

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

**Frühzeitige Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
vom 12.12.2022 bis 14.01.2023**

sowie

**Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
vom 05.02.2025 bis 10.03.2025**

**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/018
– Werdener Straße / Erkrather Straße (ehem. B8-Center) –**

Stand der Abwägung Beteiligung § 4 (1): 05/2023

Stand der Abwägung Beteiligung § 4 (2): 03/2025

I. Liste der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Fachämter, die abwägungsrelevante Stellungnahmen / Hinweise zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/018 – Werdener Straße / Erkrather Straße (ehem. B8-Center) - vorgebracht haben

1. Bezirksregierung Düsseldorf: Dez. 53 (Immissionsschutz - einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)
Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf
2. COLT Technology Services GmbH
Uerdinger Str. 90, 40474 Düsseldorf
3. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West
Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln
4. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Am DFS-Campus, 63225 Langen
5. Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 13
Hellersbergerstr. 35, 41460 Neuss
6. Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit (T-NAB)
Ziegelreihe 2-4, 95448 Bayreuth
7. euNetworks GmbH
Theodor-Heuss-Allee 112, 60468 Frankfurt am Main
8. Flughafen Düsseldorf GmbH
Flughafenstraße 105, 40474 Düsseldorf
9. Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb
De-Greiff-Straße 195, 47803 Krefeld
10. Handwerkskammer Düsseldorf
Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf
11. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU
Ripshorster Straße 306, 46117 Oberhausen
12. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - Abteilung Denkmalschutz/Praktische Bodendenkmalpflege
Endenicher Str. 133, 53115 Bonn
13. LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Ehrenfriedstraße 19, 50259 Pulheim (Brauweiler)
14. Netzgesellschaft Düsseldorf mbH
Höherweg 200, 40233 Düsseldorf
15. PLEdoc GmbH
Gladbecker Straße 404, 45326 Essen






Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

16. Polizeipräsidium Düsseldorf, Projektgruppe "Städtebauliche Kriminalprävention"
Haroldstraße 5, 40213 Düsseldorf
17. Rheinbahn AG
Lierenfelder Straße 42, 40231 Düsseldorf
18. Stadtwerke Düsseldorf AG - OE 351 - Liegenschaften
Höherweg 100, 40233 Düsseldorf
19. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH
D2-Park 5, 40878 Ratingen
20. Vodafone West GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1m 40549 Düsseldorf
21. Stadt Düsseldorf: Amt 19/2 - Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz
22. Stadt Düsseldorf: Amt 37/5.1 - Feuerwehr, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz - Prävention
23. Stadt Düsseldorf: Amt 37/5.3 – Feuerwehr, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz - Kampfmittel
24. Stadt Düsseldorf: Amt 51/1 und 51/19 – Amt für Soziales und Jugend
25. Stadt Düsseldorf: Amt 52 – Sportamt
26. Stadt Düsseldorf: Amt 53/2 - Gesundheitsamt
27. Stadt Düsseldorf: Amt 54 - Amt für Migration und Integration
28. Stadt Düsseldorf: Amt 63/0 - Bauaufsichtsamt
29. Stadt Düsseldorf: Amt 64 - Amt für Wohnungswesen
30. Stadt Düsseldorf: Amt 66/2 - Amt für Verkehrsmanagement - Verkehrsplanung
31. Stadt Düsseldorf: Amt 67 - Stadtentwässerungsbetrieb
32. Stadt Düsseldorf: Amt 68 - Garten-, Friedhofs- und Forstamt
33. Stadt Düsseldorf: Amt 69/2 und 69/4 - Amt für Brücken-, Tunnel- und Stadtbahnbau

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen


II. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen / Hinweise der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Fachämter zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/018 – Werdener Straße / Erkrather Straße (ehem. B8-Center) - (Beantwortungsstand 4(1): 05/2023 / 4(2): 04/2025)

1. Bezirksregierung Düsseldorf: Dez 53 (Immissionsschutz – einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)








	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Umweltzone der Stadt Düsseldorf	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	b) Ohne die Aussage des angekündigten Luftqualitätsgutachtens kann keine Bedenkenfreiheit erklärt werden	Es wird bis zu der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB eine Untersuchung der Luftschadstoffe durchgeführt. Der Stellungnahme wird gefolgt.	
4(2)	a) Belange der Denkmalangelegenheiten Keine Bedenken. Es wird auf sonstige zu beteiligende Stellen hingewiesen.	Die genannten Stellen wurden am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	b) Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplan Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Umweltzone von Düsseldorf. Aus der Luftschadstoffuntersuchung ergibt sich, dass der aktuelle Grenzwert wie auch die verschärfte Luftqualitätsrichtlinie bis 2030 für Stickstoffdioxid eingehalten wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	c) Gewässerschutz Dez. 54A: Keine wesentlichen Bedenken Es wird darauf hingewiesen, dass die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Abwassers aus dem Klärwerk Düsseldorf-Süd in den Rhein am 31.07.2024 abgelaufen ist. Die Erlaubnis ist dringend neu zu beantragen.	Die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung des Abwassers aus dem Klärwerk Düsseldorf-Süd in den Rhein nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen





2. Colt Technology Services GmbH

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Betroffen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

3. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West




	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Es besteht kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	b) Der Planbereich grenzt an die Fichtenstraße. An der Fichtenstraße plant das Projekt RRX bauzeitlich eine Ersatzhalt. Es soll bei jedem Projektfortschritt eine enge Abstimmung mit dem RRX Projekt ab.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	c) Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	d) Es ist dafür zu sorgen, dass durch eine Neugestaltung der Nutzung unsere angrenzenden Grundstücke nicht mit Abstandsflächen belastet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	e) Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen zum Zwecke der Notfallversorgung, Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und für Bauarbeiten muss gewahrt bleiben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
4(2)	a) Es besteht kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	b) Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen



	<p>c) Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtungen von Parkplatzflächen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>d) Die DB InfraGO AG weist darauf hin, dass auf der Strecke 2410 der Schienengüterverkehr zukünftig deutlich zunehmen wird. Dabei wird der Anteil größtenteils in den Nachtstunden liegen.</p>	<p>Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Geräuschauswirkungen des Schienenverkehrs berücksichtigt wurden und deren Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind. Im Bebauungsplanverfahren wird nicht auf die Bestandszahlen der Bahn zurückgegriffen, sondern auf Prognosezahlen, sodass eine höhere Frequentierung der Trasse durch die Bahn im Rahmen der Ermittlung der Prognosezahlen mitberücksichtigt wird.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	
	<p>e) Durch die aus dem Bebauungsplan folgenden Änderungen in der städtebaulichen Entwicklung dürfen die für die Verkehrswende nötigen Mehrverkehre der Deutsche Bahn AG nicht verhindert werden.</p>	<p>Im Plangebiet des Bebauungsplanes liegen keine Flächen der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien. Die vorhandenen Bahngleise werden durch die Planung nicht berührt. Mehrverkehre der Bahn werden nicht behindert.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	
	<p>f) Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) zu beteiligen. Die Bauanträge sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht, einzureichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen


4. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Aufgrund der Nähe des Flughafens zum Plangebiet und der vorgesehenen Gebäudehöhe ist das Bauvorhaben zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen, Koordinaten und Kubatur der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.	Das Bauvorhaben im Rahmen der Baugenehmigung zur Einzelfallprüfung der zuständigen Luftfahrtbehörde vorgelegt. Der Stellungnahme wird gefolgt.	
4(2)	a) Bauvorhaben, die eine Höhe von 74 m ü. NHN überschreiten, sind zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen, Koordinaten und Kubatur der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.	Das geplante Hochhaus wird eine Höhe von ca. 114,8 m ü. NHN erreichen. Es wird auf der nachfolgenden Planungsebene im Baugenehmigungsverfahren zur Einzelfallprüfung der zuständigen Luftfahrtbehörde vorgelegt (siehe Nr. 4, 4(1)). Der Stellungnahme wird gefolgt.	
	b) Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Das Bauaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) wurde von der Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung informiert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	




5. Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 13

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Im Planbereich befinden sich Rohrtrassen und Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien muss bis zu einer ordentlichen Kündigung gewährleistet bleiben. Eine Mitverlegungsabsicht für neue Telekommunikationslinien durch Telekom im angezeigten Bereich besteht zurzeit nicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	Bei Planungen, die die Anlagen der Telekom betreffen, wird um erneute Beteiligung gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Es werden Hinweise zum Umgang mit Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Bautätigkeiten gegeben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
--	--	--	---

6. Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit (T-NAB)


	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Im gekennzeichneten Bereich verläuft eine Richtfunkstrecke, die bei den Planungen zu berücksichtigen ist. Es muss zu jedem Zeitpunkt ein Mindestabstand von ca. 15m in dreidimensionaler Ausrichtung um die Richtfunktrasse eingehalten werden.	Der Hinweis wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <i>Update (Stand § 4(2)): Es wird auf Nr. 6, 4(2) b) verwiesen. Die entsprechende Bauhöhe wird eingehalten. Der Mindestabstand in dreidimensionaler Ausrichtung um die Richtfunktrasse kann durch die Errichtung des geplanten Hochhauses nicht eingehalten werden.</i>	
4(2)	a) Die Deutschen Telekom Technik GmbH hat die Firma Ericsson mit der Beteiligung am Verfahren beauftragt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	b) Die Firma Ericsson weist darauf hin, dass über das Plangebiet eine Richtfunkstrecke verläuft, in deren Bereich eine maximale Bauhöhe von 120m ü. NHN einzuhalten ist.	Die zwingend festgesetzte maximale Bauhöhe im Plangebiet beträgt 114,8m ü. NHN. Somit sind im Plangebiet keine Gebäude zugelassen, deren Höhe 120m ü. NHN erreichen kann. Der Stellungnahme wird gefolgt.	

7. euNetworks GmbH




	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Die Firma euNetworks ist im Anfragebereich betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen



8. Flughafen Düsseldorf GmbH

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Behörden bei der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH keine Einwendungen	Die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH wurde an dem vorliegenden Verfahren beteiligt. Deren Hinweise werden auf der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt. (siehe Pkt. 4). Der Stellungnahme wird gefolgt.	



9. Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Es wird dringend empfohlen, entsprechend den zugrunde zulegenden Normen und Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere für z.B. große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Schulen, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser, etc.	Die Hinweise werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung und die Textlichen Festsetzungen zu dem Bebauungsplan aufgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	b) Baugrund: Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.	Die Baugrundeigenschaften werden vor der Bauantragstellung untersucht und bewertet. Der Stellungnahme wird gefolgt.	
4(2)	a) Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.	Die Baubestimmungen wurden in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Der Stellungnahme wird gefolgt.	



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	b) Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.	Die Erdbebenzone und die geologische Untergrundklasse werden in die Begründung und die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Der Stellungnahme wird gefolgt.	
	c) Darüber hinaus werden verschiedene Hinweise zum Umgang mit dem Regelwerk und den erforderlichen Maßnahmen in Erdbebenzone 0 formuliert.	Die Hinweise zum dem Regelwerk werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Stellungnahme wird gefolgt.	





10. Handwerkskammer Düsseldorf

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Die Planung soll so ausgestaltet werden, dass sich neben Wohnen u.a. auch tatsächlich (handwerks-) gewerbliche Nutzungen ansiedeln können. Hinsichtlich der (zu erwartenden) Emissionssituation soll ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und sonstigen Nutzungen planungsrechtlich sichergestellt werden.	Die Belange des verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe sowie die verkehrlichen Belange des Handwerks werden im weiteren Planverfahren geprüft. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <i>Update (Stand § 4(2)): Die Belange des verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe sowie die verkehrlichen Belange des Handwerks wurden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.</i>	
	b) Das der Planung zugrunde liegende Verkehrskonzept soll die potenziellen Gewerbebedarfe aufnehmen und die verkehrlichen Bedarfe des Handwerks berücksichtigen.	Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen - darunter auch Gewerbe mit den entsprechenden Bedarfen- fließen in das Verkehrskonzept ein. Der Stellungnahme wird gefolgt.	
4(2)	a) Die Ziele und Zwecke der Planung werden unterstützt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	




Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	<p>b) Es wird darum gebeten, die Bedürfnisse des Handwerks bei der konkreten Ausgestaltung des Plangebietes auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen, damit sich es sich tatsächlich als Standort für Handwerksbetriebe anbietet. Auf die Stellungnahme vom 13.01.2023 wird verwiesen.</p>	<p>Im Plangebiet wurde ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauGB festgesetzt. In diesem sind auch Handwerksbetriebe zulässig, sofern sie die ebenfalls dort zulässigen Wohnnutzungen nicht wesentlich stören.</p> <p>Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen – darunter auch gewerbliche Nutzungen – sind in die Verkehrsuntersuchung eingeflossen (siehe Pk. 10, 4(1) b))</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	 
--	---	--	---


11. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken. Sonstige Hinweise: a) stärkere Begrünung der Werdener Straße (mehr Bäume, Fassadenbegrünung), um Staub zu binden und Lärm zu reduzieren</p>	<p>Die Werdener Straße soll im Rahmen der aktuellen Planung stärker begrünt werden. Die Ausgestaltung wird im weiteren Verfahren detailliert.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	 
	<p>b) ein Grünordnungskonzept mit Sträuchern und Hecken als Rückzugsort für Tiere, Nistmöglichkeiten</p>	<p>Ein detailliertes Freiraumkonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet. Die Anlage von Sträuchern und Hecken wird dabei geprüft.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p><i>Update (Stand § 4(2): Ein detailliertes Grünordnungskonzept wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens erarbeitet und ist in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen. Es werden Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und der Fassaden sowie zu Baum- und Heckenpflanzungen getroffen.</i></p>	 


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	c) ein insektenfreundliches Beleuchtungskonzept	Entsprechende Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Stellungnahme wird gefolgt.	
	d) Spielplätze und Grünflächen, die bei Starkregen auch als Retentionsflächen dienen können.	Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob Spielplätze und Grünflächen im Plangebiet als Retentionsflächen dienen können. Der Stellungnahme wird gefolgt. <i>Update (Stand § 4(2)): In dem vom Landschaftsbüro LOLA erarbeiteten Freiraumplanung ist die Nutzung von Grünflächen, die bei Starkregen als Retentionsflächen dienen können, vorgesehen. Die detaillierte Ausgestaltung der Freiflächen wird unter Berücksichtigung der Planung von LOLA Landscape Architects auf Bauantragsebene erfolgen.</i>	
4(2)	e) Es wird angeregt, im weiteren Verfahren Nistmöglichkeiten an den Fassaden einzuplanen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

12. LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - Abteilung Denkmalschutz/Praktische Bodendenkmalpflege

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Keine Konflikte zu erwarten. Auf die Bestimmungen des § 16 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. Ein Hinweis soll in die Planunterlagen aufgenommen werden.	Der Hinweis wird in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Stellungnahme wird gefolgt.	

13. LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland



	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Im Plangebiet befindet sich das ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Haendler, das seit dem 14.11.1984 in die Denkmalliste eingetragen ist.	Der Stellungnahme wird gefolgt. <i>Update (Stand § 4(2)): Das Verwaltungsgebäude wird in die Planzeichnung zum Bebauungsplan als Denkmal nachrichtlich übernommen.</i>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen



	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<p>b) Die Untersuchung von möglichen substanziellen Beeinträchtigungen der denkmalwerten Bausubstanz und die Untersuchung möglicher Auswirkungen der Planung auf dessen Nutzung sowie sein Erscheinungsbild und seine Raumwirkung wird angeregt.</p>	<p>Der Umgang mit dem Denkmal wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens detaillierter betrachtet.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p><i>Update (Stand § 4 (2)): Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene Entwürfe für die Bebauung angrenzend an das Denkmal entwickelt und mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. durch die neue Planung wird das Denkmal erhalten, angemessen eingebunden und prägnant präsentiert. Die Blockrandbebauung rückt zurück und stellt das Denkmal im Straßenraum der Erkrather Straße frei. Die angrenzenden Plangebäude können bis zu sieben Vollgeschosse aufweisen und dadurch das Denkmal wirkungsvoll betonen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird für das Baudenkmal der Fortbestand durch vielfältige, passende Nutzungsmöglichkeiten unterstützt und damit dem Denkmalschutz Rechnung getragen.</i></p>	
	<p>c) Bezüglich der aktuellen Planung bestehen Bedenken. Es wird angeregt die Planung zu überarbeiten mit dem Ziel den denkmalgeschützten Baukörper in seiner äußeren Kubatur und inneren Struktur unangetastet zu lassen und evtl. notwendige Anbauten in geringerer Höhe lediglich an der straßenabgewandten Rückseite des Gebäudes anzuordnen.</p>	<p>Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteile werden erhalten bleiben. Der Umgang mit dem Denkmal wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens detaillierter betrachtet.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p><i>Update (Stand § 4 (2)): Die Planung wurde im Laufe des Bauleitplanverfahrens überarbeitet. Der denkmalgeschützte Baukörper wird erhalten und in seiner äußeren Kubatur sowie der inneren Struktur unverändert erhalten. Auf Nr. 13 4(1) b) wird verwiesen.</i></p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen




14. Netzgesellschaft Düsseldorf mbH

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Betroffen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
4(2)	Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Betroffen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	



15. PLEdoc GmbH

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Die PLEdoc GmbH vertritt die Interessen der Open Grid Europe GmbH (OGE). Die Versorgungsanlagen verlaufen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es sind zunächst keine negativen Einwirkungen auf die Versorgungsanlage zu erwarten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	b) In der Stellungnahme wird darüber hinaus auf allgemeine Hinweise verwiesen	Die Hinweise werden im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	


16. Polizeipräsidium Düsseldorf, Projektgruppe "Städtebauliche Kriminalprävention"

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Keine grundsätzlichen Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	b) In der Stellungnahme werden weitere Hinweise zur Kriminalprävention formuliert	Die Hinweise werden im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <i>Update (Stand § 4(2)): Die Hinweise wurden in der Planung geprüft. Auf Nr. 16, 4(2) b) wird verwiesen.</i>	
4(2)	a) Grundsätzlich bestehen gegen die Planung keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	b) Es wird auf Ausführungen zum Flächennutzungsplan vom 16.01.2025 verwiesen	Die in der Stellungnahme zur FNP-Änderung formulierten Empfehlungen werden auf der Ebene der Objektplanung geprüft. Grundsätzlich gilt für die grüne Freifläche im Inneren des Plangebietes, dass sie öffentlich zugänglich und für die Öffentlichkeit erlebbar sein soll. Die Durchgängigkeit für den Stadtteil soll mit der Umsetzung der Planung hergestellt werden. Sollten sich negative Auswirkungen durch die räumliche Nähe von Obdachlosen und Süchtigen ergeben, ist es möglich, die betroffenen Bereiche temporär zu sperren. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	c) Es werden Hinweise zur Kriminalprävention formuliert und darauf hingewiesen, dass dem Investor eine umfangreiche kostenlose Beratung angeboten wird.	Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Planung geprüft. Eine Beratung ist vom Investor am 01.07.2024 in Anspruch genommen worden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	





17. Rheinbahn AG

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Aufgrund der entstehenden Mehrbedarfe sind die Verlegung der Linie 736 und ggf. auch der Wegfall der Haltestelle "Fichtenstraße" der Linie 706 infrage zu stellen.	Die Stilllegung der Bahnhaltestelle und der Wegfall der Buslinie werden zur Kenntnis genommen. Der Umgang damit wird im weiteren Verfahren geprüft. Der Erhalt der Haltepunkte ist zu befürworten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	







Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

4(2)	Es wird auf die Stellungnahme vom 10.01.2023 verwiesen.	<p>Es ist aktuell vorgesehen, die Haltestelle „Fichtenstraße“ der Linie 706 in westliche Richtung zu verlegen. Somit würde die Haltestelle nicht entfallen, sondern ist für den westlichen Teil des Plangebietes weiterhin gut erreichbar.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Kap. 2.4 redaktionell angepasst.</p> <p>Die Verlegung der Haltestelle ist jedoch nicht Sache der Bauleitplanung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
------	---	--	---




18. Stadtwerke Düsseldorf AG- OE 351 - Liegenschaften

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Rohr- und Stromnetz: Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen Strom, Gas, Wasser und Fernwärme der Stadtwerke Düsseldorf AG. Zum Umgang damit wird eine Reihe von Hinweisen formuliert.	<p>Die zum Rohr- und Stromnetz gegebenen Hinweise werden an den Grundstückseigentümer übermittelt. Sie werden, wenn erforderlich, im vorliegenden Planverfahren oder auf der nachfolgenden Ebene der Bauantragstellung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	b) Elektromobilität: die Implementierung von Elektroladestationen bzw. Stromtankstellen im Plangebiet wird empfohlen.	<p>Im weiteren Planverfahren wird die Implementierung von Ladestationen im Plangebiet geprüft.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	c) Umwelterheblichkeit: keine Betroffenheit aus Sicht der Stadtwerke. Eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme ist möglich.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	d) Allgemeine Hinweise	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
4(2)	a) Es wird auf die Stellungnahme vom 13.01.2023 verwiesen.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	




Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	<p>b) Es wird um Überarbeitung von Kapitel 6.9.2 der Begründung dahingehend gebeten, dass die Versorgung des gesamten Plangebietes mit Fernwärme möglich ist. Details bedürfen der Abstimmung. Es werden Details dazu und Ansprechpartner für den weiteren Austausch genannt.</p>	<p>Die Begründung wird unter Kapitel 6.9.2 entsprechend überarbeitet.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	
	<p>c) Den Stadtwerken Düsseldorf AG wurde die ausschließliche Wasserversorgung inklusive Bereitstellung des Löschwassers übertragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>d) Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach dem entsprechenden Regelwerk wird für straßenseitig gelegene Gebäude über Hydranten bereitgestellt, wenn die Straßen öffentlich gewidmet sind. Für alle weiteren Gebäude ist die Löschwasserversorgung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren eigenverantwortlich vom Planveranlasser zu klären. Es werden die Voraussetzungen für eine spätere Überführung von Wasserleitungen in den Konzessionsvertrag durch die öffentliche Widmung von Straßen formuliert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>e) Es werden verschiedene Vorgaben genannt, die bei Bauvorhaben mit Unterbauungen mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Die Vorgaben werden im Rahmen der weiteren Objektplanung geprüft.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>Es wird empfohlen, die Vorgaben zur Mindestüberdeckung von Dach- und Tiefgaragenbegrünung in der Begründung unter Kapitel 8.6 um die Vorgaben der Mindestüberdeckung für Versorgungs- und Anschlussleitungen zu ergänzen.</p>	<p>Die Begründung wird unter Kapitel 6.9 redaktionell um den Hinweis auf die Vorgaben der Leitungsträger ergänzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	
	<p>Es werden Kontakte für Rückfragen benannt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	f) Zu Elektromobilität und Wärmepumpen wird auf die bereits geltende EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) und auf deren Novelle (EPBD) hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	g) Die Stadtwerke Düsseldorf empfiehlt die Implementierung von Elektroladestationen bzw. Stromtankstellen im Plangebiet, um auch zukünftigen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden. Es werden Kontakte für Auskünfte und Beratungen genannt.	Es ist gesetzlich vorgegeben und vorliegend vorgesehen, in den Tiefgaragen Elektroladestationen bzw. Stromtankstellen zu implementieren. Die Planung dazu erfolgt bei der konkreten Objektplanung. Der Stellungnahme wird gefolgt.	
	h) Sollten im Plangebiet Ladesäulen für E-Mobilität und /oder Wärmepumpen vorgesehen sein, so muss dies den Stadtwerken Düsseldorf AG frühzeitig mitgeteilt werden.	Bei der Planung von Ladesäulen für E-Mobilität und / oder Ladesäulen im Plangebiet bei der konkreten Objektplanung werden die Stadtwerke Düsseldorf AG frühzeitig informiert. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	



19. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Stellungnahme Nr.: S01220598 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Deutschland GmbH. Zum Umgang damit wird eine Reihe von allgemeinen Hinweisen formuliert.	Die zu den Telekommunikationsanlagen gegebenen Hinweise werden an den Grundstückseigentümer übermittelt. Sie werden auf der nachfolgenden Ebene der Bauantragsstellung berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	b) Stellungnahme Nr.: S01220599: Es werden Ansprechpartner bei Interesse eines Ausbaus genannt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
4(2)	Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände. Auf die im Plangebiet befindlichen Telekommunikationsleitungen der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH wird hingewiesen. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird	Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH wird auf den nachfolgenden Planungsebenen bei objektkonkreten Bauvorhaben in die Planung einbezogen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben. Darüber hinaus werden Hinweise zu den Kommunikationswegen der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH sowie verschiedene Anweisungen zum Umgang mit den Leitungen der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH formuliert.		




20. Vodafone West GmbH

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten soll erweitert werden. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
4(2)	Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf zu gegebener Zeit mit dem Planungsamt in Verbindung setzen wird. Es werden Hinweise zu aktuellen Kommunikationswegen formuliert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	




21. Stadt Düsseldorf, Amt 19/2 - Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Abfallsammelbehälter: unterirdische Containerstationen für Altglas können aufgrund des notwendigen Abstands zur Wohnbebauung von 7,0 m nur an der Fichtenstraße gebaut werden. Es werden weitere Hinweise zur Aufstellung von Mülltonnen formuliert	Die Verortung von Unterflurcontainern sowie die Hinweise zu den Standorten für private Mülltonnen werden im weiteren Verfahren geprüft. Es wird eine Abstimmung mit dem Umweltamt dazu erfolgen. Der Stellungnahme wird gefolgt. <i>Update (Stand § 4(2)): Die Containerstationen werden in der Fichtenstraße verortet und in die Planzeichnung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.</i>	




Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	<p>b) Verkehrslärm: An den Kreuzungsbereichen Werdener -/Ecke Erkrather Straße sind unsensible Nutzungen vorzusehen Für die weitere Planung wird ein schalltechnisches Gutachten gefordert. Für die Erstellung des Gutachtens werden verschiedene Hinweise formuliert.</p>	<p>Es wird im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit dem Umweltamt ein Schallgutachten erstellt. Die Hinweise des Umweltamtes werden dabei berücksichtigt. Die Ergebnisse des Schallgutachtens finden Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p><i>Update Stand § 4(2)): Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt und mit dem Umweltamt abgestimmt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.</i></p>	
	<p>c) Gewerbeemissionen, Freizeit- und Sportlärm: Zur Beurteilung der Situation wird ein aktuelles Schallgutachten gefordert. Es werden verschiedene Hinweise dazu formuliert.</p>	<p>Es wird im weiteren Planverfahren ein Schallgutachten für die Gewerbeemissionen sowie den Sport- und Freizeitlärm nach den Vorgaben des Umweltamtes erstellt.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p><i>Update Stand § 4(2)): Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Schallgutachten für Gewerbeemissionen erstellt und mit dem Umweltamt abgestimmt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. Freizeit und Sportlärm wurde aufgrund fehlender entsprechender Nutzungen im Umfeld des Plangebietes nicht berücksichtigt (Siehe auch Nr. 21 4(2) g)).</i></p>	
	<p>d) Besonnung: Es wird eine Besonnungsstudie gefordert.</p>	<p>Es wird im weiteren Planverfahren eine Besonnungsstudie nach den Vorgaben des Umweltamtes erstellt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p><i>Update Stand § 4(2)): Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde</i></p>	





Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

		<i>eine Besonnungsstudie erstellt und mit dem Umweltamt abgestimmt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden (Siehe auch Nr. 21, 4(2) h)).</i>	
	e) Wind: Es wird eine Windkanaluntersuchung gefordert.	Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird eine Windkanaluntersuchung für das Hochhaus nach den Vorgaben des Umweltamtes erarbeitet. Der Stellungnahme wird gefolgt. <i>Update Stand § 4(2)): Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Windkanaluntersuchung erstellt, die ergeben hat, dass Änderungen der Planung oder Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind (Siehe auch Nr. 21 4(2) i)).</i>	
	f) Boden: Es befindet sich eine Altablagerung im Umfeld des Plangebietes. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte 4388, 4389 und 5899. Der Umgang damit kann auf der Ebene der Baugenehmigung erfolgen. Es liegen keine schützenswerten Böden vor. Es werden verschiedene Hinweise zum Umgang mit Bodenmaterialien und Abbruchmaterialien formuliert.	Die Altstandorte werden im Plan gekennzeichnet. Der Stellungnahme wird gefolgt.	
	g) Wasser Bei der Nutzung geothermaler Energie des Grundwassers wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Umweltamt empfohlen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	<p>h) Luft Eine lufthygienische, mikroskalige Ausbreitungsberechnung wird befürwortet.</p>	<p>Es wird im weiteren Planverfahren eine lufthygienische Ausbreitungsberechnung nach den Vorgaben des Umweltamtes erstellt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	
	<p>i) Klima Es werden verschiedene Hinweise zur Reduzierung der thermischen Belastung formuliert.</p>	<p>Schon zum jetzigen Zeitpunkt ist vorgesehen, die Dächer und Fassaden im Plangebiet zu begrünen und einen hohen Anteil der Fläche zu entsiegeln und eine große zentrale Grünfläche zu schaffen. Damit werden viele der Hinweise bereits berücksichtigt. Darüberhinausgehende Maßnahmen werden im Rahmen der weiteren Planung geprüft und nach Möglichkeit umgesetzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>	
4(2)	<p>a) Depotcontainer-Station: Es werden verschiedene Hinweise zur Aufstellung der erforderlichen Container formuliert; Der Standplatz der Unterfluranlage muss auch dann festgesetzt werden, wenn er außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, um Konflikte mit zukünftigen Bebauungsplänen oder Bauantragsverfahren zu vermeiden. Die Planungen für das angrenzende Projekt Cube Central 378 bezgl. Containerstandorten sind von diesem B-Plan unabhängig und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Die Planung für die Unterflurcontainer an der Fichtenstraße wurde erstellt und mit dem Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz sowie dem Amt für Verkehrsmanagement abgestimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dahingehend angepasst, dass die geplanten Container im Plangebiet liegen. Sie werden als Hinweis in die Planung aufgenommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	




Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	<p>b) Bewegliche Abfallsammelbehälter: Es werden verschiedene Hinweise zu Standplätzen der beweglichen Abfallsammelbehälter formuliert. Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass bei der Straßenplanung bestimmte Durchfahrbreiten und Wenderadien zu berücksichtigen sind und das Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen in Neubaugebieten verboten ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>c) Es wird darum gebeten, die Begründung unter Pkt. 8.10 (Belichtungsstudie) entsprechend den Vorgaben des Umweltamtes zu ändern.</p>	<p>Die Begründung wird unter Pkt. 8.10 entsprechend den Vorgaben des Umweltamtes redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	
	<p>d) Es wird die bedingte Festsetzung einer Baureihenfolge empfohlen.</p>	<p>Um flexible Umsetzungszeiträume für den Bauherrn zu gewährleisten, wird eine Baureihenfolge nicht festgesetzt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gewahrt.</p> <p>Die Einhaltung der Orientierungswerte sind im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen. Vor Umsetzung der Planung wird eine Baureihenfolge festgelegt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	
	<p>e) Tiefgaragen zu reinen Wohnzwecken Die gutachterlichen Untersuchungen zu den Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen werden wiedergegeben. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) nachts wird an der nördlichen Tiefgarage um bis zu 2 dB (A) überschritten wird. Deshalb wird empfohlen, Maßnahmen</p>	<p>Eine erneute Prüfung hat stattgefunden und zu folgendem Ergebnis geführt: Bei der Nutzung der nördlichen Tiefgarage in sensiblen Nachtzeitraum handelt es sich nicht um eine gewerbliche Nutzung im eigentlichen Sinne, sondern um die Nutzung der Stellplatzanlage durch Anwohner. Somit erfolgt eine Bewertung der durch die Nutzung der TG hervorgerufenen Emissionen lediglich in Anlehnung an die TA-Lärm. Aufgrund der geringfügigen</p>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	für die nördliche Tiefgaragenausfahrt zu prüfen.	Überschreitungen des Immissionsrichtwertes um bis zu 2 dB sowie im Hinblick auf die Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 wird diese Überschreitung als zumutbar abgewogen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt	
	f) Änderungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld durch die Planung Es wird der Umgang mit planbedingten Verkehrszunahmen sowie die Ergebnisse der schalltechnischen Bewertung dazu erläutert. Im Umfeld des Plangebietes liegen bereits im ist-Zustand erhebliche Verkehrslärmimmissionen im gesundheitlich kritischen Bereich. Im Planfall kommt es rechnerisch zu marginalen Pegelerhöhungen um bis zu 0,1-0,2 dB. Die Kiefernstraße profitiert dagegen von den baulichen Maßnahmen und der damit verbundenen Abschirmungswirkung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der Umfeldbetrachtung in die Abwägung einzustellen sind.	Die Ausführungen werden unter Kap. 6.15.1 der Begründung bereits ausführlich dargestellt und abgewogen. Der Stellungnahme wird gefolgt.	
	g) Gewerbeemissionen, Freizeit- und Sportlärm Es wird der Umgang mit den planbedingten Auswirkungen der Gewerbelärmemissionen dargestellt und die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung dazu wiedergegeben. Durch die Planänderung ist kein Konflikt zu erwarten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	<p>h) Besonnung Es werden die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belichtung und Besonnung dargestellt und die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung dazu wiedergegeben. Es wird festgestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst sowie in dessen Umfeld belegt wurden. Bezüglich der Nordwestfassade des Cube Central 378 stehen die beiden im Gutachten untersuchten Planvarianten besonnungstechnisch bzw. im Hinblick auf die Tageslichtqualität gleichwertig nebeneinander. Darüber hinaus werden Hinweise formuliert, die im weiteren Verfahren sicherzustellen sind und in Kapitel 8.10 der Begründung angepasst werden sollen. Außerdem werden weitergehende Empfehlungen (Sonnensegel) für die Außenfläche der Kita formuliert.</p>	<p>Die Begründung wird unter Pkt. 8.10 entsprechend den Vorgaben des Umweltamtes ergänzt.</p> <p>Die Installation von Sonnensegeln für die Außenfläche der Kita ist vorgesehen und wird im Rahmen der weiteren Planung detailliert.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	
	<p>i) Wind Es wird die Planung erläutert und die Bewertungsgrundlage sowie die Ergebnisse und Empfehlungen der gutachterlichen Untersuchung wiedergegeben.</p>	<p>Die Nutzung von Dachterrassen und möglicherweise nötige Schutzmaßnahmen werden im Bauantragsverfahren geprüft. Zur Minderung von Fallwinden wird im Bebauungsplan eine Fassadenbegrünung festgesetzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>j) Lufthygiene Es wird die Planung erläutert und die Bewertungsgrundlage sowie die Ergebnisse und Empfehlungen der gutachterlichen Untersuchung sowie der Umgang damit im Bebauungsplan.</p>	<p>Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung zur Entlüftung von Tiefgaragen.</p> <p>Die Stellungnahme wird gefolgt.</p>	




Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	<p>k) Stadtklima und Klimaanpassung Es wird die klimatische Situation im Plangebiet sowie die Ergebnisse und prioritär zu berücksichtigenden Empfehlungen der gutachterlichen Untersuchung wiedergegeben. Darüber hinaus wird empfohlen, die Nutzung der Außenflächen der Kita an sehr heißen Tagen zeitlich zu begrenzen.</p>	<p>Die Planung sieht eine großflächige Entsiegelung und Begrünung vor, was zu einer Verbesserung des Lokalklimas führt. Eine zeitliche Begrenzung der Nutzung der Außenfläche der Kita ist nicht Sache der Bauleitplanung.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>	
--	--	--	---

22. Stadt Düsseldorf, Amt 37/5.1 - Feuerwehr, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz - Prävention






	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	<p>Es werden verschiedene Hinweise zum Brandschutz im Plangebiet formuliert</p>	<p>Der Brandschutz wird im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des Fachamtes vertieft betrachtet. Die detaillierte Planung erfolgt im Rahmen der Bauanträge.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
4(2)	<p>a) Die Nutzung des Plangebietes für die Feuerwehr Düsseldorf zur Errichtung von Feuer-Rettungswachen, Gerätehäusern der Freiwilligen Feuerwehr, Logistikgebäuden der Feuerwehr Düsseldorf sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes der LHD, wie bspw. Anlagen zur Warnung der Bevölkerung, vorzusehen</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4(1) BauGB hat die Feuerwehr Düsseldorf keinen Flächenbedarf zur Errichtung von Feuer- und Rettungswachen, Gerätehäusern der Freiwilligen Feuerwehr und Logistikgebäuden angemeldet. Daher wird derzeit im Plangebiet kein Flächenbedarf der Feuerwehr Düsseldorf berücksichtigt. Die Planung ist allerdings eng mit der Feuerwehr Düsseldorf abgestimmt. Alle Anforderungen der Feuerwehr Düsseldorf, wie beispielsweise die Planung von Feuerwehraufstellflächen, wurden berücksichtigt. Grundsätzlich sind mit der Festsetzung von Urbanen Gebieten Feuer- und Rettungswachen zulässig, so dass spätere Bedarfe der Feuerwehr berücksichtigt werden könnten. Die Errichtung von Anlagen zur Warnung der Bevölkerung ist mit</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
		<p>dem Grundstückseigentümer abzustimmen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	
	<p>b) Es werden verschiedene Hinweise zum Brandschutz im Plangebiet formuliert.</p>	<p>Der Brandschutz wurde im Rahmen des Bebauungsplans unter Einbeziehung des Fachamtes behandelt. Die detaillierte Planung erfolgt im Rahmen der Bauantragsverfahren.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>c) Es wird davon ausgegangen, dass für das Plangebiet die Erschließung hinsichtlich einer angemessenen Löschwasserversorgung gem. § 3 (2) BHKG durch die Stadtwerke Düsseldorf AG aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt wird. Es werden darüber hinaus Hinweise zur Berücksichtigung der Volumenströme und Löschwassermenge formuliert.</p>	<p>Die detaillierte Planung erfolgt im Rahmen der Bauantragsverfahren.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>d) Die Löschwassermenge muss aus Hydranten zu entnehmen sein, von denen sich mindestens einer in max. 75 m Entfernung zum Eingangsbereich des Gebäudes befindet. Die Hydranten-Abstände dürfen 150 m nicht überschreiten. Eine entsprechende Bescheinigung ist vom Versorgungsträger einzuholen.</p>	<p>Die Stadtwerke Düsseldorf haben im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB mitgeteilt, dass die Löschwasserversorgung für den Grundschutz für straßenseitig gelegene Gebäude über Hydranten der Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich bereitgestellt wird (siehe Nr. 18). Für Gebäude ohne direkte Erschließung durch den öffentlichen Straßenraum ist die Löschwasserversorgung im Bauantragsverfahren zu klären.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	








Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

23. Stadt Düsseldorf, Amt 37/5.3 – Feuerwehr, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz - Kampfmittel

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Es wird um eine erneute Beteiligung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gebeten.	Das Amt 37/5.3 wird im Rahmen der Offenlage erneut beteiligt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
4(2)	a) Es bestehen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	b) Es bestehen konkrete Hinweise auf Kampfmittelbelastung durch vermehrte Bombenabwürfe im Plangebiet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	c) Damit die Kampfmittelfreiheit im nachgewiesen werden kann, ist die zu bebauende Fläche bzw. die Fläche mit Erdingriffen auf Kampfmittelfreiheit zu überprüfen. Die Überprüfung ist gesondert zu beantragen. Das Antragsverfahren für eine Überprüfung sowie die vorbereitend durchzuführenden Maßnahmen werden formuliert.	Der Antrag auf Überprüfung wird im Rahmen der Bauantragsverfahren erfolgen. Da das Plangebiet beim Bau des B8-Centers im Jahr 2010 jedoch bereits großflächig ausgeschachtet worden ist und eine Bodenuntersuchung mittels Rammkernsondierung stattgefunden hat, ist nicht mit dem Vorkommen von Kampfmitteln zu rechnen. Es wird vorab mit dem Fachamt abzustimmen sein müssen, für welche Bereiche die Nachweise im Detail zu erbringen sind. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	d) Pkt. 13 in Kapitel V der Textlichen Festsetzungen soll entsprechend angepasst werden.	Die Textfestsetzungen werden entsprechend dem Ergebnis der Luftauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes redaktionell angepasst. Es wird ergänzt, dass eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittelfreiheit durchzuführen ist. Es wird im Rahmen der Bauantragsverfahren geprüft, für welche Bereiche ein Nachweis zu erbringen ist. Der Stellungnahme wird gefolgt.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen


24. Stadt Düsseldorf, Amt 51/1 und 51/19- Amt für Soziales und Jugend

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Es besteht ein hoher Bedarf an Pflegeplätzen. Die Bedarfe sollen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.	Die Einrichtung einer Pflegeeinrichtung im Plangebiet wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	Im Plangebiet ist je 100 geplanter Wohneinheiten 1 Kitagruppe mit einem Außengelände von ca. 300 m² je Gruppe zu berücksichtigen	Es wird eine vierzügige Kita im Plangebiet vorgesehen. Der Stellungnahme wird gefolgt.	
4(2)	a) Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	b) Gemäß den Standards im Hochbau ist in der Kindertagesstätte ein Fettabscheider vorzusehen.	Der Hinweis wird im Rahmen der Objektplanung berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	c) Es wird vorausgesetzt, dass das Gartenamt und das Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz die notwendigen Voraussetzungen in eigener Zuständigkeit prüfen	Die genannten Ämter wurden am Verfahren gem. § 4 (2) BauGB ebenfalls beteiligt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	d) Die Zustimmung der Feuerwehr zur Anlieferung des Supermarktes und der Entfluchtungssituation aus dem 1. OG wird vorausgesetzt.	Die Feuerwehr wurde am Verfahren gem. § 4 (2) BauGB beteiligt (siehe Pkt. 22). Seitens des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragten Brandschutzsachverständigen wurde die Entfluchtungssituation aus dem 1. OG geprüft und bestätigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	Nachträgliche Ergänzung zur Stellungnahme vom 10.03.2025: Im Bereich der Pflegeinfrastruktur werden nach schriftlicher und telefonischer Auskunft vom 03.04.2025 weiterhin folgende Planungsbestandteile verfolgt: - Seniorenwohnen – 10-25 Einheiten	Durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten gem. § 6a BauGB ist im gesamten Plangebiet die Errichtung von Wohnungen grundsätzlich zulässig. Dazu gehörten auch die aufgeführten Wohnformen. Sie sind planungsrechtlich zulässig und umsetzbar.	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<ul style="list-style-type: none"> - Tagespflegeeinrichtungen – 18 Plätze - 2 anbietersverantwortete Wohngemeinschaften – je 9 Plätze <p>Im Begründungstext werden bisher nur Seniorenwohnungen und Wohngruppen angegeben. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass alle 3 Formen planungsrechtlich ausreichend berücksichtigt werden und umsetzbar sind. Darüber hinaus wird darum gebeten, die Tagespflegeeinrichtungen ebenfalls in den Begründungstext aufzunehmen.</p>	<p>In einer Machbarkeitsstudie wurde überprüft, ob eine Tagespflegeeinrichtung denkbar ist. Die Flächen wie auch die notwendige Infrastruktur machen den Betrieb einer Tagespflege möglich. Ob und in welchem Umfang eine Tagespflege im Plangebiet betrieben wird, ist final davon abhängig ob der spätere Eigentümer und ein Betreiber eine Einigung finden.</p> <p>Die Begründung wird um die Tagespflegeeinrichtungen ergänzt.</p> <p>Die Detailplanung der Wohnformen erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene im Bauantragsverfahren.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	




25. Stadt Düsseldorf, Amt 52 - Sportamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Die Planung von sportlichen Nutzungen, z.B. Outdoor-Sportmöglichkeiten oder die Schaffung eines Gymnastikraumes innerhalb der geplanten Bebauung wären wünschenswert.	<p>In der Planung sind Outdoor-Sportmöglichkeiten vorgesehen. Im weiteren Verfahren werden die möglichen Auswirkungen durch einen Schallgutachter geprüft hinsichtlich der Realisierung im Plangebiet bewertet. Die Möglichkeit der Schaffung eines Gymnastikraums wird an den Investor weitergegeben.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	


26. Stadt Düsseldorf, 53/2 - Gesundheitsamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	a) Es wird darauf hingewiesen, dass Aspekte des präventiven Gesundheitsschutzes berücksichtigt werden sollen, wie sie in der Grundsatzliste Gesundheitsschutz für die Bauleitplanung (Januar 2019) aufgeführt sind.	<p>Die Hinweise aus der Grundsatzliste werden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen



	b) Für eine Verbesserung der Besonnungs- und Belichtungssituation der Wohnungen wird eine Erweiterung von Abstandsflächen oder die Grundrissoptimierung bei den betroffenen Gebäuden empfohlen.	In dem im Bebauungsplanverfahren erstellten Belichtungsstudie wurde nachgewiesen, dass in allen Bereichen eine ausreichende Belichtung durch Tageslicht gegeben ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Dies ist im Rahmen der Bauanträge erneut nachzuweisen. Die Prüfung der Abstandsflächen sowie die Optimierung von Grundrissen erfolgt, wenn erforderlich auf den nachfolgenden Planungsebenen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	c) Die Gruppenräume der geplanten Kita sollten in den ausreichend besonnten Fassadenbereichen angeordnet werden und nicht in den nach Nordwesten ausgerichteten Bereichen.	Die konkrete Grundrissplanung der Kita erfolgt auf der nachfolgenden Ebene der Bauantragstellung. Zur Ausrichtung der Gruppenräume sind auch die Vorgaben des Jugendamtes zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	d) Es wird darauf hingewiesen, dass ein unsachgemäßer Betrieb von Wasserzerstäubern als mögliche Maßnahme gegen sommerliche Hitzebelastung die Freisetzung legionellenhaltiger Aerosole bewirken kann.	Es wird von Wasserzerstäubern abgesehen. Die Begründung wird unter Pkt. 6.15.7 entsprechend angepasst. Der Stellungnahme wird gefolgt.	

27. Stadt Düsseldorf, Amt 54 - Amt für Migration und Integration


	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Im Zuge der weiteren Planungen sollen Wohnungen im Segment des preisgedämpften Wohnungsbaus auch für SGB2-Bezieher geprüft werden.	Im Plangebiet ist die Errichtung von geförderten Wohnungen vorgesehen. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob auch Wohnungen für SGB2-Bezieher errichtet werden können. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen



28. Stadt Düsseldorf, Amt 63/0 - Bauaufsichtsamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	<p>a) Baudenkmalpflege Die Planung kann aus denkmalpflegerischer Sicht nicht befürwortet werden. Es wird angeregt, sie im Bereich des Baudenkmals im Hinblick auf die Gebäudehöhen zu überarbeiten.</p>	<p>Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude an der Erkrather Straße wird durch die neue Planung erhalten, angemessen eingebunden und prägnant präsentiert. Die Blockrandbebauung rückt zurück und stellt das Denkmal im Straßenraum der Erkrather Straße frei. Die angrenzenden Plangebäude können bis zu sieben Vollgeschosse aufweisen und dadurch das Denkmal wirkungsvoll betonen. Dies entspricht dem im Workshop mit der Öffentlichkeit, Expertengremium und Politik entwickelten städtebaulichen Konzept. Durch die getroffenen Festsetzungen wird für das Baudenkmal der Fortbestand durch vielfältige, passende und zukunftsorientierte Nutzungsmöglichkeiten unterstützt und damit dem Denkmalschutz Rechnung getragen. Eine Überarbeitung der Gebäudehöhen im Bereich des Denkmals erfolgt im vorliegenden Angebotsbebauungsplan nicht.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	
	<p>b) Gasbeleuchtung Im direkten Umfeld der Baumaßnahme befinden sich in der Kiefernstraße denkmalgeschützte Gaslaternen, die bei den Baumaßnahmen keinen Schaden nehmen dürfen. Es werden verschiedene Vorgaben zum Schutz und ggf. zum Versetzen der Laternen formuliert, Mit dem Bauvorhaben darf erste begonnen werden, wenn die Denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.</p>	<p>Die Gaslaternen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Hinweis wird im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt, sollte sich die Notwendigkeit ergeben.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>	



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	c) Bodendenkmalpflege Keine Belange betroffen Vorsorglich wird auf die Regelungen der §§ 16 und 17 DSchG NRW hinsichtlich der Meldepflicht und des Verhaltens beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden verwiesen.	Auf die §§ 16 und 17 DSchG wird in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan bereits verwiesen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	




29. Stadt Düsseldorf, Amt 64 - Amt für Wohnungswesen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Es wird auf die Parameter des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hingewiesen.	Die Parameter für den öffentlich geförderten Wohnungsbau werden in der weiteren Planung berücksichtigt.	
4(2)	Es werden die Förderrichtlinien Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen (FRL öff. Wohnen NRW) als Voraussetzung für die Umsetzung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wiedergegeben. Sofern die genannten Voraussetzungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau Berücksichtigung finden, bestehen seitens Amt 64 keine Bedenken.	Der Anteil an geförderten Wohnungen im Plangebiet wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die einzuhaltenden Förderrichtlinien werden in der weiteren Planung berücksichtigt und im Bauantragsverfahren nachgewiesen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	



30. Stadt Düsseldorf, Amt 66/2 - Amt für Verkehrsmanagement - Verkehrsplanung




	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Gestaltung öffentlicher Raum: Die Entwicklung des Freiraums soll auf der Grundlage der Blau-Grünen-Infrastruktur (BGI) aufbauen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	b) Radverkehrsplanung: Entlang der Werdener Straße und der Erkrather Straße sind richtlinienkonforme Radwege mit einer Breite von mindestens 2,0 m zwingend erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen




	<p>c) Die Unterbauung von öffentlichen bzw. zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Änderungen im öffentlichen Straßenraum sind mit ca. 350,- € zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Unterbauung von öffentlichen Flächen ist in der Planung nicht vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis zu den Änderungen im öffentlichen Straßenraum wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>d) Verkehrstechnik: Es ist im Verlauf der Planung nachzuweisen, dass durch die Maßnahme entstehender Verkehr an den umliegenden signalisierten Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden kann.</p>	<p>Im Laufe des weiteren Verfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte ermittelt. Der Umgang damit erfolgt ebenfalls im weiteren Verfahren.</p> <p>Aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der geplanten Reduktion des Individualverkehrs im Plangebiet ist jedoch nicht von einer höheren Belastung der Knotenpunkte auszugehen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	
	<p>e) Strategische Mobilitätsplanung: ÖPNV: Die Straßenbahnhaltestelle Fichtenstraße und die Linienführung der Buslinie 736 werden zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Fußverkehr: Die Knotenpunkte im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind nicht barrierefrei ausgebaut. Radverkehr: Es werden verschiedene redaktionelle Hinweise zum Text gegeben Ein Bike and Ride-Angebot sollte in die Planung integriert werden. Es sollen auch oberirdische Fahrradabstellplätze für Bewohner vorgesehen werden. Die Bereiche an den Tiefgaragenzufahrten sollen großzügig gestaltet werden, um den Fuß- und Radverkehr nicht zu gefährden.</p>	<p>Die Stilllegung der Bahnhaltestelle und der Wegfall der Buslinie werden zur Kenntnis genommen. Der Erhalt der Haltepunkte ist aufgrund der hohen Anzahl der entstehenden Wohnungen zu befürworten.</p> <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Ausbau der Fuß- und Radwege, die Integration einer Mobilitätsstation und die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten im Plangebiet in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement weiter vertieft und detailliert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen





	<p>f) Lieferverkehr: Halten in zweiter Reihe durch Lieferverkehr soll vermieden werden. Ladezonen im öffentlichen Raum sowie Flächen zur Be- und Entladung und zum Umschlag auf Lastenräder / Sackkarren sowie Paketstationen im privaten Raum sollen frühzeitig mitgedacht werden. Rückwärtsfahren und Wendemanöver von LKW im Bereich von Geh- und Radwegen ist zu unterbinden. Es sollen zentrale Containerstandorte festgelegt werden.</p>	<p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird die Gestaltung der Zufahrten und der umliegenden Verkehrswege in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement weiter vertieft.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>g) Flächensachgebiet Ost: Die Verortung der Kita ist verkehrlich nicht optimal: Hol- und Bringzonen sind für die Abwicklung zu berücksichtigen. Die Kita sollte nicht direkt an der Hauptverkehrsstraße liegen.</p> <p>Die Ein- bzw. Ausfahrt an der Fichtenstraße soll im Rahmen des Bauvorhabens verbessert werden.</p> <p>Die Prüfung einer Lichtsignalanlage über die Erkrather Straße für die Radverbindung in Richtung Ruhrtalstraße ist erforderlich</p>	<p>Die Verortung der Kita sowie deren Andienung ist noch nicht abschließend festgelegt. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird die Planung weiter vertieft und die Hinweise berücksichtigt.</p> <p>Die darüberhinausgehenden Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft und ggf. berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Update (Stand § 4(2)): Die Lage der Kita wurde überarbeitet. Sie ist im Süden des Plangebiets vorgesehen, die Hol- und Bringzone wird sich an der privaten Zufahrtsstraße, die von der Erkrather Straße abzweigt, befinden.</i></p> <p><i>Die Errichtung einer Quermöglichkeit mit Lichtsignalanlage für Fußgänger und Radfahrer an der Erkrather Straße in Höhe der Ruhrtalstraße wird aufgrund einer entsprechenden Anfrage seitens der politischen Vertreter des Stadtbezirks verwaltungsseitig geprüft.</i></p>	

4(2)	<p>I. Verkehrliche Auswirkungen</p> <p>a) Verkehrsuntersuchung Es wird um Anpassung der Verkehrsuntersuchung zu verschiedenen Punkten gebeten</p>	<p>Die Verkehrsuntersuchung wird geprüft und um die genannten Punkte redaktionell ergänzt. Die Freigabe durch das Fachamt erfolgte jedoch bereits am 17.07.2024</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	
	<p>b) Logistikverkehr Es werden nur unzureichende Aussagen zur Abwicklung des privaten und gewerblichen Lieferverkehrs getroffen. Für die Abwicklung der Dienstleistungsverkehre erscheinen die zum Hol- und Bringverkehr vorgesehenen Stellplätze im Erschließungsstich nicht zweckmäßig. Halten in zweiter Reihe an der Erkrather und Werdener Straße sollte vermieden werden. Eine stadtverträgliche und umweltschonende Abwicklung des Lieferverkehrs soll frühzeitig berücksichtigt und vorrangig im privaten Raum realisiert werden. Es sind Flächen zum Be- und Entladen sowie zum Umschlag auf Lastenräder oder Sackkarren sowie Paketstationen mitzudenken.</p>	<p>Im Erschließungsstich sind insgesamt 7 Stellplätze vorgesehen, von denen 4 für den Hol- und Bringverkehr der Kita vorgesehen sind. Damit können drei weitere Stellplätze für Dienstleistungsverkehre genutzt werden. Es ist nicht zu erkennen, aus welchem Grund die Stellplätze im Erschließungsstich nicht zweckmäßig erscheinen. Weitere Haltemöglichkeiten für Lieferverkehre befinden sich an der Fichtenstraße und an der Erkrather Straße im öffentlichen Straßenraum sowie an der südlichen Zufahrt auf der privaten Fläche. An der Werdener Straße ist die Neugestaltung des Geh- und Radwegs durch den Rücksprung der Gebäudekante möglich. Dort können zusätzliche Flächen für den Lieferverkehr entstehen.</p> <p>Die detaillierte Planung für Flächen zum Be- und Entladen etc. wird auf der nachfolgenden Planungsebene im Detail erfolgen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>II. Um- oder Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen</p> <p>a) Radverkehr: Detaillierte Angaben und Querschnitte zu der Gestaltung der Seitenräume in der Werdener und Erkrather Straße sollen im Lageplan dargestellt werden.</p>	<p>Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen an der Werdener und der Erkrather Straße ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan werden keine Querschnitte dargestellt, da sie keine rechtsverbindliche Planung darstellen.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

		<p>Die Gestaltung der Seitenräume in der Werdener und Erkrather Straße für die öffentlichen Flächen ist Sache der Stadt Düsseldorf und kann auf der nachfolgenden Planungsebene detailliert geplant werden.</p> <p>Die Gestaltung der privaten Freiflächen im Bereich der Straßen erfolgt ebenfalls auf der nachfolgenden Planungsebene.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	
	<p>b) Bei der Gestaltung der Fahrradgarage sind die „Hinweise zum Fahrradparken, 2012, FGSV“ zu berücksichtigen. Die Fahrradgarage ist an die öffentliche Fahrradinfrastruktur anzuschließen. Dabei ist der Bedarf nach Zweirichtungsverkehr zu berücksichtigen.</p>	<p>Die detaillierte Planung der Fahrradgarage erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene im Rahmen der Bauanträge.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>III. Hinweise zur Gestaltung des öffentlichen Raums</p> <p>a) Bezüglich der Gestaltung des öffentlichen Raums bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>b) Bei Pkt. „II 4.2 Gestaltung von Werbeanlagen“ sollte geprüft werden, ob bei den Ausschlüssen auch Videos, Animationen und Filme inkludiert sind. Sonst sind diese auszuschließen. Es soll eine Stellungnahme dazu von Amt 63 erfolgen.</p>	<p>Videos, Animationen und Filme werden durch Projektoren und Monitore auf die Werbeflächen gebracht und sind bereits durch die textlichen Festsetzungen Nr. 4.2 ausgeschlossen. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen ist vorliegend nicht erforderlich, da die genannten Anlagen in die Festsetzungen bereits inkludiert sind.</p> <p>Die Prüfung hat stattgefunden.</p> <p>Amt 63 ist am vorliegenden Verfahren beteiligt worden. Auf Nr. 28 wird verwiesen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	




Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	<p>IV. Nutzungen</p> <p>a) In den textlichen Festsetzungen ist aufzuführen, dass Unterbauungen von öffentlichen bzw. künftig öffentlichen Verkehrsflächen bei grenzständiger Bebauung nicht zulässig sind.</p>	<p>In den Textlichen Festsetzungen wird unter Nr. 5 festgesetzt, dass Tiefgaragen sowie deren Treppenaufgänge und Zufahrten nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der entsprechend umgrenzten und gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen (TG) zulässig sind. Sonstige Unterbauungen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Da diese Flächen sich ausnahmslos auf der privaten Grundstücksfläche befinden, ist eine zusätzliche Festsetzung, die die Unterbauung der öffentlichen Verkehrsflächen regelt, nicht erforderlich.</p> <p>Die Zulässigkeit von bautechnisch notwendigen Konstruktionen während der Bauphase werden im Rahmen der Bauantragstellung gesondert beantragt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	
	<p>b) Die TG-Grenzen sind an den Gebäudeaußenseiten nicht eindeutig erkennbar; die Straßenbegrenzungslinie ist an einigen Stellen unvollständig.</p>	<p>Die TG-Grenzen werden in der Planzeichnung deutlicher dargestellt. Die Straßenbegrenzungslinien werden an notwendigen Stellen ergänzt, Sie entfällt jedoch, wenn Sie mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammenfällt (siehe Anlage zur PlanZV 1990)</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	
	<p>c) Sofern Fassadenbegrünung bei grenzständiger Bebauung vorgesehen wird, ist diese ab dem ersten Obergeschoss zulässig</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>d) Es werden die anzusetzenden Herstellungskosten für den Quartiersplatz und die erforderlichen Änderungen im öffentlichen Raum aufgeführt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	<p>e) Einer Einrichtung eines Rettungsweges auf dem öffentlichen Gehweg entlang der Werdener Straße sowie einer Feuerwehraufstellfläche auf den Vorplatz an der Ecke Werdener Straße / Erkrather Straße wird nicht zugestimmt, da diese Fläche zur Nutzung als Standorte für Bänke, Bäume, Radbügel etc. vorgesehen sind und daher nicht dauerhaft freigehalten werden können.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauherr in den Vorbesprächen bereits Alternativen (z.B. baulicher Rettungsweg) signalisiert hat.</p>	<p>Die Planung der Rettungswege für die Gebäude wird auf der nachfolgenden Ebene der Bauantragstellung im Detail zu klären sein. Das Prinzip sieht grundsätzlich keine flächenintensiven Feuerwehraufstellflächen über die grüne Mitte vor. Jedoch lässt die mit Amt 66 abgestimmte Freiraumplanung für den Vorplatz an der Ecke Werdener Straße / Erkrather die Aufstellfläche für die Feuerwehr explizit zu bzw. ist in die Planung integriert.</p> <p>Ebenfalls lässt die für die Vorzonen der Gebäude an der Werdener Straße vorgesehene Gestaltung zusätzlich Feuerwehraufstellflächen zu. Bäume sind dort bereits vorhanden und bleiben erhalten. Das Aufstellen von Bänken ist aufgrund der fehlenden Attraktivität an der viel befahrenen Straße zunächst nicht vorgesehen, aber grundsätzlich möglich. Die vorgesehenen Fahrradbügel werden sich in unmittelbarer Nähe zu den Gebäuden befinden und die Aufstellflächen nicht tangieren. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Varianten für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu den Rettungswegen geprüft. Die Rettung über Aufstellflächen stellt die Vorzugsvariante dar, auch um dauerhaft sicher zu stellen, dass keine flächenintensiven Feuerwehraufstellflächen inklusive Zufahrten in der Grünen Mitte entstehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>f) Die geplante Unterfluranlage liegt außerhalb der B-Plan-Grenze. Daher sollte eine Ausweitung der Grenzen erfolgen.</p>	<p>Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird an der Fichtenstraße verschoben. Die geplanten Unterflurcontainer liegen somit im Geltungsbereich und werden in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	





Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	<p>V. Kosten</p> <p>a) Die rechtlichen Voraussetzungen zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den Bestimmungen der §§ 127 ff BauGB für die Herstellung der im Plangebiet anzulegenden Verkehrsflächen liegen grundsätzlich vor, soweit hier entsprechende Ausweisungen als öffentliche Verkehrsflächen erfolgen und keine vertraglichen Vereinbarungen mit Kostenregelungen getroffen werden, die ggf. anstelle der öffentlich-rechtlichen Beitragsbestimmungen Anwendung finden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>a) Der Bebauungsplan erfordert Grundstücksverkäufe. Wenn diese nicht im städtebaulichen Vertrag geregelt werden, ist der Investor zu verpflichten, sich diesbezüglich an Amt 66 zu wenden und alle Kosten, die in diesem Zusammenhang entstehen, zu tragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>Nachgereichte Stellungnahme: Mit der „Strategie zum Parkraummanagement“ (OVA/070/2023) hat der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf die grundlegenden Ziele und Maßnahmen im Bereich des Parkraummanagements beschlossen.</p> <p>Für Quartiere mit hohem Parkdruck wurde zudem festgehalten, dass ein weiterer Bedarf an Abstellmöglichkeiten im privaten Raum besteht.</p> <p>Es wird um Prüfung gebeten, ob eine Erweiterung der nachzuweisenden Pkw-Stellplätze um 20-30 Pkw-Stellplätze im Sinne einer Quartiersgarage möglich ist.</p>	<p>Die Errichtung einer Quartiersgarage ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan möglich. Ihre Umsetzung wurde geprüft und wird im städtebaulichen Vertrag konkretisiert. Es wird vertraglich vereinbart, dass 30 PKW-Stellplätze in der von ihr zu errichtenden Tiefgarage für die Allgemeinheit (insbesondere Anwohner im näheren Umkreis) zur Verfügung gestellt und zu marktüblichen Bedingungen vermietet werden.</p> <p>Bis zu 20 weitere Stellplätze können ebenfalls für die Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden, falls in der zu errichtenden Tiefgarage nach Abdeckung des durch die baulichen Anlagen im Vertragsgebiet</p>	





Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

		ausgelösten Bedarfs noch Stellplätze verfügbar sind	
		Der Stellungnahme wird gefolgt.	

31. Stadt Düsseldorf, Amt 67 - Stadtentwässerungsbetrieb






	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Es werden verschiedene Hinweise zur Ergänzung / Änderung der Begründung formuliert.	Die Begründung wird entsprechend der getroffenen Hinweise ergänzt bzw. geändert. Der Stellungnahme wird gefolgt.	
	b) Darüber hinaus werden Hinweise zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser sowie zur Bereitstellung von Retentionsräumen formuliert.	Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser sowie die Anlage von Retentionsräumen wird im Laufe des weiteren Planverfahrens geprüft und konkretisiert. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen <i>Update (Stand § 4 (2)): Eine Versickerung ist im Plangebiet nicht möglich. Die Freianlagenplanung sieht Verdunstungsflächen vor. Die Dachbegrünung dient auch als Retentionsraum.</i>	
4(2)	a) Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, falls keine Hinterliegergrundstücke entstehen.	Eine Teilung der Grundstücke soll nur entsprechend der Abgrenzung der einzelnen Urbanen Gebiete (MU) erfolgen. Kleinteiligere Teilungen oder das Entstehen von Hinterliegergrundstücken ist nicht vorgesehen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	
	b) Es wird darauf hingewiesen, dass für einige im Umfeld befindliche Haltungen eine Kanalsanierungs-Meldung vorliegt. Es handelt sich dabei um eine Linermaßnahme, die möglicherweise im Jahr 2025 umgesetzt werden soll. Darüber hinaus besteht allenfalls langfristiger Sanierungsbedarf in den umgebenden Haltungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen





	<p>c) Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erforderlichkeit einer Baugrube mit Rückverankerung eine Beweissicherung (BWS) erfolgen muss. Diese ist auch dann erforderlich, wenn erheblich Baustellenverkehr über bestimmte Zufahrtsstraßen geführt wird. Die Abteilung 67/204 Kanalbetrieb des SEBD ist in beiden Fällen frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Die Abteilung 67/204 Kanalbetrieb der SEBD wird rechtzeitig vor Baubeginn über die Art der Baugrube informiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>	
	<p>d) Es wird um Ergänzung von Textbausteinen unter Teil A, Punkt 6.9.1 der Begründung gebeten.</p>	<p>Die genannten Textbausteine werden in der Begründung ergänzt. Da der Entwässerungsplanung Variante 2 zugestimmt wird (siehe Pkt. e)), wird jedoch nur diese in der Begründung beschrieben.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	
	<p>e) Variante 2 der Entwässerungsplanung könnte in der weiteren Planung berücksichtigt werden, wenn die Gebäude in den Teilbereichen MU 1 und MU 2 je ein zusammenhängendes Gebäude auf einem dazugehörigen Grundstück sind und in Zukunft nicht weiter realgeteilt werden.</p>	<p>Seitens der Grundstückseigentümerin ist eine kleinteiligere Teilung als eine Teilung des Gesamtgrundstücks in die jeweiligen urbanen Gebiete (MU) nicht vorgesehen. Um die Variante 2 der Entwässerungsplanung umsetzen zu können, wird dazu eine Regelung im städtebaulichen Vertrag vereinbart.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	
	<p>f) Zu ggf. erforderlichen Einleitungsbeschränkungen für den Anschluss der anfallenden Niederschlagswassermengen im Plangebiet erfolgen konkrete Vorgaben im weiteren Verfahren.</p>	<p>Wird im Bauantragsverfahren geprüft.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen



32. Stadt Düsseldorf, Amt 68 - Garten-, Friedhofs- und Forstamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Der im Plangebiet entstehende Bedarf an Grün- und Spielflächen muss durch Angebote im Plangebiet gedeckt werden.	<p>Im weiteren Verfahren wird der Bedarf an Grün- und Spielflächen ermittelt und nach Möglichkeit im Plangebiet sichergestellt. Vorgesehen ist eine große mittige Grün- und Freifläche, die dafür Möglichkeiten bietet.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p><i>Update (Stand § 4 (2)): Im Plangebiet können nur private Spielflächen realisiert werden, der Bedarf an öffentlicher Spielfläche wird finanziell ausgeglichen.</i></p>	
	b) Die Begründung ist hinsichtlich der Darstellung zu den geschützten Alleeen unter Pkt. 3.3. anzupassen.	<p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	
	c) Erforderliche Gutachten: Für das Plangebiet ist eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erforderlich.	<p>Es wurde bereits eine ASP I für das Plangebiet erstellt. Die ASP I wird dem Fachamt zur Prüfung zur Verfügung gestellt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	
	d) Für den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan der Stufe III erforderlich. Grundlage für den GOP III ist u.a. ein Baumkataster mit Vitalitätseinstufung.	<p>Zur Offenlage des Bebauungsplans liegt ein mit dem Fachamt abgestimmter GOP III und ein Baumkataster vor.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	
	e) Wenn die geschützten Alleeen betroffen sind, ist ein Alleenfachbeitrag erforderlich	<p>Die Grenze des Geltungsbereiches berührt tangiert eine geschützte Allee. Es wird ein Baumgutachten erstellt. Die Erarbeitung eines Alleenfachbeitrags wird mit dem Fachamt abgestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Update (Stand § 4 (2)): Die Planung greift nicht in die Alleeen ein.</i></p>	




Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	f) für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten sind nach Spielplatzatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf 5 m ² je Wohneinheit nachzuweisen. IM GOP III ist der Spielflächennachweis zu führen.	Die Erforderlichkeit von Spielflächen wird im weiteren Verfahren geprüft. Im GOP wird der Nachweis geführt. Der Stellungnahme wird gefolgt.	
	g) Die Ausgleichspflicht für das Plangebiet ist hinsichtlich der Fläche mit Pflanzgebot im Bereich der Hinterhöfe der Wohnbebauung an der Kiefernstraße gem. zeichnerischer Festsetzung im BP 56676/055 zu prüfen	Die Ausgleichspflicht wird im weiteren Planverfahren geprüft. Die Hinterhöfe der Wohnbebauung an der Kiefernstraße liegen jedoch nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Der Stellungnahme wird gefolgt. <i>Update (Stand § 4 (2)): Da der Begrünungsanteil im Plangebiet stark ansteigt, ist der Ausgleich gewährleistet.</i>	
	h) Es werden Empfehlungen zu den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet formuliert	Die Empfehlungen werden im weiteren Planverfahren geprüft. Der Stellungnahme wird gefolgt. <i>Update (Stand § 4 (2)): Im GOP III werden die Maßnahmen konkretisiert, der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen und der Fassaden, zu Baumpflanzungen und zu Dachbegrünung.</i>	
	i) Es werden verschiedene planerische Hinweise zum B-Plan-Vorentwurf formuliert, u.a.: Die Anlage eines Tiny Forest wird kritisch gesehen. Im GOP sollte eine Konkretisierung erfolgen Es wird in nachhaltiges Regenwassermanagement gefordert. Die gesetzlich geschützten Alleeen im Umfeld des Plangebietes sind zu erhalten.	Die aktuell in der Planung dargestellte Freiraumgestaltung ist als Vorentwurf zu betrachten. Details dazu werden in Abstimmung mit dem Garten-Friedhofs- und Forstamt erstellt. Die Hinweise werden dabei berücksichtigt. Die genaue Lage der Alleeen wird im weiteren Verfahren geprüft. Die	






Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	Die Baugrenze an der Werdener Straße ist dafür einzuhalten. Es sind weder Balkone noch der Nachweis des 2. Rettungsweges in diesem Bereich zulässig.	Verortung von Balkonen erfolgt in Absprache mit dem Fachamt. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. <i>Update (Stand § 4 (2)): Von der Anlage eines Tiny Forest wird abgesehen. Für das Niederschlagswassermanagement sind Verdunstungsflächen vorgesehen, außerdem dient die Dachbegrünung als Retentionsraum. Die Planung greift in die geschützten Alleen nicht ein.</i>	
4(2)	a) Gegen den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan in der zeichnerischen und textlichen Darstellung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken seitens des Amtes 68	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	b) Es werden Hinweise zum städtebaulichen Vertrag formuliert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

33. Stadt Düsseldorf, Amt 69/2 und 69/4 - Amt für Brücken-, Tunnel- und Stadtbahnbau

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Das Überführungsbauwerk "Brücke Werdener Straße/B8" wird in den kommenden Jahren erneuert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	b) An der Kreuzung Werdener Straße / Erkrather Straße wurde der U-Bahnhof Kettwiger Straße durch die Veräußerung einer Fläche beim Bau des Fachmarktzentriums überbaut. Es wird um Bereinigung gebeten.	Die Bereinigung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über das Instrument des städtebaulichen Vertrages geklärt werden. Der Stellungnahme wird gefolgt.	
	c) Im Bereich der Fichtenstraße (Ausfahrt B8-Center) existierte vor dem Bau des B8-Centers ein Brückenbauwerk, das zurückgebaut wurde. Es befinden sich jedoch noch Teile einer Schwergewichtsmauer im Boden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	d) Amt 69/42 ist bei der Planung des Bauvorhabens zu involvieren. Da das Bauvorhaben im Schutzbereich der Stadtbahn liegt, ist bei der Bezirksregierung eine Zustimmung durch das Amt 69/42 einzuholen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
4(2)	a) Das Bauvorhaben befindet sich im Schutzbereich der Stadtbahnanlage. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauung auf das U-Bahn-Bauwerk entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Baugenehmigungsverfahren geprüfte statische Nachweise hinsichtlich der Standsicherheit, Verkehrssicherheit, Dauerhaftigkeit und Gebrauchstauglichkeit des Bauvorhabens inklusive aller Bauzustände in Bezug auf die U-Bahnanlage vorzulegen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	
	b) Jegliche Abbruchmaßnahmen sind dem Amt 69 im Vorfeld der Arbeiten mitzuteilen. Hierbei sind Be- und Entlastungen auch auf das Tunnelbauwerk der Stadtbahn zu berücksichtigen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	
	c) Es wird darum gebeten, die Hinweise in die Textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.	Die Hinweise werden in die Textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, soweit sie dort nicht bereits enthalten sind. Der Stellungnahme wird gefolgt.	
	d) Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teilstück des Flurstücks 252, welches sich über dem Stadtbahn-Bauwerk befindet, veräußert wurde und dabei die grundbuchliche Sicherung nicht veranlasst wurde. Es wird darum gebeten, die Veräußerung zu klären und die Interessen der LHD wiederherzustellen.	Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages, der mit der Eigentümerin der Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vereinbart wird, wird die Veräußerung des Teilstücks des Flurstücks 252 geklärt werden. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Überbauung des genannten Teilstücks des Flurstücks 252 zukünftig nicht möglich sein.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
		Der Stellungnahme wird gefolgt.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen