumen bewachsene Fläche.</p> <p>Planung Die Planung sieht im überwiegenden Teil die Errichtung von hauptsächlich winkelförmigen, 60 bis über 100 Meter langen Gebäuderiegeln vor. Hinzukommen weitere drei- bis fünfgeschossige Gebäude. Damit ist eine massive Neubebauung geplant.</p> <p>Eine Durchlüftung des Plangebietes oder gar eine Vernetzung beispielsweise mit der südlichen Grünfläche ist im aktuell vorliegenden Entwurf nicht gegeben.</p> <p>Im Westen sind bis zu siebzeihngeschossige Bürogebäude geplant.</p> <p>Sämtliche Möglichkeiten, welche die negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung mindern und sich günstig auf den klimatischen Nahbereich auswirken, sollten ausgeschöpft werden. Dazu sind folgende Maßnahmen, die der thermischen Aufheizung zumindest teilweise entgegenwirken sowie die kleinklimatische Situation aufwerten, entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer mit einer 	<p>Sämtliche Möglichkeiten negative Auswirkungen der geplanten Bebauung zu mindern sollten ausgeschöpft werden.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Dachneigung von bis einschließlich 15° Dachneigung sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Die zusätzliche Anbringung und Nutzung von Solaranlagen auf diesen Dächern wird empfohlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis: Eine Kombination von Dachbegrünungen und Solaranlagen schließt sich nicht aus. Insbesondere im Falle von Photovoltaikanlagen steigert eine Dachbegrünung durch die kühlende Wirkung der Vegetation die Leistungsfähigkeit der Photovoltaik-Module (Silizium-Zellen) und damit die Energieeffizienz der Anlage. • Zufahrten zu Stellplätzen, oberirdische Stellplätze und erforderliche oberirdische Feuerwehrebewegungszonen sind so zu gestalten, dass sie jeweils über einen begrünten Anteil von mindestens 30 % verfügen. • Sämtliche nicht bebaute Teilflächen (z. B. Abstandsflächen, Tiefgaragen) sind so weit wie möglich zu begrünen. 	<p>Flachdächer und bis 15° geneigte Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen.</p> <p>Anbringung von Solaranlagen wird empfohlen.</p> <p>Zufahrten, oberirdische Stellplätze und Feuerwehrebewegungszonen sollten über einen Begrünungsanteil von mindestens 30 % verfügen.</p> <p>Sämtliche nicht bebaute Teilflächen (Abstandsflächen, TG, etc.) sind so weit wie möglich zu begrünen.</p>	
4(1)	<p>m) Klimaanpassung: Infolge des Klimawandels sind geänderten Bedingungen, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • häufigere und länger andauernde Hitzeperioden mit höheren Temperaturen und • häufigere und intensivere Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Durch diese Klimaveränderungen werden insbesondere innerstädtische Gebiete mit hoher Bebauungsdichte und hohem Versiegelungsgrad zusätzlich durch Hitze und Starkregen belastet. Das Plangebiet befindet sich im Lastraum der verdichteten Bebauung, der bereits durch eine erhöhte thermische und bioklimatische Belastung gekennzeichnet ist. Diese Belastung sollte vor dem Hintergrund des Klimawandels durch die geplante Umnutzung 	<p>Plangebiet befindet sich im Lastraum der verdichteten Bebauung.</p> <p>Oberflächenversiegelung soll verringert und Vegetationsanteil erhöht werden.</p>	





Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>nicht erhöht werden. Daher sollte durch die neue Planung die Oberflächenversiegelung verringert und der Vegetationsanteil erhöht werden. Auch alle anderen Möglichkeiten sollten genutzt werden um die Wärmeabstrahlung der Oberflächen zu verringern, z. B. durch die Beschattung versiegelter Flächen, die Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten sowie die Bepflanzung von Dächern und nicht überbauter Flächen.</p> <p>Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung (z. B. Dachbegrünungen und Grünflächen mit Speicherpotenzial) die Klimaanpassung.</p> <p>Maßnahmen, die der Verbesserung des Stadtklimas dienen (siehe Stadtklima), sind auch der Klimaanpassung förderlich und daher besonders wichtig.</p>	<p>Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses und ortsnahe Verdunstung einplanen.</p>	
4(1)	<p>n) Wind: Hoch aufragende Baukörper können zu erheblichen Veränderungen des Windfeldes führen. Insbesondere an den Gebäudekanten und Sockeln und im unmittelbaren Umfeld von Hochhäusern kann es zu verstärkten Verwirbelungen, Fallwinden und stark erhöhten Windgeschwindigkeiten kommen. In Rheinnähe ist, aufgrund seiner geringen Rauigkeit, mit erhöhten Windgeschwindigkeiten zu rechnen. Der Rhein und seine unmittelbar angrenzenden Flächen sind die bedeutendste Luftleitbahn für Düsseldorf.</p> <p>Die geplanten, siebzehngeschossigen Gebäudekomplexe im nordwestlichem Plangebiet liegen außerdem im direkten Umfeld eines weiteren Hochhauses</p>		






Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>(Vodafone), wodurch die Windsituation der geplanten Hochhäuser weiter beeinflusst wird.</p> <p>Für die Hochhäuser und ihre Umgebung ist eine Untersuchung des Windkomforts und von Windgefahren erforderlich (Windgutachten). Die mittels Windkanalstudie ermittelten Ergebnisse sind im Hinblick auf die geplante Nutzung (auch von Dach-, Balkon- und Freiflächen) gutachterlich zu betrachten und zu bewerten.</p> <p>Für Bereiche in denen mit Windgefahren zu rechnen ist, sind realisierbare Maßnahmen zur Beseitigung der Gefahren im Gutachten zu benennen und bei der Planung zu berücksichtigen und bei Realisierung umzusetzen. Beeinträchtigungen des Windkomforts sind beim Nutzungskonzept entsprechend zu berücksichtigen und rechtlich verbindlich, dauerhaft zu sichern.</p>	<p>Für die Hochhäuser und ihre Umgebung ist eine Untersuchung des Windkomforts und von Windgefahren erforderlich (Windgutachten).</p> <p>Die Ergebnisse sind im Hinblick auf die Geplante Nutzung, auch von Dach-, Balkon und Freiflächen gutachterlich zu betrachten und zu bewerten.</p>	
4(1)	<p>o) Besonnung von Wohnräumen: Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der DIN 5034 ist die ausreichende Besonnung von Wohnräumen zu gewährleisten. Dafür sind ausreichende Abstände zwischen den einzelnen geplanten Baukörpern einzuhalten. Die Kubatur der geplanten Baukörper ist zum Teil dergestalt, dass eine ausreichende Belichtung augenscheinlich nicht gewährleistet ist. Dies gilt insbesondere für die Südwestecken der beiden nördlich gelegenen Baukörper und des ganz westlich gelegenen Baukörpers. Über den Zuschnitt der einzelnen Wohnungen ist sicher zu stellen, dass mindestens jeweils ein Wohnraum jeder Wohnung entsprechend der DIN 5034-1 ausreichend besonnt ist. Die ausreichende Besonnung sämtlicher Wohnungen ist im</p>	<p>Eine ausreichende Belichtung der geplanten Baukörper ist augenscheinlich nicht gewährleistet (südwestecken der beiden nördlichen Baukörper).</p> <p>Die ausreichende Besonnung sämtlicher Wohnung ist im</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	Rahmen des Bauleitverfahrens nachzuweisen.	Rahmen des Bauleitverfahrens nachzuweisen.	
4(2) 4(2)	a) Zu einem Standort einer Unterflur-Depotcontainer-Station für Altglas und Altpapier an der Ria-Thiele-Straße, direkt angrenzend an das Plangebiet wird gebeten, zu prüfen, ob die Station einen Abstand von 7 m zur geplanten Wohnbebauung einhält. Wenn dies nicht der Fall ist, so muss der Investor die bestehende Station zurückbauen und eine vergleichbare Station an einem anderen geeigneten Ort in unmittelbarer Nähe zu planen.	Der Abstand zur bestehenden Unterflurstation an der Ria-Thiele-Straße zur geplanten Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiet WA 2, beträgt ca. 5,60 m und verbleibt damit unterhalb des geforderten Mindestabstands. Allerdings liegt für das Baufeld WA 2 noch kein architektonischer Entwurf vor. Ob die bestehende Station verlegt werden müsste, kann also erst im Baugenehmigungsverfahren für die Bebauung im WA 2 ermittelt werden.	
4(2)	b) Im Plangebiet sollen etwa 650 Wohneinheiten entstehen.	Hinweis: in der Stellungnahme wird eine Zahl von ca. 650 Wohneinheiten genannt. Dies entspricht dem Stand der Planung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung von 2016 / 2017. In der Zwischenzeit ist die Planungskonzeption für das westliche Baufeld aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum in der Landeshauptstadt Düsseldorf auf ein gemischtgenutztes Quartier mit deutlichem Wohnanteil umgestellt worden. Zur Qualifizierung dieser Planung wurde unter Beteiligung des Umweltamts der Wettbewerb "Mixed-Use-Hochhaus" durchgeführt. Demnach sind in der Summe etwa 986 Wohneinheiten zu erwarten. Hinweis: Im Entwurf des Umweltberichtes ist an einer Stelle noch die alte Zahl der Wohneinheiten genannt. Diese Angabe wird korrigiert.	
4(2)	c) Für die geplanten Wohneinheiten ist eine Unterflur-Containerstation für Altglas sowie ein oberirdischer Standort für einen Altkleider-Container vorzusehen. Dieser Standort ist in der Planung bereits dargestellt. Der Standort befindet sich in einer Sackgasse und kann daher von	Der geplante und in der Planzeichnung als Hinweis dargestellte Standort für die Unterflur-Containerstation kann von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Entsorgungsfahrzeuge sind berechtigt, die durch Poller gesicherte Durchfahrt durch den	 




Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	einem Entsorgungsfahrzeug nicht angefahren werden, wenn es keine Wendemöglichkeit gibt. Es muss daher ein neuer Standort festgelegt werden.	Greifweg zu nutzen. Damit ist eine Ausfahrt ohne Zurücksetzen oder Wenden möglich. Der Standort kann beibehalten werden.	
4(2)	d) Es wird auf die Abfallentsorgungssatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf hingewiesen. Diese ist hinsichtlich der Anforderungen für die Aufstellflächen für bewegliche Abfallsammelbehälter zu beachten.	Die Information wird an die Hochbau- und Freiraumplaner der jeweiligen Baugebiete weitergegeben. Im Rahmen der konkreten Planung können die Aufstellstandorte der Abfallsammelbehälter gemäß den Anforderungen der Abfallentsorgungssatzung abgestimmt werden.	
4(2)	e) Es wird mitgeteilt, dass es aufgrund der großen Anzahl der neuen Anwohner*innen erforderlich sei, die Standplätze für die beweglichen Abfallsammelbehälter mit dem Umweltamt und der AWISTA GmbH abzustimmen.	Die Standplätze der Abfallsammelbehälter werden auf den privaten Flächen, voraussichtlich in den Tiefgaragenebenen untergebracht. Die Eignung der Unterbringung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.	
4(2)	f) Im Entwurf der Begründung wird darauf verwiesen, dass im nachgeordneten Bauordnungsverfahren die Müllsammelplätze zur Abholung der Müllfraktionen bestimmt werden. Diese Flächen müssten aber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden.	Die Aufstellflächen für die Abfallsammelbehälter zur Abholung durch die Entsorger werden auf den privaten Flächen angeordnet. Die genaue Lage wird im Baugenehmigungsverfahren mit der AWISTA abgestimmt. Die Erreichbarkeit der privaten Flächen durch die Entsorgungsfahrzeuge ist durch die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Flächen mit den Geh- und Fahrrechten zugunsten der Entsorger vollständig möglich. Eine Festlegung im Bebauungsplanverfahren ist daher nicht erforderlich.	
4(2)	g) Wenn die Abfallentsorgung über private Wege erfolgen soll, müssten entsprechende Überfahrrechte für den Entsorger der Stadt Düsseldorf eingeplant werden.	In der Planzeichnung in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 5 sind umfangreich Fahrrechte zugunsten der Entsorger festgesetzt. Damit sind alle Baufelder von Müllentsorgungsfahrzeugen anfahrbar.	
4(2)	h) Bei der Straßenplanung sind die Durchfahrbreiten und Wenderadien	Die bereits vorliegende Entwurfsplanung für die	



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	für die Müllfahrzeuge zu beachten. Weiterhin ist zu beachten, dass Müllfahrzeuge in Neubaugebieten nicht rückwärtsfahren dürfen. Dies ist bei der Planung der Standplätze und ggfs. notwendiger Bereitstellungsflächen zu berücksichtigen. Es wird auf die entsprechenden Sicherheitstechnischen Anforderungen verwiesen.	öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt die Anforderungen an die Fahrgeometrie für die Müllfahrzeuge. Die Ausarbeitung der Planung der privaten Erschließungsflächen erfolgt unter Berücksichtigung der fahrgeometrischen Anforderungen der Müllfahrzeuge. Die Hinweise werden dahingehend an den Investor zur Beachtung weitergegeben. Die umfänglichen Fahrrechte zugunsten der Entsorger sind so angelegt, dass die Müllfahrzeuge immer in einer geschlossenen Schleife um die einzelnen Baugebiete herumfahren können. Ein Rückwärtsfahren ist daher nicht erforderlich.	
4(2)	i) Bei der Betrachtung des Verkehrslärms wird der Standort für eine Wohnnutzung direkt an der Brüsseler Straße aus Lärmschutzgründen aufgrund der deutlichen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für ungeeignet gehalten.	Der Standort direkt an der Brüsseler Straße (Bundesstraße B7) und der Prinzenstraße für eine Wohnnutzung stellt zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse eine besondere Herausforderung dar. Hier sind besondere Maßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen und zu sichern. Das bedeutet einen besonderen Aufwand, der nur in einem höherpreisigen Wohnsegment wirtschaftlich umsetzbar ist. Das Wohnhochhaus stellt einen besonderen Typus des Wohnens dar. Innerhalb eines deutlich städtischen Umfeldes werden Wohnungen mit hoher Ausstattungsqualität und weitem Ausblick (bis zum Rhein) angeboten, wie sie in vielen Metropolen gesucht und nachgefragt sind. Um gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen, ist ein umfangreiches Maßnahmenbündel umzusetzen, das über die Standardlösungen hinausgeht. Der Hochhausstandort ist dahingehend gutachterlich betrachtet und es sind geeignete Maßnahmen ausgearbeitet worden,	



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)		mit denen das Ziel des gesunden Wohnens erreicht werden kann. Der Angebots-Bebauungsplan ermöglicht mit der Festsetzung eines Urbanen (Teil-)Gebiets an dieser Stelle Wohnen oberhalb des sechsten Vollgeschosses. Wohnungen sind dann dort zulässig, wenn für sie der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Daher soll die Wohnnutzung an diesem Standort weiter planungsrechtlich ermöglicht werden. Als zwingend festgesetzt wird die Wohnnutzung hier nicht.	
4(2)	j) Zum Lärmschutz ist im Bereich des Urbanen Gebietes (Teilgebiet MU 1) (Hinweis: für das weitere Verfahren wird das frühere Teilgebiet MU 1 in das Teilgebiet MU 1.1 umbenannt) als Lückenschluss zwischen den beiden südlichen Gebäudeblöcken eine Lärmschutzwand geplant. Die Lärmschutzwand soll in die Planzeichnung übernommen werden.	In der Planzeichnung ist im betreffenden Bereich eine Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.3.1 "Lärmschutzwand" ist eine Lärmschutzwand in Höhe der Mindesthöhe des angrenzenden Gebäudes gemäß den Anforderungen der technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen gesichert. Lediglich im unteren Bereich darf die Lärmschutzwand zum Durchgang bis zu einer Höhe von 3 m über Gelände geöffnet sein.	
4(2)	k) Es müssen Maßnahmen zum baulichen Schallschutz gemäß der DIN 4109 an sämtlichen Fassaden im Plangebiet festgesetzt werden.	Die Festsetzung ist unter Nr. 8.1 der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.	
4(2)	l) Um die Qualitäten für das Allgemeine Wohngebiet WA 6 zu erhöhen und einer Gesundheitsgefahr vorzubeugen, ist eine bedingte Festsetzung zur Baureihenfolge der Bebauung im Urbanen Gebiet Teilgebiet MU 1 festzusetzen. Die Aufnahme der Wohnnutzung und sonstiger schutzbedürftiger Nutzungen ist im WA 6 erst zulässig, wenn die Bebauung in den überbaubaren	Die bedingte Festsetzung ist im Bebauungsplan unter Nr. 11 der textlichen Festsetzungen enthalten.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	Flächen des MU 1 mit einer Mindesthöhe von 56,6 m über NHN und durchgehend geschlossen errichtet worden ist.		
4(2) 4(2)	m) Für besonders lärmbelastete Bereiche sind weitergehende Maßnahmen zum Lärmschutz festzusetzen.	Es sind die aufgeführten Maßnahmen an Fassaden, die besonders vom Verkehrslärm betroffen sind, in der Planzeichnung in Verbindung mit textlichen Ergänzungen festgesetzt.	
4(2)	n) Detailbetrachtung Mixed Use-Hochhaus: In der Begründung wird folgerichtig ausgeführt, dass das Teilgebiet MU 2 des Urbanen Gebietes (Hinweis: für das weitere Verfahren wird das frühere Teilgebiet MU 2 in das Teilgebiet MU 1.2 umbenannt) nicht für Wohnnutzung aufgrund der Nähe zur Brüsseler Straße geeignet ist. Im leicht abgerückten Teilgebiet MU 1. wird jedoch Wohnen ab dem siebten Obergeschoss zugelassen und damit für geeignet gehalten, obwohl die Belastungen an den Fassaden lediglich um 2 dB(A) niedriger liegen.	Die beiden Teilgebiete des Urbanen Gebietes MU 1.1 und MU 1.2 sind in der städtebaulichen Situation grundsätzlich unterschiedlich zu bewerten. Für das Teilgebiet MU 1.1 ist ein dezidiertes architektonisch-städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt worden, mit der Aufgabe, an diesem Standort Lösungen für die Umsetzung eines Mixed-Use-Hochhausgebäudes, ggfs. mit ergänzender Bebauung, zu entwickeln. In Bezug auf die angebotenen Lösungen zum Thema Lärmschutz wurde die Fachjury im Wettbewerbsverfahren auf dem Weg zu Ihrem Votum gutachterlich unterstützt. Der Siegerentwurf wurde im Nachgang, entsprechend der Empfehlungen der Jury schallschutztechnisch ertüchtigt. Das Teilgebiet MU 1.2 ist in das Plangebiet aus grundsätzlichen planungsrechtlichen Überlegungen einbezogen worden. Wesentliche Zielsetzung ist, dass die Bestandsnutzung, die Griechische Schule, planungsrechtlich gesichert wird und für zukünftige Entwicklungen die Möglichkeit zur angemessenen Veränderung und Anpassungen erhält. Die Bebauung an der Brüsseler Straße im Teilgebiet MU 1.1 rückt im Vergleich zum Teilgebiet MU 1.2, das insgesamt nur sieben Vollgeschosse umfasst, etwas nach Osten ab. Im Sockelgebäude bis einschließlich des siebten Vollgeschosses sieht, vergleichbar	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)		mit dem Teilgebiet MU 1.2, nur gewerbliche Nutzungen vor. Nur in den Geschossen deutlich oberhalb der Hochstraße - die zulässige Wohnnutzung beginnt etwa 15 m oberhalb der Straße - ist Wohnen zulässig. Die Lage ab dem 7. Obergeschoss ist mit einem ungestörten Ausblick, guter Belichtung und Besonnung, wie es das qualitätssichernde Verfahren zeigte, für eine Wohnnutzung unter der besonderen Berücksichtigung der schalltechnischen Situation geeignet.	
4(2)	o) Den gesundheitsschädlichen Lärmbelastungen der Wohnungen im Hochhaus soll durch passive Maßnahmen wie Schallschutzloggien, aus der Fassade herausragende Balkone und geschlossenen Brüstungen begegnet werden. An größeren Teilen der Hochhausfassade wird trotzdem die kritische Schwelle zur Gesundheitsgefährdung deutlich überschritten. Es würden in jedem Fall zusätzliche Minderungsmaßnahmen an den Loggien erforderlich, die in der Planung in Form von offenbaren Verglasungen angedacht sind. Um diese Minderungswirkung zu erzielen, müssen nach Aussage des Gutachters auch die Verglasungen deutlich aufwändiger mit Dichtungen und hochwertigen schallgedämmten Nachströmelementen zur Belüftung ausgestattet werden. Außerdem müssen zu den geschlossenen Loggien zusätzlich passive Maßnahmen für die Wohnräume umgesetzt werden. Schallschutzloggien werden zudem nicht vor jedem Wohnraum geplant.	Die geplante Wohnnutzung kann hier nur mit einem erhöhten Aufwand an Schallschutzmaßnahmen auf einem gesundheitlich unbedenklichen Niveau entwickelt werden. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan hat eine Anzahl von Maßnahmen benannt, für die der Nachweis eines umfangreichen Schallschutzes erbracht werden kann. Insgesamt ist ein komplexes Konzept an Maßnahmen umzusetzen, um im Baugenehmigungsverfahren für jede Wohneinheit den Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Dazu gehört auch der Nachweis, dass für bestimmte Aufenthaltsräume keine Schallschutzloggia zum ausreichenden Schutz erforderlich ist. Die zur Verfügung stehenden schalltechnischen Möglichkeiten, die gutachterlich aufgezeigt werden, sind ausreichend, um die Bewohnerschaft in ihren Wohnungen umfassend vor Verkehrslärmimmissionen zu schützen.	
4(2)	p) Gemäß der schalltechnischen Untersuchung liegen die Anforderungen an den passiven Schallschutz für die Wohnbebauung im oberen Bereich	Im Baugenehmigungsverfahren ist für jede Wohnung der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	dessen, was bautechnisch umsetzbar ist. Rein rechnerisch können mit den im Schallgutachten aufgezeigten passiven Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.		
4(2)	q) Dafür werden insgesamt sehr aufwändige Konstruktionen erforderlich, deren langfristige Funktionstüchtigkeit sichergestellt werden muss. Sobald diese Systeme offenbar sind, kann der notwendige Schutz nicht eingehalten werden. Sinnvolle Wohnungsgrundrisse können bei der geplanten Gebäudetiefe und den notwendigen festgesetzten Maßnahmen nicht umgesetzt werden.	Dass der Nachweis der gesunden Wohnverhältnisse nur durch aufwändige Maßnahmen am Gebäude zu erreichen ist, ist der Investorenschaft bekannt. Das Ausstattungs- und Vermarktungskonzept orientiert sich daher für das Wohnhochhaus an Interessent*innen, die bereit und in der Lage sind, diesen höheren Aufwand zu bezahlen. Hier muss auch unterstellt werden, dass diese Kundschaft das Angebot sehr genau prüfen wird und es am Markt mit anderen höherpreisigen Wohnungen vergleichen kann. Für die Bauherrschaft ist es daher zwingend, eine bauliche Ausführung zu realisieren, die die Anforderungen an den Schutz vor Verkehrslärm gerecht wird. Die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der zur Wohnung gehörenden Konstruktionen ist vergleichbar mit anderen technischen Einrichtungen einer Wohnung selbstverständlich. Wie bereits erwähnt, sind an diesem Standort in dem Hochhaus die Standardlösungen allein nicht geeignet, gesunde Wohnverhältnisse zu sichern. Der sonst häufig verwendete Ansatz durchgesteckter Wohngrundrisse ist in der Regel in einem Hochhaus nicht umsetzbar. Daher ist zum einen die Umsetzung des gutachterlich erarbeiteten Maßnahmenpakets erforderlich und zum anderen tragen architektonisch geschickte Grundrisse dazu bei, die schalltechnischen Maßnahmen zu unterstützen und zu optimieren. Siehe dazu auch Antwort unter Nr. 12) i).	





Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	r) Wenn die zu offenbaren Loggien von den Bewohner*innen geöffnet werden, dann werden in den dahinter liegenden Aufenthaltsräumen keine gesunden Wohnbedingungen herrschen. So wichtig der Kontakt mit der Außenluft für die Wohnqualität auch sein mag; bei den hier vorliegenden massiven Schallbelastungen deutlich oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung kann die Konfliktlösung auch nicht in die persönliche Verantwortung der zukünftigen Bewohner verschoben werden; dies ist die Aufgabe und Verantwortung der planenden Gemeinde.	In bestimmten Bereichen der Fassaden sind gesunde Wohnverhältnisse nur durch die vollständige Umsetzung des gutachterlich empfohlenen Schallschutzkonzepts möglich. Dazu zählen die baulich feststehenden Elemente wie die geschlossene und schallabschirmende Brüstung der Loggien, die abschirmenden Seitenwände sowie die schallreflektionsmindernden Fassadenbereiche schallgedämmten Lüftungseinlässe. Dazu zählen aber auch die Prallscheiben der Loggien, die geöffnet werden können, um den Bewohner*innen die Möglichkeit des freien Ausblicks und des Austritts in einen bereits geschützten Freiraum zu geben. Wenn die Prallscheiben geschlossen werden, werden an der dahinterliegenden Fensterebene die Orientierungswerte der DIN 18005 mit bis zu 1 dB tags und bis zu 4 dB nachts nur um geringe Werte überschritten. Diese Überschreitung lässt sich mittels der erprobten passiven Schallschutzmaßnahmen abfangen. In den dahinterliegenden Aufenthaltsräumen sind sowohl für den Tagesaufenthalt als auch für die Nachtruhe gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Die Bewohnerschaft hat zu jeder Zeit ohne Einschränkung die Möglichkeit, sich effizient vor Verkehrslärm zu schützen. Mit dem vorgeschlagenen Konzept ist es möglich, den Freisitz innerhalb der Loggia schallgeschützt zu nutzen. Mit geöffneten Prallscheiben wird der Schallschutz im Bereich der Loggien reduziert. Durch die Maßnahmen der geschlossenen Brüstung, der seitlichen Prallscheiben und der Reflektionsdämpfung der innenliegenden Oberflächen ist	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)		<p>aber auch dann eine deutliche Reduzierung der Schalleinträge gegenüber der freien Exposition gegeben.</p> <p>Für den vollständigen Schutz ist es erforderlich, die Schallschutzloggien in ihrer gesamten Wirkung zu nutzen und geschlossen zu halten. Darüber hinaus ist nicht anzunehmen, dass die Bewohner*innen die Fenster dauerhaft geöffnet halten. Dass die Bewohner*innen ihre persönliche Verantwortung für ihre Gesundheit wahrnehmen, ist in allen Fällen von festgesetzten Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Festsetzung von Lüftungsanlagen bei geschlossenen Fenstern zielt darauf ab, dass die schalldämmenden Fenster nicht zum Lüften erforderlich sind. Wenn die Bewohner*innen die Fenster dennoch öffnen, ist das angestrebte Schutzziel nicht erreicht.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen zum Schallschutz den ersten Schritt der Konfliktlösung getan. Der Zweite Schritt erfolgt in der gewissenhaften und sachgerechten Darstellung und Prüfung der Bauantragsunterlagen hinsichtlich eines tragfähigen und hinreichenden Schallschutzkonzeptes zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, bevor eine Genehmigung ausgesprochen wird. Den dritten Schritt müssen die Bewohner*innen selbst tun, indem sie die vorhandenen Schallschutzeinrichtungen nutzen.</p>	
4(2)	s) Im Übrigen lassen die textlichen Festsetzungen offenbare Fenster nicht zu.	Im Bebauungsplan sind Fassaden mit dem Ausschluss von offenbaren Fenstern festgesetzt. Allerdings erfolgte die Berechnung unter der Annahme einer unvorbereiteten Fassade, die nicht	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)		durch das gutachterlich empfohlene, erweiterte Lärmschutzkonzept aus Schallschutzloggien und begleitenden Maßnahmen ertüchtigt worden sind. Innerhalb einer solchen Schallschutzloggia ist die Fassade nicht mehr der vollen Lärmeinwirkung ausgesetzt, so dass für den weiteren Schutz der dahinterliegenden Aufenthaltsräume moderatere Maßnahmen als der Ausschluss öffentlicher Fenster ausreichen.	
4(2)	t) Es wird zudem darauf hingewiesen, dass grundsätzlich im B-Plan-Verfahren keine unverhältnismäßigen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden dürfen.	Im Bebauungsplan sind die in der Landeshauptstadt Düsseldorf eingeführten Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt. Es handelt sich um Festsetzungen, die der städtebaulichen Situation angemessen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens umsetzbar sind.	 
4(2)	u) Die Planung von Wohnungen im MU 1 schafft somit Konflikte, die im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht nachvollziehbar und sicher zu lösen sein werden. Vielmehr wird der bestehende Konflikt in das Baugenehmigungsverfahren verlagert, wenn bei der vorgesehenen Wohnnutzung die Möglichkeiten einer Befreiung von geschlossenen Fassaden oder Loggien eingeräumt wird.	Im Baugenehmigungsverfahren sind Wohnungen in den stark dem Verkehrslärm ausgesetzten Bereichen nur dann genehmigungsfähig, wenn entweder die Grundrisse nicht öffentbare Fenster ermöglichen, weil dort keine Aufenthaltsräume vorliegen, oder wenn der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass die gesunden Wohnverhältnisse anhand anderer Maßnahmen, wie zum Beispiel durch die Umsetzung des gutachterlich empfohlenen Schallschutzkonzepts, gegeben sind. Eine Befreiungsmöglichkeit von der geschlossenen Fassade ohne ein nachweisbar hinreichendes Schallschutzkonzept kann nicht gesehen werden. Damit stehen im Baugenehmigungsverfahren hinreichende Mittel zur Vermeidung eines Konfliktes zwischen der Verkehrslärmemission und der	 






Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
		gesunden Wohnverhältnisse zur Verfügung.	
4(2) 4(2)	v) Im Vorfeld des Wettbewerbs bzw. des Bebauungsplan-Verfahrens sind die erheblichen Bedenken deutlich gemacht worden, dass an dieser Stelle sinnvolle, qualitätsvolle und wirtschaftlich realisierbare Lösungen für eine Wohnnutzung möglich sind.	Die Investorenschaft hat in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf das Wettbewerbsverfahren zu einem Mixed-Use-Hochhaus an diesem Standort ausgelobt, um hochwertige Lösungen für qualitativ volles Wohnen und Arbeiten aufzufinden. Das Preisgericht hat vor dem Hintergrund der besonderen schalltechnischen Aufgabenstellung einen Entwurf prämiert, der sich der Herausforderung des Standortes stellt und durch seine städtebaulichen und architektonischen Qualitäten überzeugt. Im Preisgericht war auch ein Sachverständiger für Schallschutz involviert, der erste Anregungen für die Weiterentwicklung des vorgestellten Schallschutzkonzepts gab, die dem Juryvotum als Empfehlung beigegeben wurden. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ist das Schallschutzkonzept aus dem Wettbewerbsentwurf geprüft und durch gutachterliche Empfehlungen zur Ausführung weiter qualifiziert worden. Die wirtschaftliche Realisierbarkeit des Wohnkonzepts ist nur im Rahmen einer hochwertigen Ausgestaltung der Wohnungen und des Gebäudes möglich. Das Wohnungsangebot richtet sich an den gehobenen Wohnanspruch, für den es auch in der Landeshauptstadt Düsseldorf eine rege Nachfrage gibt.	 
4(2)	w) Es wird weiter angeregt, im MU 1 auf Wohnnutzungen zu verzichten und stattdessen die Potentiale des restlichen Plangebietes zu nutzen.	Düsseldorf wurde vom Land als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt. Die wohnungswirtschaftlichen Potentiale im übrigen Plangebiet werden planungsrechtlich bereits vollständig ausgeschöpft. Das städtebauliche Konzept sieht eine differenzierte Dichte der Bebauung	 


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)		<p>und Nutzung vor, die vom deutlich urban geprägten westlichen Teil zum ruhigeren Bereich am zentralen Belsenpark überleitet. Unterschiedliche Wohnformen unter Berücksichtigung des Handlungskonzepts Wohnen bieten ein breites Wohnungsangebot für unterschiedlichste Zielgruppen an. Die Wohnungen im MU 1.1. komplettieren dieses Spektrum durch eine urbane Wohnform im Hochhaus.</p> <p>Vor dem Hintergrund der herrschenden und zukünftig weiter zu erwartenden Nachfrage nach Wohnraum in Düsseldorf ist es stadtentwicklungspolitisch geboten, auch an dieser Stelle in dem Mixed-Use-Hochhaus eine Wohnnutzung zuzulassen. Die stark vom Verkehrslärm betroffene Lage des geplanten Wohnhochhauses erfordert umfassende Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung um gesunde Wohnverhältnisse herzustellen. Die getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz setzen die Rahmenbedingungen für die konkrete technische Umsetzung. In der schalltechnischen Untersuchung sind bereits Bausteine der technischen Lösungen dargestellt worden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist das Schallschutzkonzept, ggf. bezogen auf jede einzelne Wohnung, zu prüfen und die gesunden Wohnverhältnisse nachzuweisen. Ergänzend hierzu wird auf die Antwort der Stellungnahme i) verwiesen.</p>	
4(2)	x) Zur Besonnung wird für bestimmte Bereiche, die anhand der Besonnungsstudie zum Bebauungsplan ermittelt wurden, angeregt, dass durchgesteckte Wohnungsgrundrisse sichergestellt werden sollten, um eine ausreichende Tageslichtversorgung zu erreichen.	Auf der Ebene des Bebauungsplans sind noch keine konkreten Grundrisse für die Wohnungen verfügbar. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis ausreichender Belichtung für Aufenthaltsräume in Wohnungen zu erbringen.	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	y) Für den geplanten Standort für eine Kindertageseinrichtung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll sichergestellt werden, dass die Fensterbreiten mit einem Maß umgesetzt werden, dass mindestens die Empfehlungsstufe "geringe Besonnung" gemäß der DIN EN 17037 für die Räume erreicht wird.	Auf der Ebene des Bebauungsplans sind noch keine konkreten Grundrisse für die Kindertageseinrichtungen verfügbar. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis ausreichender Belichtung für die Aufenthaltsräume in der Kindertageseinrichtung zu erbringen.	
4(2)	z) Zu den Windverhältnissen sind zwei Untersuchungen erstellt worden. Eine rechnerische Ermittlung von Bereichen mit mangelndem Windkomfort bzw. Windgefahr sowie eine messtechnische Untersuchung im Windkanal. Im Ergebnis sind Bereiche am Fuß des Hochhauses mit schlechtem Windkomfort, ein Bereich mit einem etwas erhöhten Risiko für Windgefahr ermittelt worden. Dazu werden Maßnahmen zur Reduktion der Windgeschwindigkeiten in diesen Bereichen gefordert.	Es ist sowohl eine Ausnahmeregelung in den textlichen Festsetzungen als auch ein Hinweis für Maßnahmen gegen Windgefahren aufgenommen worden. Im vorliegenden Fall können die Maßnahmen in der Freiraumgestaltung durch gezielte Bepflanzungen und den Einbau von Windschirmen erfolgen. Die zum Bebauungsplan erstellte Windkanaluntersuchung gibt dezidierte Hinweise zur Umsetzung dafür.	
4(2)	aa) Zu Altablagerungen und Altstandorten im Plangebiet sollen zwei Flächen in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet werden.	Der benannte Altstandort und die benannte Altablagerung sind mit einer Signatur gemäß Planzeichenverordnung und der jeweiligen Katasternummer des Altlastenkatasters in der Planzeichnung gekennzeichnet.	
4(2)	ab) Zum Vorsorgeschutz bei der Entlüftung von geplanten Tiefgaragen zum Schutz der umliegenden Nutzungen und Freiräume wird eine textliche Festsetzung vorgeschlagen.	Die Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen.	
4(2)	ac) Zur Unterstützung der Klimaanpassung und Verbesserung des Stadtklimas wird die Berücksichtigung von geeigneten Maßnahmen vorgeschlagen.	Die Verbesserung der Durchlüftung wird durch die städtebauliche Struktur der offenen Blocks ermöglicht. Dadurch werden abgeschlossene Innenhöfe vermieden und Luftbewegungen bis in die begrünten Innenhöfe zugelassen. Durch die Umfangreich festgesetzte Begrünung, sowohl auf den ebenerdigen Freiflächen, an den Fassaden und auf den Dachflächen, wird die	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)		<p>Verdunstungskühlleistung verstärkt. Die Begrünung ist im Rahmen des Grünordnungsplans konkretisiert.</p> <p>Einerseits sind zum Teil Bäume zum Erhalt festgesetzt, andererseits auch Baumpflanzungen. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen im Rahmen der Planung der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen, so dass die Verschattung von zum Teil befestigten Freiflächen verbessert wird.</p> <p>Die Ausstattung mit baulichen Verschattungselementen sowie die Farb- und Oberflächengestaltung der Freiflächen und Baukörper zur Verbesserung des thermischen Wohlbefindens im Außenraum kann in der konkreten baulichen Ausführung berücksichtigt werden. Die Reduktion der Wärmebelastung im Inneren der Gebäude wird durch die geplanten Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt. Zur Unterstützung der Ausbildung von Retentionsdächern ist eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan ergangen.</p>	
4(2)	ae) Es wird ein aktualisierter Text zum Grundwasser zur Übernahme unter die Hinweise übermittelt.	<p>Der aktualisierte Text zum Grundwasser wird in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Darin sind die Grundwasserstände benannt und es wird auf den Umgang mit vorhandenen Grundwassermessstellen hingewiesen. Darüber hinaus ist ein Textbaustein zur Bauwasserhaltung und dem Umgang der vorliegenden Grundwasserverunreinigungen ergänzt.</p>	



19. Amt 37/51 – Feuerwehr, Rettungsdienst u. Bevölkerungsschutz, Prävention

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Die zu o. a. Antrag eingereichten Planunterlagen wurden der Brandschutzdienststelle zur		


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>brandschutztechnischen Beurteilung vorgelegt. In Analogie zu den Vorgaben von Punkt 54.33 der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW wurden insbesondere die Belange des abwehrenden Brandschutzes hinsichtlich folgender Punkte, mit nachstehendem Ergebnis geprüft:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 bestimmten 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 <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung von weiteren Vorgaben des baurechtlichen Brandschutzes aufgrund des Bauordnungsrechtes über die o.a. Punkte durch die Feuerwehr nicht stattfand. Seitens der Brandschutzdienststelle wird darauf hingewiesen, dass folgende Punkte in der Planung für das in Rede stehende Gebiet berücksichtigt werden müssen:</p> <p>a) Für das Baugebiet (6 Baufelder) ist eine ausreichende Löschwasserversorgung mit Hydranten für die Feuerwehr Düsseldorf sicherzustellen. Hier sind die Vorgaben der Brandschutzdienststelle</p>	<p>Überprüfung baurechtlicher Vorgaben zum Brandschutz durch die Feuerwehr fand nicht stattfand.</p> <p>Ausreichende Löschwasserversorgung mit</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>entsprechend einzuhalten (der 1. Hydrant ist in einem Radius von 80m, der 2. Hydrant kann in einem Radius bis 300 m angeordnet werden). Eine Löschwassermenge von 1600 l/min. erscheint aufgrund der vorliegenden Unterlagen als ausreichend (reine Wohnbebauung mit Bürogebäude).</p> <p>b) Da die Wohngebäude und auch die Bürogebäude höher als 3 Geschosse sind, besteht hier die Notwendigkeit der Anordnung von Feuerwehrezufahrten (zur Sicherstellung von Rettungswegen, ggf. Einspeisung von Löschwasser, größere Entfernungen als 50m zur öffentlichen Verkehrsfläche). Hierbei wird auf die erforderlichen Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge (gemäß BauO NRW § 5 und VV zur § 5) und die Tragfähigkeit der Feuerwehrebewegungsflächen hingewiesen. Die Feuerwehrebewegungsflächen / Feuerwehrezufahrten müssen von der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche her erreichbar sein. Details hierzu sind seitens der Brandschutzdienst-stelle erst im konkreten Genehmigungsverfahren, wenn ein Bauantrag vorliegt, möglich.</p>	<p>Hydranten sicherzustellen; 1. Hydrant in Radius 80m, 2. In Radius 300m, Löschwassermenge 1600l/m, erscheint ausreichend.</p> <p>Notwendigkeit der Anordnung von Feuerwehrezufahrten und Löschwassereinspeisungen.</p> <p>Details sind erst im konkreten Genehmigungsverfahren möglich.</p>	
4(2)	a) Umfangreiche Hinweise zum abwehrenden Brandschutz werden gegeben (unter anderem zur Löschwasserversorgung, zu Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen).	<p>Einige Aspekte sind bereits im Rahmen der Planung öffentlicher Verkehrsflächen und des koordinierten Leitungsplans vorabgestimmt und berücksichtigt worden.</p> <p>Die Erfüllung der Anforderungen an den abwehrenden Brandschutz insgesamt werden im Rahmen des Bauantragsverfahren anhand des zu erarbeitenden Brandschutzkonzeptes geprüft und sichergestellt.</p>	
4(2)	b) Die Nutzung des Plangebietes für die Errichtung von Feuer- und Rettungswachen, Gerätehäusern der Freiwilligen Feuerwehr, Logistikgebäuden der Feuerwehr	Im Plangebiet sind planungsrechtlich keine eigenen Flächen für die Nutzung durch die Feuerwehr vorgesehen und wurden seitens der Feuerwehr in den bisherigen Abstimmungen und	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Düsseldorf soll vorgesehen werden.	Beteiligungen auch nicht eingefordert. Diese bauliche Nutzung ist mit besonderen Lärmemissionen zur Tag- und zur Nachtzeit verbunden und entspricht nicht dem angestrebten Konzept eines ruhigen innerstädtischen Wohngebiets mit angrenzenden gemischten Nutzungen. Bestimmte Feuerwehrrnutzungen (Logistikgebäude, o.ä.) können gegebenenfalls in den vorgesehenen Baugebieten zugelassen werden, sofern sie das Wohnen im direkten Umfeld nicht wesentlich stören. Im Brand-, Rettungs- und Katastrophenfall stehen öffentliche Verkehrsflächen für temporäre Nutzungen durch Feuerwehr und Rettungsdienste zur Verfügung. Weitere Flächen für den Feuerwehreinsatz werden im Rahmen des jeweiligen Brandschutzkonzeptes der einzelnen Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.	
4(2)	c) Einrichtungen des Katastrophenschutzes der Landeshauptstadt Düsseldorf, wie bspw. Anlagen zur Warnung der Bevölkerung sind vorzusehen.	Anlagen zur Warnung der Bevölkerung liegen im Plangebiet bereits vor (Sirene auf dem Dach der Griechischen Schule im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1.2).	


20. Amt 37/53 - Feuerwehr, Rettungsdienst u. Bevölkerungsschutz, Feuerwehrpläne, Störfallbetriebe u. Bevölkerungsschutz

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	a) Für den überwiegenden Teil des Plangebietes liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor. Ein kleiner Teil der Fläche ist als Bereich ehemaliger Militäreinrichtungen betroffen. Es sind entsprechende Lagepläne beigefügt. Um die Kampfmittelfreiheit der betroffenen Fläche im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nachweisen zu können, ist eine	Ein Hinweis auf nicht auszuschließende Kampfmittel im Plangebiet ist dem Bebauungsplan beigegeben. Die Informationen werden an die Bauherrschaft zur Beauftragung in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren weitergegeben. Auch für die Straßen- und Kanalbauarbeiten in dem entsprechenden Bereich sind diese Informationen zu verwenden.	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	Kampfmittelüberprüfung zu beantragen und durchzuführen.		
4(2)	b) Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung ist eine Bohrlochdetektion vorzunehmen.	Ein Hinweis auf eine möglicherweise erforderliche Bohrlochdetektion ist dem Bebauungsplan beigegeben.	

21. Amt 40 – Amt für Schule und Bildung

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	a) Durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet wird ein Bedarf an zusätzlichen Grundschulplätzen ausgelöst. Für die Deckung dieses Bedarfs ist der Investor mit einem Folgekostenbeitrag zu beteiligen.	Der Kostenbeitrag wird im zum Bebauungsplan zu schließenden Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor ermittelt und gesichert.	



22. Amt 50 - Amt für Soziales

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Unter Bezugnahme auf das Schreiben vom 07.12.2016 wird mitgeteilt, dass die Belange des Amtes 50 von dem Planungsvorhaben nicht tangiert und Baukosten für soziale Einrichtungen nicht zu erwarten sind. Bzgl. der Planung von möglichen Unterkünften bzw. Wohnungen in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Pkt. 13 BauGB (Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung) wird vorsorglich auf die Zuständigkeit der Ämter 23 bzw. 64 verwiesen. Unter dem Eindruck der hohen Flüchtlingszahlen wird die Anwendung des Handlungskonzeptes Wohnen bei diesem Planungsvorhaben von mir begrüßt. Nach § 9 Absatz 1 Pkt. 8 BauGB besteht die Möglichkeit im Bebauungsplanverfahren auch einzelne Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, wie z. B. für alte Menschen oder Menschen mit Behinderung (§1 Abs. 6 Pkt. 3 BauGB), festzusetzen.	Belange werden nicht tangiert.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen



	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob Amt 61/12 bzw. Amt 64 auch barrierefreien und altengerechten Wohnraum bzw. Mehrgenerationenwohnen einplanen. Mit Hinweis auf die DA BGG NRW wird darum gebeten, eine solche Festschreibung im vorliegenden Entwurf mit Amt 64 als zuständiges Fachamt abzustimmen und die Behindertenkoordination in Amt 50/04 satzungsgemäß über das Ergebnis zu informieren.</p> <p>Bei diesem Planungsvorhaben wird auch um Beachtung der Dienstanweisung zur Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (DA BGG NRW) gebeten. Sie legt fest, dass die Amts-, Instituts- und Büroleitungen die Verantwortung für alle Maßnahmen zur Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (DA BGG NRW) in ihren jeweiligen Verantwortungsbereichen tragen. In diesem Sinne werden Amt 61/12 und die beteiligten Ämter bei der Aufstellung und Umsetzung des o.g. Bebauungsplans gebeten, alle barrierefreien Erfordernisse zur gleichberechtigten Teilhabe der Menschen mit Behinderung am gesellschaftlichen Leben in eigener Verantwortung zu berücksichtigen und die Entwicklung von Düsseldorf zu einer barrierefreien Kommune sicherzustellen. Die Satzung zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung verpflichtet die Dezernate, Ämter und Institute zugleich, die Vorgehensweisen mit der Behindertenkoordination abzustimmen und gegebenenfalls gemeinsam Handlungskonzepte zu entwickeln.</p>	<p>Festschreibung über Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf ist mit Amt 61/12 bzw. Amt 64 abzustimmen und Amt 50/04 über Ergebnis zu informieren.</p> <p>Es wird um Beachtung der DA BGG NRW gebeten.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen



	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	<p>a) Im Stadtbezirk 4 besteht Bedarf an stationären Pflegeeinrichtungen. Im Plangebiet wird eine Pflegeeinrichtung mit umfassendem Leistungsangebot mit der Ausrichtung Gesamtversorgung (stationäre Pflege, ambulante Versorgung, hauswirtschaftliche und pflegerische Leistungen) für sinnvoll erachtet. Eine solche Einrichtung kann mit Wohnangeboten für Pflegekräfte bzw. Auszubildende kombiniert und als generationenübergreifendes Projekt im Zusammenhang mit einem Kita-Standort konzipiert werden.</p>	<p>Eine Pflegeeinrichtung mit einem umfassenden Leistungsangebot im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Da in allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - WA 6) und im Urbanen Gebiet Teilgebiet MU 1.1 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind, wäre eine solche Einrichtung im Plangebiet möglich. Auch eine Ergänzung und Kombination mit einer Wohnanlage für Beschäftigte bzw. Auszubildende und einer Kindertageseinrichtung könnte zugelassen werden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet könnten ebenfalls Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden und damit ggfs. ein Teil des genannten Nutzungskanons untergebracht werden.</p>	
4(2)	<p>b) Es liegt ein Bedarf an angemessenem und finanzierbarem und barrierefreiem Wohnraum für Senior*innen, Auszubildende und Studierende vor.</p>	<p>Es wird ein deutlicher Anteil der Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen angeboten. Gemäß der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind Wohnungen barrierefrei zu errichten. Durch die Umsetzung der Planung entsteht daher ein umfangreiches Angebot an preisgünstigen und barrierefreien Wohneinheiten, das auch für die genannten Zielgruppen geeignet ist.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

23. Amt 51/19 - Jugendamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Gem. Begründung zum Bebauungsplan Vorentwurf soll innerhalb des Plangebietes der Bau von rd. 650 Wohnungen ermöglicht werden. Auf dieser Grundlage wurde von der Jugendhilfeplanung folgender Bedarf an Betreuungsplätzen errechnet:</p> <p>38 Plätze für unter 3jährige Kinder und 63 Plätze für Kinder über 3 Jahre</p> <p>Somit wäre hier der Bau einer aus 6 Gruppen - ggf. auch 2 x 3 Gruppen bestehenden Kindertageseinrichtung erforderlich.</p> <p>Folgender Flächenbedarf besteht: Kindertageseinrichtung mit 6 Gruppen Nutzfläche rd. 1.050 m² Außenspielfläche ca. 1.800 m² Kindertageseinrichtungen mit 3 Gruppen Nutzfläche ca. 585 m² Außenspielfläche ca. 900 m²</p> <p>Im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Planungsvorhaben im Stadtbezirk 4 erfolgt derzeit eine Neubewertung der Versorgungssituation. Sollten sich hieraus Änderungen ergeben, wird Amt 61/12 entsprechend informiert.</p>	<p>Bedarf an Betreuungsplätzen: 38 Plätze für u3, 63 Plätze für ü3 Folglich Bau einer 6-zügigen, ggf. 2x3-zügigen Kita erforderlich Flächenbedarf 1.050 m² NF, ca. 1.800 m² Außenspielfläche bzw. 2x585 m² NF und 2x900 m² Außenspielfläche</p> <p>Sollten sich Änderungen aus der Neubewertung der Versorgungssituation ergeben wird Amt 61/12 informiert.</p>	
4(2)	<p>a) Keine Bedenken bestehen, wenn das Umweltamt und das Gesundheitsamt zu den drei vorgesehenen Kita-Standorten positive Stellungnahmen hinsichtlich Besonnung / Verschattung und Lärmschutz vortragen. Zur Erläuterung wird auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen.</p>	<p>Das Gesundheitsamt stellt fest, dass alle Prüfkriterien gemäß der „Grundsatzliste Gesundheitsschutz für die Bauleitplanung“ (Januar 2019) berücksichtigt wurden. Die Standorte der drei Kindertagesstätten im Plangebiet entsprechen diesen Kriterien. Das Umweltamt hat die geplanten Kita-Standorte anhand einer Besonnungsuntersuchung geprüft. Zu den Standorten im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 6 wurden keine Bedenken geäußert.</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)		Für den geplanten Standort im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden Anforderungen anhand der gutachterlichen Empfehlungen der Besonnungsuntersuchung für die Ausführung der Kita-Planungen formuliert, die zu beachten sind. Das Umweltamt hat die geplanten Kita-Standorte hinsichtlich des Lärmschutzes geprüft und keine Bedenken geäußert.	
4(2)	b) Pro Gruppe in den Kindertageseinrichtungen ist ein Freiflächenbedarf von 300 m ² vorzuhalten.	Im Bebauungsplan wird auf die Lage der Außenflächen der Kindertageseinrichtungen hingewiesen. Diese Angabe dient zur Orientierung für die Leser*innen des Plans. Die genaue Größe der Freianlagen hängt von der baulichen Ausgestaltung der Kindertageseinrichtungen und der konkreten Freiraumplanung ab. Bei einer höherwertigen Ausstattung oder wenn Flächen mit Mehrfachnutzung in die Freianlagenplanung einbezogen werden, kann gegebenenfalls eine Flächenreduktion möglich sein. Die Freianlagen der Kindertageseinrichtungen werden mit dem Landesjugendamt des LVR als Genehmigungsbehörde abgestimmt. Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt die Berücksichtigung der Freiflächen auf der Basis der Mindestansätze von 200 m ² pro Gruppe der Genehmigungsbehörde LVR für die Freiflächen. Dies wurde bereits mit dem Jugendamt positiv vorabgestimmt.	
4(2)	c) Bei Änderungen der Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet ist der Bedarf an Betreuungsplätzen neu zu berechnen.	Die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet basiert auf einer überschlägigen Berechnung anhand der Bruttogrundfläche. Wenn sich in der konkreten Hochbauplanung Abweichungen ergeben, werden die daraus resultierenden Bedarfe entsprechend neu geprüft. Die Angaben werden im Rahmen des zum Bebauungsplan zu schließenden städtebaulichen	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
		Vertrages gesichert und gegebenenfalls fortgeschrieben.	




24. Amt 52 - Sportamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2) 4(2)	a) Bedenken gegen die Planung bestehen nicht. Es wird angeregt, Sportangebote im Freien oder in der geplanten Bebauung einzurichten.	In allen Baugebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke zulässig, sowohl auf den privaten Freiflächen als auch innerhalb der geplanten Gebäude.	



25. Amt 53/2 - Gesundheitsamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>a) Lärm</p> <p>Das größte Lärmproblem in dem Plangebiet verursacht die Hochstraße Brüsseler Straße. Da sie in einem vierspurigen Ausbau den Verkehr aus dem westlichen Umland von Düsseldorf zur Theodor-Heuss-Brücke führt, ist es richtig, die Wohnbebauung erst im Lärmschatten eines neuen Hochhauses beginnen zu lassen. Auch wenn mit dieser Maßnahme ein wesentlicher Beitrag für den Lärmschutz geleistet wird, sollte in einem Gutachten untersucht werden, ob dieser Anteil zur Lärm-minderung ausreicht und welche weiteren Maßnahmen (aktive Lärmschutzmaßnahmen gehen vor passiven) noch notwendig oder möglich sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.</p> <p>Das Lärmgutachten ist zur Beurteilung dem Gesundheitsamt spätestens mit dem Planungsschritt gemäß § 4 (2) BauGB vorzulegen.</p> <p>Die Wohnbebauung ist im Plangebiet erst dann möglich, wenn das lärmabschirmende Hochhaus mit einer gewerblichen Nutzung im Rohbau fertig gestellt ist. Die sich daraus ergebene Abfolge der Baufertigstellungen (Hochhaus vor Wohnbebauung) ist</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Es wird eine Baureihenfolge zum Schutz der Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm durch Abschirmung besonders ertüchtigter Baukörper festgesetzt. Weiterhin werden nach den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung aktive wie passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	im städtebaulichen Vertrag entsprechend festzulegen.		
4(1)	b) Lufthygiene Da ein Anschluss der Baufelder an das städtische Fernwärmenetz möglich ist, sollte diese klimafreundliche Möglichkeit, die Wohngebäude und das Hochhaus zu versorgen, aus gesundheitspräventiver Sicht bevorzugt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen sind der Investorenschaft zur Berücksichtigung im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt worden.	
4(1)	c) Verkehrliche Erschließung / Kinderfreundlichkeit Alle neuen Straßen im Wohnquartier sollten als verkehrsberuhigt ausgewiesen und so gestaltet werden. Zur Gestaltung möglichst vieler Spielflächen in unmittelbarem Wohnumfeld trägt bei, wenn notwendige Besucherparkplätze an wenigen Punkten zusammengefasst werden, um den Straßenraum nicht als Parkplatz nutzen zu müssen. Angesichts der Größe des Wohngebietes sollte genügend Raum zur Verfügung stehen, gefahrenfreie Spielmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld einzurichten.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.	
4(1)	d) Grünstrukturen Um das kleinräumige Klima in dem Plangebiet nicht wesentlich durch die notwendigen Versiegelungen der Verkehrsflächen und der Gebäude zu verschlechtern und um die Bildung einer Wärmeinsel in direkter Nachbarschaft zu dem neugestalteten "Belsenpark" zu verhindern, wäre es gut, dass im Baubauungsplan eine Dach-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung festgesetzt würde. Eine abwechslungsreiche und grüne Gestaltung des Wohnumfeldes ist für Kinder, Erwachsene, aber insbesondere für Senioren, die nicht mehr ihre Wohnung verlassen können, von besonderer Bedeutung.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>e) EMF-Verträglichkeit und notwendige Netzumspannstellen Wenn Netzumspannstellen im Plangebiet vorhanden sind bzw. neue errichtet werden müssen, so sind in Nachbarschaft zu einer Wohnung die Bestimmungen der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) einzuhalten. Gemäß § 3 Satz 1 (Niederfrequenzanlagen) und § 4 (Anforderungen zur Vorsorge) 26. BImSchV in Verbindung mit dem Runderlass des MUNLV über Hinweise zur Durchführung der 26. BImSchV sind bei Umspannanlagen/Unterwerken Mindestabstände von 5 Metern erforderlich. Grundsätzlich sollte die Belastung der Bevölkerung durch vermeidbare Umwelteinflüsse (hier: elektromagnetische Strahlung) so gering wie möglich gehalten werden. Daher sollten Standorte für Umspannwerke mit größtmöglicher Entfernung zu Wohnungen gewählt werden.</p>	<p>Netzumspannstellen sind gem. 26. BImSchV zu errichten.</p> <p>Umspannwerke sollten mit größtmöglicher Entfernung zu Wohnungen errichtet werden.</p>	
4(1)	<p>f) Gesunde Mobilität Um die Nutzung des Fahrrades für den Weg zur Arbeit und für tägliche Besorgungsgänge zu fördern, sollten bei der Gestaltung der Außenbereiche auch entsprechende Abstellmöglichkeiten Berücksichtigung finden. Die Notwendigkeit, solche Abstellplätze für Fahrräder einzurichten, ergibt sich schon aus dem Bemühen, aus gesundheitlichen Gründen diese Verkehrsteilnehmer mehr zu berücksichtigen und darüber hinaus die Forderungen umzusetzen, die sich aus § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB und § 51 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen ergeben. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan könnte diese Forderung in folgender Form umgesetzt werden:</p>	<p>Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sollten Berücksichtigung finden: „im Plangebiet sollten auf den Baugrundstücken hinreichend ebenerdige, überdachte Fahrradabstellplätze vorgesehen werden“.</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>"In dem Plangebiet sollten auf den Baugrundstücken hinreichend ebenerdige, überdachte Fahrradabstellplätze vorgesehen werden."</p> <p>Wenn die Unterbringung der Fahrräder während der Nacht in der Tiefgarage vorgesehen werden sollte, werden daraus sehr lange Wege entstehen sein Fahrrad sicher abzustellen. Als sinnvoller Ersatz für das Abstellen der Fahrräder in Tiefgaragen erscheint der Bau von Fahrradparkhäuschen in den Innenhöfen oder entlang der Straßenräume im Wohnquartier als eine sinnvolle Alternative oder Ergänzung. Damit würde die Akzeptanz das Fahrrad für die täglichen Besorgungen und Wege zu nutzen erheblich gesteigert.</p>		
4(2)	<p>a) Es werden Zweifel geäußert, ob die Lärmschutzmaßnahmen entlang der Brüsseler Straße ausreichen, um einen lärmarmen und gesunden Aufenthalt im Plangebiet zu gewährleisten.</p>	<p>Entlang der Brüsseler Straße kann kein effektiver aktiver Schallschutz in einem städtebaulich verträglichen Maßstab hergestellt werden. Dazu müsste über längere Strecken eine Lärmschutzwand in beträchtlicher Höhe auf der Hochstraße angebracht werden. die Hochstraße liegt etwa 9 m über dem Geländeniveau. Allerdings wird die Bebauung im Teilgebiet MU 1.1 als Sockelgebäude mit einer Mindesthöhe von 22 m über Grund mittels einer bedingten Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt.</p> <p>Demnach kann die Wohnnutzung im nächstgelegenen Teilgebiet WA 6 des Allgemeinen Wohngebietes erst aufgenommen werden, wenn die oben genannte Sockelbebauung geschlossen errichtet worden ist. Dadurch erfolgt eine wirksame Abschirmung eines großen Teils des Verkehrslärms der Brüsseler Straße. Mit dieser abschirmenden Bebauung sind gemäß der zum Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Untersuchung im Plangebiet lediglich die</p>	



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)		<p>eingeführten passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, wie sie an vielen Stellen in der Landeshauptstadt Düsseldorf umgesetzt und erprobt sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen. Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen sind an den entsprechenden Baugrenzen für die entsprechenden Fassaden festgesetzt.</p> <p>Für die Gebäude direkt an der Brüsseler Straße, das Sockelgebäude und das Hochhaus im Teilgebiet MU 1.1, sind für die vorgesehenen Büronutzungen ebenfalls erprobte Festsetzungen getroffen worden. Für das Hochhaus mit den Wohnungen in den Geschossen oberhalb des sechsten Vollgeschosses werden Sonderlösungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sein, die gesunde Wohnverhältnisse sichern. Diese sind im Schallgutachten bereits im Grundsatz ausgearbeitet und geprüft worden.</p>	
4(2)	<p>b) Der Schallschutz für die Wohnungen auf der Westseite des Hochhauses fußt nur auf der Ausbildung von Schallschutzloggien. Es wird bezweifelt, dass dort eine angenehme Wohnatmosphäre entstehen kann, da auch die Belichtung nur aus dieser Richtung erfolgt.</p>	<p>Im Schallgutachten ist ein komplexes System von schallabschirmenden und -dämpfenden Maßnahmen entwickelt worden. Diese Maßnahmen sind geeignet, die Schalleinträge auf ein wohnverträgliches Maß zu mindern. Inwieweit eine angenehme Wohnatmosphäre entstehen kann, kann nicht im Bebauungsplanverfahren ermittelt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden gesunde Wohnverhältnisse gesichert. Die Umsetzung erfolgt durch die weitere hochbauliche Planung und der Prüfung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren. Siehe dazu ausführlicher oben die Antwort zur Stellungnahme 18. n) bis q).</p>	



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	c) Es werden Zweifel geäußert, dass die Erschließung des Hochhauses zentral erfolgen muss und nicht ein schmaleres Hochhaus mit einer Erschließung auf der lärmzugewandten Seite errichtet werden kann.	Hochhausgebäude sind technisch aufwendiger als Gebäude im üblichen Geschosswohnungsbau mit deutlich geringeren Höhen. U. a sind mehr Aufzugsanlagen erforderlich, die zum Teil besonders ausgestattet sein müssen. Daher nehmen die Vertikalerschließungen einen größeren Flächenanteil in den einzelnen Geschossen ein. Damit sind diese Anlagen nur effizient und wirtschaftlich realisierbar, wenn eine Mindestfläche je Geschoss als Nutzfläche ausgebildet werden kann. Aus diesen Gründen sind Hochhäuser in der Regel mit einem zentralen Erschließungskern errichtet. Sehr schlanke Wohnhochhäuser wie sie in den letzten Jahren z.B. in New York oder Frankfurt am Main vorgestellt wurden, sind nur im ausgesprochenen Luxussegment für Wohnungen zu vermarkten. Dieser Markt wird für diese Wohnlage nicht gesehen.	
4(2)			

26. Amt 63 – Bauaufsichtsamt und Untere Denkmalbehörde

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegten Planungen keine Bedenken. Hinweis: Im weiteren Umfeld sind nördlich der Hansaallee fränkische Bestattungen (Altfundplätze) bekannt geworden. Wegen der bestehenden (erheblichen) baulichen Überprägung des Plangebietes ist hier jedoch nur ein sehr geringes archäologisches Potential gegeben. Bei zufällig auftretenden Bodenfunden sind die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW zu beachten.	k. B. Bei zufällig auftretenden Bodenfunden sind die Bestimmungen des DSchG NW zu beachten.	
4(2)	a) Die Grundflächenzahl (GRZ) muss so festgesetzt werden, dass sie auf die einzelne zu bebauende Parzelle anwendbar ist.	Für die GRZ als Anteil der zu überbauenden Fläche besteht aufgrund des genauen Flächenzuschnitts nur wenig Spielraum zur Einhaltung, in	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)		Abhängigkeit vom Zuschnitt der zukünftigen Einzelgrundstücke. Um Unklarheiten für mögliche Teilungsszenarien zu vermeiden wird von der Festsetzung einer Grundflächenzahl in den komplexeren Bauflächen MU1.1 und WA 1 bis WA6 abgesehen und die Grundfläche als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit kann bei einer Realteilung auf die tatsächlich überbaute Grundfläche verwiesen werden. Widersprüche mit einer anteiligen Grundflächenzahl werden dadurch vermieden.	
4(2)	b) Es soll geprüft werden, ob Müllhäuser oder überdachte Fahrradabstellplätze als untergeordnete Bauteile errichtet werden sollen.	Sowohl die Fahrradabstellanlagen für die Bewohner*innen als auch die Müllräume sind in den Untergeschossen der Gebäude vorgesehen. In der konkreten Hochbau- bzw. Freiraumplanung sind überdachte Müllräume oder überdachte Fahrradabstellanlagen nicht geplant.	
4(2)	c) Auch bei festgesetzten reduzierten Abstandsflächen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen.	Im Bebauungsplan sind an verschiedenen Stellen reduzierte Abstandsflächen festgesetzt. Damit können bauliche Anlagen mit einem geringeren Grenzabstand errichtet werden, als nach der Landesbauordnung gefordert werden. Diese Festsetzungen sind vorgesehen, um die Stellung des Hochhausgebäudes und seiner Sockel- und Mantelbebauung im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1.1, gegenüber den nordöstlich angrenzenden Flächen (Gebäude der griechischen Schule im Bestand als Urbanes Gebiet Teilgebiet MU 1.2, und eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1) zu sichern. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sind im Verfahren geprüft worden. Die zu prüfenden Kriterien, die sogenannten Bauwichtbelange (hinreichende Belichtung, Besonnung, Belüftung, Brandschutz und Sozialfrieden)	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)		<p>sind unter anderem durch Besonnungsstudien, Winduntersuchungen und vorbeugende Brandschutzkonzepte betrachtet worden. Grundsätzliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Besonnung oder der Sozialabstände sind nicht zu erwarten. Im MU 1.2 ist das Wohnen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen, im Gewerbegebiet ist Wohnen gemäß BauNVO nicht zulässig. Für gewerbliche Nutzungen sind in der für eine gutachterliche Beurteilung zugrundeliegenden DIN EN 17037 (Tageslicht in Gebäuden) keine besonderen Anforderungen an die Besonnung gestellt. Die Tageslichtuntersuchung weist für das Erdgeschoss im MU 1.3 nach, dass eine ausreichende Tageslichtversorgung für Wohnungen auch mit der geplanten Bebauung und reduzierten Abstandsflächen eingehalten wird. Für mögliche Büro-, Schul- und Gewerberäume, sowohl im MU 1.3, ist davon auszugehen, dass hier die Tageslichtversorgung hinreichend ist, zumal für diese Nutzungen in der DIN keine Anforderungen gefasst worden sind. Sie sind zudem weitgehend unempfindlich gegen Störungen des Sozialfriedens.</p> <p>Für die Nutzungen im Plangebiet gilt, dass die Ausrichtung der Fassaden in den Bereichen mit reduzierten Abstandsflächen etwa nach Nordosten liegt, wo die Besonnung natürlicherweise begrenzt ist und weitere bauliche Maßnahmen zur hinreichenden Belichtung erforderlich werden. Da die benachbarten Schul- und Gewerbeflächen ein nur unwesentliches Störpotential gegenüber der Wohnbebauung entwickeln dürfen, und zumindest die Schule begrenzte Betriebszeiten hat, ist auch eine</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen



	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)		<p>verträgliche Nachbarschaft gegeben. Im weiteren Verfahren sind noch für die Bebauung in den Teilgebieten WA 3 bis WA 6 des allgemeinen Wohngebietes an den Blocköffnungen der geplanten städtebaulichen Struktur Festsetzungen zur Zulassung reduzierter Abstandsflächen getroffen worden. Aufgrund von Belichtungsbetrachtungen ohne Kenntnis genauer Grundrisse, d.h. anhand von Standardgrundrissen, kann festgestellt werden, dass in nahezu allen Fällen, die Einhaltung der Tageslichtkriterien der DIN 5034-1 "Tageslicht in Innenräumen" eingehalten werden kann. In den Bereichen, in denen dies nicht möglich ist, sind ergänzende architektonische Lösungen, wie optimierte Grundrisse, größere Fensterflächen, o.ä., zu finden, die die Einhaltung der DIN gewährleisten. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p>	
4(2)	<p>d) In der Straße "Am Heerdtter Sandberg" befinden sich denkmalgeschützte Gaslaternen. Diese sind bei Baumaßnahmen zu schützen und zu sichern.</p>	<p>Die Gaslaternen befinden sich außerhalb des Plangebiets. Bei baulichen Eingriffen in den Bestand der denkmalgeschützten Gaslaternen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung können darin abgestimmt werden.</p>	

27. Amt 64 – Amt für Wohnungswesen







	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	<p>a) Es bestehen keine Bedenken, es wird jedoch auf die Förderbedingungen und die Notwendigkeit der Abstimmung zu den Wohnungsgrundrissen im öffentlich geförderten Wohnungsbau hingewiesen.</p>	<p>Die Hinweise zum öffentlich geförderten Wohnungsbau werden an den Investor weitergegeben. Weitere Vereinbarungen, unter anderem zur Verortung im Plangebiet, erfolgen im städtebaulichen Vertrag (SBV). Die Einhaltung der Förderkriterien wird zum Förderantrag geprüft.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen




28. Amt 66 – Amt für Verkehrsmanagement

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Es wird um Beachtung der Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen gebeten:</p> <p>- Ausbau öffentlicher Straßen und Abwicklung des Individualverkehrs:</p> <p>4(1) Auswirkungen auf vorhandenes Straßennetz ist in Verkehrsgutachten zu untersuchen. Baufelder sollten durch öffentliche Straßen erschlossen werden. Es sind 0,25 Stellplätze je Wohneinheit zu berücksichtigen. Zwischen Baufeldern sind ggf. Fußwegebeziehungen zu Haltestellen des ÖPNVs herzustellen. Es sind mindestens 15 m Straßenbreite für Quartiersstraßen und 14 m für verkehrsberuhigte Bereiche einzuhalten. Unterbauung von öffentlichen Verkehrsflächen ist auszuschließen. Verbindung für Fahrzeugverkehr zwischen Greifweg und Hansaallee soll realisiert werden. Die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Straßen sind Erschließungsanlagen im Sinne der §§127ff BauGB.</p> <p>- Maßgaben des Öffentlichen Personennahverkehrs: Einrichtungen für den ÖPNV sind im Plangebiet nicht zu berücksichtigen</p> <p>- Kosten für Straßenbau und Verkehrstechnik Die Maßnahme ist nicht im MIP enthalten. Es sind keine Zuwendungen zu erwarten.</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
4(2)	<p>a) Durch die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet kommt es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung am Verkehrsknoten Hansaallee/Niederkasseler Lohweg.</p>	<p>Zur Verbesserung der Verkehrsqualität am genannten Verkehrsknoten wird eine Anpassung des Signalprogramm der Lichtsignalanlage und des Linksabbiegestreifens Hansaallee</p>	






Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
		in den Niederkasseler Lohweg geplant. Die Fachplanung wird mit Amt 66 abgestimmt.	
4(2) 4(2)	b) Eine Festsetzung zum Ausschluss der Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen soll in den Bebauungsplan übernommen werden.	Die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen liegen zum Teil heute bereits oder werden zukünftig im Eigentum der Landeshauptstadt Düsseldorf liegen. Die Zuständigkeit für die Bepanung der Flächen und damit auch für den Ausschluss ihrer Unterbauung liegt beim Amt für Verkehrsmanagement. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.	 
4(2)	c) Private Fahrradabstellanlagen sind gut zugänglich und gut beleuchtet zu gestalten. Dabei sind auch Lastenfahräder zu berücksichtigen.	Die Ausgestaltung von privaten Fahrradabstellanlagen wird zum Baugenehmigungsverfahren erarbeitet, die genannten Hinweise werden dabei berücksichtigt.	
4(2)	d) Zusätzliche Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Raum sind zu vermeiden.	Direkt westlich angrenzend an das Plangebiet, zwischen Plangebiet und Prinzenallee, ist eine Mobilitätsstation vorgesehen. Dort sind in der Regel auch Fahrradabstellanlagen enthalten. Die Einrichtung der Mobilitätsstationen erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement.	
4(2)	e) Feuerwehraufstellflächen in öffentlichen Gehwegen sind nicht zulässig.	Entsprechend der Vorabstimmung der Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen sind unter Beteiligung des Amtes für Verkehrsmanagement am Greifweg Feuerwehraufstellflächen im Bereich des Gehweges vorgesehen. Eine hiervon abweichende Variante mit Feuerwehraufstellflächen außerhalb des Gehwegs wurde nach Eingang der Stellungnahme geprüft. Aufgrund der durchgehenden Baumreihe und der Anordnung von Senkrechtparkständen im nördlichen Seitenraum des Greifwegs ist eine Anleiterung durch die Feuerwehr von der Fahrbahn aus jedoch nicht möglich. Ein Verlegen der Stellplätze und der Baumstandorte auf die südliche Seite des	 


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)		Greifwegs ist aufgrund der dort bereits vorliegenden Feuerwehraufstellflächen ebenfalls nicht möglich. Ein Verzicht auf die Bäume kommt angesichts der Vorgaben aus der Grünordnung, der aktuellen Klimaentwicklung und der Notwendigkeit, die Aufheizung von befestigten Flächen zu reduzieren, nicht in Betracht. Die Stellplätze sind ebenfalls nicht entbehrlich. Daher ist in einer erneuten Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement unter Beachtung aller Anforderungen die Sonderlösung der Mitnutzung des Gehwegs für die Anfahrt der Feuerwehr zur Anleiterung der geplanten Gebäude im WA 5 und WA 6 hier im Einzelfall abgestimmt worden.	
4(2)	f) Im Plangebiet sollte eine Mindestausstattung der Freiräume zur Unterstützung des Aufenthalts im Freien unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und des Stadtmöblierungskatalogs vorgesehen werden.	Öffentliche Freiflächen im Plangebiet liegen als öffentliche Verkehrsflächen vor. Für diese wird eine Planung mit dem Amt für Verkehrsmanagement abgestimmt. Dabei kann die Ausstattung der Flächen gesteuert werden. Die Umsetzung der Planung wird im SBV gesichert. Für die privaten Freiflächen wird die Freianlagenplanung zu den jeweiligen Bauanträgen erarbeitet. Die Ausstattung orientiert sich dabei im Wesentlichen an den Bedürfnissen der Bewohner*innen und Nutzer*innen der jeweiligen Bauflächen. Dabei können auch Einrichtungen für den Aufenthalt (z.B. im Zusammenhang mit den privaten Kinderspielflächen) angelegt werden.	
4(2)	g) Zäune sollten blickoffen gestaltet werden, Sichtschutz an Zäunen lediglich durch Begrünung zulässig sein.	Eine Festsetzung zur Zulässigkeit nur offener Zäune und zur Begrünung als Sichtschutz an offenen Zäunen wird im Bebauungsplan ergänzt.	
4(2)	h) Die Umsetzung einer Mobilitätsstation im direkten Umfeld der geplanten Bebauung sollte auch auf Flächen alternativ	Standorte für Mobilitätsstationen werden im Rahmen der Gespräche zum SBV u.a. mit dem Amt für Verkehrsmanagement abgestimmt.	



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	zur Fläche unter der Brüsseler Straße / B7 an anderen Stellen möglich sein.	Derzeit ist ein Standort innerhalb des Plangebietes (an der Ria-Thiele-Straße) und ein weiterer direkt angrenzend zwischen Plangebiet und Prinzenallee angedacht.	
4(2)	i) Im öffentlichen Raum sollen Flächen zum Liefern und Laden sowie Kurzzeitparken vorgesehen werden, jedoch keine allgemeinen Parkstände.	Die konkrete Nutzung bzw. Zuordnung der Nutzung von Stellplätzen im öffentlichen Raum wird nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt. Liefern und Laden ist in der Regel auf den vorgesehenen Parkständen in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Die Parkstände stehen in der Regel auch für Kurzzeitparker zur Verfügung. Ansonsten sind private Stellplätze in den Tiefgaragen anzuordnen.	
4(2)	j) Es wird ein Hinweis zu einer textlichen Korrektur im Umweltbericht gegeben.	Im Umweltbericht wird der gewünschte Verweis auf die Stallplatzsatzung Düsseldorf ergänzt.	
4(2)	k) Es werden Ergänzungen zum Thema Elektromobilität im Umweltbericht vorgeschlagen.	Die Ergänzungen zur Mindestanforderung der Gebäude zu Elektroladestationen gemäß dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) werden in den Umweltbericht übernommen. .	
4(2)	l) Kosten zu den erforderlichen Straßenbauarbeiten und zur öffentlichen Beleuchtung können noch nicht benannt werden.	Die Planungen zu den Straßenbauarbeiten einschließlich der Beleuchtung werden erarbeitet und mit den Fachstellen abgestimmt. Eine Vereinbarung über die Leistung und die Finanzierung erfolgt im Rahmen des SBV.	
4(2)	m) Um weitere Beteiligung wird gebeten.	Das Amt für Verkehrsmanagement wird im weiteren Verfahren beteiligt.	

29. Amt 67 - Stadtentwässerungsbetrieb

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Das Plangebiet soll, wie der 1.BA auch, im Trennsystem entwässert werden.		

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Daher ist, um alle Grundstücke innerhalb des B-Plan-Gebietes entwässerungstechnisch erschließen zu können, die Verlegung von öffentlichen Kanälen (Regenwasserkanal und Schmutzwasserkanal) innerhalb der Verkehrsflächen des Gebietes erforderlich.</p> <p>Des Weiteren werden Hinweise zur Entwässerung von Regenwasser und Schmutzwasser sowie deren Anschluss an das bestehende Kanalnetz gegeben.</p> <p>Die erforderliche Breite der späteren Verkehrsflächen (unter anderem abhängig von der Bemessung der Entwässerungsanlagen und den im Plangebiet vorgesehenen Versorgerleitungen) ist im Rahmen der Entwurfsplanung Kanalbau und Entwurfsplanung Straßenbau in Verbindung mit der Erstellung des koordinierten Leitungsplanes durch ein vom Investor zu beauftragendes Ingenieurbüro zu ermitteln. Es ist daher zwingend erforderlich, schon frühzeitig entsprechende Abstimmungen mit den jeweiligen Fachämtern zu führen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>	
4(2)	<p>a) Es bestehen keine Bedenken. Es werden aber Ergänzungen und Korrekturen für die Begründung und als Hinweise zum Bebauungsplan vorgeschlagen.</p>	<p>Die Ergänzungen und Korrekturen werden in die Begründung und die Hinweise übernommen. Diese konkretisieren den abwassertechnischen Anschluss der einzelnen Baugebietsteile an die verschiedenen Abwasserkanäle im Greifweg bzw. dem Alberichweg sowie dem Heerdtter Sandberg und erläutern die Bestandteile des Entwässerungskonzeptes.</p>	
4(2)	<p>b) Es wird darauf hingewiesen, dass in den vorgesehenen Flächen mit Leitungsrechten ggfs. Entwässerungsleitungen im Trennsystem zu verlegen sind. Die Breite der Flächen muss so dimensioniert werden, dass auch im Falle von Realteilungen die</p>	<p>Die einzelnen Baufelder liegen jeweils in einheitlichem Eigentum und werden jeweils gesamtheitlich erschlossen. Die Anbindung im Trennsystem an die öffentliche Kanalisation kann damit umgesetzt werden. Im Falle von Realteilungen sind unter den jeweiligen</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	Entwässerung im Trennsystem für alle Anlieger möglich ist.	Eigentümern ggfs. privatrechtliche Vereinbarungen zu finden, um die Anbindung an die öffentliche Kanalisation fortzuführen.	



30. Amt 68 – Garten-, Friedhofs- und Forstamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>a) Erforderliche Gutachten Zur Beurteilung des Bebauungsplanes und aufgrund der naturschutzrechtlichen Bestimmungen sind folgende Fachgutachten zu erarbeiten und mit dem Gartenamt I Untere Naturschutzbehörde abzustimmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe 1) <p>Das Plangebiet bietet mit der Bahnbrache und den aufgegebenen Lagerhallen und Gebäuden der Holzhandlung Potential für planungsrelevante Tierarten, insbesondere Fledermäuse. Die ASP Stufe 1 dient der Grundlagenermittlung und der Feststellung, ob vertiefende Untersuchungen (ASP Stufe 2) für bestimmte Tiergruppen notwendig sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> - vereinfachter Grünordnungsplan Stufe III <p>Da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für viele Umweltmedien eigenständige Fachgutachten erstellt werden, ist ein gegenüber dem Leistungsbild der HOAI vereinfachter Grünordnungsplan mit folgenden Inhalten zu erarbeiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestandsaufnahme der Biotoptypen und ökologische Bewertung - Baumkataster und Baumbilanz - Eingriffsbeschreibung - Versiegelungsbilanz - Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Vegetationsbestände - Vorschläge zur Integration des Artenschutzes in die Bauleitplanung 		

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<ul style="list-style-type: none"> - Nachweis der öffentlichen und privaten Kinderspielflächen - Maßnahmenvorschläge zur Begrünung der Verkehrsflächen und Baugebiete - Pflanzlisten 	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.	
4(1) 4(1)	<p>b) Kinderfreundlichkeit Die Ausweisung von Wohngebieten mit ca. 650 Wohneinheiten löst Bedarf für öffentliche und private Kinderspielflächen aus.</p> <p>Öffentliche Kinderspielplätze: Der Bebauungsplan-Vorentwurf weist 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 ist dem GOP 2025, Kapitel 3.4 zu entnehmen. Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen ist im Rahmen des GOP III nach Auswertung der städtebaulichen Dichte und der zu erwartenden Einwohnerzahl zu ermitteln. Im angrenzenden B-Plan Nr. 5178/044 ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen, aber noch nicht realisiert. Dieser Kinderspielplatz könnte in Verbindung mit den privaten Kinderspielplätzen der Baugebiete die Versorgung mit übernehmen. Über Regelungen in einem Städtebaulichen Vertrag bestünde die Möglichkeit, Kosten für die Planung und Herstellung zu finanzieren.</p> <p>Private Kinderspielplätze: Gemäß § 9 Bauordnung NRW und Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf sind private Kinderspiel-flächen für Kleinkinder für Mehrfamilienhäuser</p>	<p>Wohngebiet löst Bedarf an öffentlichen und privaten Spielflächen aus.</p> <p>Ausführliche Erläuterungen im GOP 2025 Kapitel 3.4.</p> <p>Bedarf ist im Rahmen des Grünordnungsplans Stufe III zu ermitteln.</p> <p>Nachweis über Spielflächen im GOP III.</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	ab 3 Wohneinheiten nachzuweisen. Der Bedarf beträgt 5 m ² je Wohneinheit. Im Rahmen der Aufstellung des Grünordnungsplanes III ist der Spielflächennachweis zu führen. Private Kinderspielflächen für Kleinkinder sind auf den Gemeinschaftsflächen in den Blockinnenhöfen der Wohngebiete möglich.		
4(1)	c) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 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. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Im Bebauungsplangebiet besteht Baurecht nach verschiedenen Bauungs- und Fluchtlinienplänen (siehe Punkt 2.3 der städtebaulichen Begründung). Durch Gegenüberstellung des vorhandenen und geplanten Baurechtes und der städtebaulichen Dichtewerte ist zu prüfen, ob vergleichbare Eingriffe aufgrund der baurechtlichen Beurteilung bisher schon zulässig waren. Ist dies der Fall, besteht keine Ausgleichspflicht für mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft.	Es ist zu prüfen, ob vergleichbare Eingriffe aufgrund der baurechtlichen Beurteilung zulässig waren um eine mögliche Ausgleichspflicht auszuschließen.	
4(1)	d) Grünordnerische Maßnahmen im B-Plan-Gebiet Für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Ortsbildes und aus stadtoökologischen Gründen sind eine starke Durchgrünung im Bebauungsplangebiet und die Begrünung baulicher Anlagen notwendig.		

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Hohe Begrünungsanteile wirken sich positiv auf die stadtökologischen Funktionen, wie z. B. Staubbindung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Verbesserung der mikroklimatischen Situation oder Schaffung von Ersatzlebensräumen für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten aus. Grünflächen und Straßen mit Bäumen stellen wichtige natürliche, gliedernde und belebende Elemente dar, mildern damit die Dominanz der Hochbebauung und sorgen für ein aufgelockertes Stadt- und Straßenbild.</p> <p>Um diese Ziele zu erreichen, müssen im B-Plan zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und zur Begrünung von baulichen Anlagen getroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den Wohngebieten sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche zu bepflanzen. Je 250 m² dieses Flächenanteils ist ein Laubbaum mittlerer Größe (Endhöhe zwischen 10 bis 15m) mit Stamm-umfang 18-20 cm zu pflanzen. - In GE- oder MK-Gebieten sind mindestens 20% der Grundstücksfläche zu begrünen. Je 250 m² dieses Flächenanteils ist ein Laubbaum mittlerer Größe (Endhöhe zwischen 15 bis 20m) mit Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen. - Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist eine mindestens 80 cm starke Bodensubstrat-schicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf 130 cm zuzüglich einer Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen. 	<p>In Wohngebieten sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Vegetations-fläche zu bepflanzen, je 250 m² dieser Fläche ist ein Laubbaum mittlerer Größe (Endhöhe 10 – 15 m) mit Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen.</p> <p>In Mischgebieten sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen. Je 250 m² dieser Fläche ist ein Laubbaum mittlerer Größe.</p> <p>Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist eine mindestens 80 cm starke Substratschicht zuzüglich Drainschicht fachgerecht aufzuführen, bei Baumpflanzungen ist diese auf 130 cm zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.</p>	







Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Das Bodensubstrat muss der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen, siehe Hinweise, Punkt XX) entsprechen.</p> <p>- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutz-technischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungs-substrat muss der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen, siehe Hinweise, Punkt XX) entsprechen. Sollten im Rahmen der Artenschutzprüfung Vorkommen von Zwergfledermäusen festgestellt werden, ist eine Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zum Einbau von Gebäudequartieren für Fledermäuse in die textlichen Festsetzungen auf-zunehmen.</p>	<p>Flachdächer oder geneigte Dächer bis max. 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 12 cm zuzüglich Drainschicht stark sein.</p> <p>Hinweis: Die Substratschichten müssen der FLL-Richtlinien entsprechen.</p> <p>Sollten Zwergfledermäuse ins der ASP festgestellt werden, sind Festsetzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zu treffen.</p>	
4(1)	<p>e) Planerische Hinweise zum B-Plan-Vorentwurf</p> <p>- Die Achse der Grün- und Wegeverbindung vom Belsenplatz über die Promenade und den Belsenpark in Richtung Albertussee wird im B-Plan-Vorentwurf durch die Anordnung der Baufelder nicht fortgeführt. Auch die im B-Plan Nr. 5178/044 als Endpunkt der Promenade ausgewiesene kleine Platzfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist entfallen. Die Anbindung und der Übergang am Greifweg I Schanzenstraße zur Prinzenallee in</p>	<p>Hinweise: Die Grün- und Wegeverbindung vom Belsenplatz über Promenade und Belsenpark in Richtung Albertussee ist nicht fortgeführt. Auch die als Endpunkt der Promenade ausgewiesene Platzfläche ist entfallen.</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Richtung Willstätter Straße und Vodafone hat für Fußgänger keine grüngestalterische Qualität. - Die Querschnitte der Planstraßen sind so zu wählen, dass Straßenbaumpflanzungen ausreichend große Baumgruben erhalten können (unterirdisch 12 m ³) und nicht mit Ver- und Entsorgungsleitungen und deren Schutztrassen kollidieren. Zu schmale Straßenquer-schnitte führen auch zu Schrägwuchs der Bäume und später zur Verschattung der Wohnräume. Außerdem sind die Anforderungen der Feuerwehr zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges zu beachten.	Die Querschnitte der Planstraßen sind so zu wählen, das Straßenbaumpflanzungen ausreichend große Baumgruben erhalten können.	
4(2)	a) Es werden verschiedene Korrekturen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen zum Bebauungsplan zu den Themen Begrünung, Substrataufbau und Vogelschlag gegeben.	Die Korrekturen und Ergänzungen werden übernommen.	■ ■
4(2)	b) Es soll ein Hinweis zur vogel-, fledertier- und insektenfreundlichen Ausführung der Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.	Der Hinweis wird aufgenommen.	■ ■
4(2)	c) Es werden Präzisierungen und Korrekturen in der Begründung zur Beschreibung der Pflanzgebote und zur Auflistung der Hinweise angeregt.	Die Präzisierungen und Korrekturen werden übernommen und ergänzt.	■ ■
4(2)	d) Es wird auf eine falsch übernommene Anzahl der Wohneinheiten im Umweltbericht hingewiesen.	Die Angabe wird korrigiert.	■ ■
4(2)	e) Aus dem im Plangebiet entstehenden Angebot an Wohnungen resultiert ein Bevölkerungszuwachs im Stadtbezirk, der einen zusätzlichen Bedarf an Spiel und Freiflächen auslöst. Dieser kann durch eine Aufwertung der Flächen und Anlagen im Umfeld (hier	Zur Kostentragung für die Aufwertung und Ertüchtigung der Spiel- und Grünflächen wird eine Regelung im städtebaulichen Vertrag vereinbart.	■ ■


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	insbesondere im angrenzenden Belsenpark) kompensiert werden.		
4(2) 4(2)	f) Zum Vorschlag, unter der aufgeständerten Brüsseler Straße / B7 einen Freiraum mit Aufenthaltsqualitäten z.B. für Jugendliche zu entwickeln, wird aufgegriffen. Ein entsprechendes Konzept ist zu erarbeiten und mit den Fachämtern abzustimmen.	Mit den beteiligten Fachämtern wird die Möglichkeit der Nutzung dieser Fläche für Freizeiteinrichtungen und Aufenthalt geprüft. Wenn diese Fläche dazu geeignet und nutzbar ist, wird ein Konzept erarbeitet und eine Vereinbarung zur Finanzierung und Umsetzung getroffen.	
4(2)	g) Es wird eine Korrektur im Umweltbericht zur Anzahl der ausgeglichenen Bäume sowie ein Abgleich des Grünordnungsplans (GOP) und der Artenschutzprüfung (ASP) mit dem Umweltbericht angeregt.	Die Korrekturen werden in den Umweltbericht übernommen.	
4(2)	h) Ein Konzept für Anzahl und Verteilung der festgesetzten Fledermausquartiere im Plangebiet soll mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt und im SBV gesichert werden.	Zur Anzahl und zur Verteilung der Fledermausquartiere an den Fassaden sind Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.	
4(2)	i) Es wird eine Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden angeregt.	Die Anpassung wird übernommen.	
4(2)	j) Für die Ausgestaltung der Außenbeleuchtung unter artenschutzrechtlichen Kriterien soll in Konzept erarbeitet und im SBV gesichert werden.	In Bebauungsplan wird ein Hinweis zur vogel-, fledertier- und insektenfreundlichen Ausführung der Außenbeleuchtung aufgenommen. Im Grünordnungsplan ist als Maßnahme die insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung benannt und mit konkreten Empfehlungen zur Umsetzung erläutert. Der Grünordnungsplan wird Anlage zum städtebaulichen Vertrag. Eine weitergehende Regelung ist nicht erforderlich.	
4(2)	j) Ein Konzept zur Prävention von Vogelschlag an Gebäuden soll im SBV gesichert werden.	Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden und spiegelnden Fassaden sind Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	k) Im Bereich der griechischen Schule (Baugebiet MU 1.2) sind Hausrotschwänze beobachtet worden. Es sollen artspezifische Nisthilfen an den geplanten Gebäuden angebracht werden. Zur Sicherung soll die Maßnahme im SBV gesichert werden.	Im Bereich der griechischen Schule ist derzeit keine bauliche Veränderung geplant. Zudem liegt das Schulgrundstück und die dortigen Gebäude nicht im Verfügungsbereich des Vertragspartners des SBV. Eine Vereinbarung zu Maßnahmen in diesem Bereich ist im SBV daher nicht möglich.	

31. Amt 69 – Amt für Brücken, Tunnel- und Straßenbau

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	a) Das Brückenbauwerk der Hochstraße Brüsseler Straße liegt im Einflussbereich der Planung innerhalb des Bebauungsplans. Die weitere (hochbauliche) Planung ist mit dem Amt 69 abzustimmen, um zu prüfen, inwieweit das Bauwerk betroffen ist und ob Auflagen einzuhalten sind.	Die Planungen zu den baulichen Anlagen im Plangebiet im Nahbereich der Hochstraße werden mit Amt 69 im Vorfeld und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen