Landeshauptstadt Düsseldorf
Bauaufsichtsamt

Briefpostanschrift: Stadtverwaltung Amt 63, 40200 Düsseldorf

Amt 64
40200 Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Bauaufsichtsamt

Brinckmannstr. 5
40225 Düsseldorf

Kontakt
Mareile Bachem
Zimmer
3161
Telefon
0211.8994750
Telefax
0211.8929083

E-Mail
mareile.bachem
@duesseldorf.de
Datum:
05.10.2021
AZ
63/24-BV-0133/20

Vorbescheid

Grundstück:	Düsseldorf, Behringweg 18 Gemarkung: Wersten, Flur: 3, Flurstück: 1258, 1259
Vorhaben:	Errichtung eines Wohngebäudes mit max. 6 WE
Antrag vom:	14.07.2020
Eingang am:	17.07.2020
Registrier-Nr.:	24-BV-0133/20

Sehr geehrte Damen und Herren,

Auf die mit Ihrem o.g. Antrag gestellten Fragen teile ich Ihnen mit:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5772/29 aus dem Jahr 1965. Der Bebauungsplan setzt für das Vorhabengrundstück u.a. ein „Kleinsiedlungsgebiet" (WS), Baulinien, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3, eine zwingende Zweigeschossigkeit (II) sowie eine Dachneigung von 25° fest.

zu Frage 1:
Kann in Aussicht gestellt werden, dass die erforderlichen Befreiungen zugelassen werden?

Art der Nutzung:
Für die Abweichung des Kleinsiedlungsgebietes (WS) können gemäß §2 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen werden. Die vorhandene städtebauliche Struktur entspricht aktuell nicht mehr der Definition eines Kleinsiedlungsgebietes. Der Neubau wird mit 4-6 Wohneinheiten und einem Gemeinschaftsraum geplant. Wenn der geplante Neubau sich der Größe der vorhandenen Gebäudetypologie der Siedlung anpasst sowie optisch eine kleinteiligere Gestaltung der Kubatur umgesetzt wird (z.B. Gliederung der Fassade), kann einer Ausnahme im Bauantragsverfahren gemäß §31 Abs.2 Nr.2 BauGB zugestimmt werden. Dies ist darin begründet, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit

Telefonzentrale
0211.89-91

Internet
www.duesseldorf.de/
/bauaufsichtsamt/

bauaufsichtsamt@
duesseldorf.de

Sprechzeiten
nach Vereinbarung

Telefonische Sprechzeiten
dienstags 9 - 12 Uhr

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

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

Gläubiger-ID
DE15DUS00000011727

Überschreitung der Baulinie:
Die Kubatur des geplanten Neubaus orientiert sich größtenteils an den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die im nördlichen Bereich festgesetzte Baulinie wird um circa 2,50m und im westlichen Bereich um circa 0,75m überschritten. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich. Gemäß §31 Abs.2 BauGB kann der Befreiung im Bauantragsverfahren zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interesse mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vorgartenzone:
Der geplante Neubau (II) sowie Müllstandort (I) befinden sich zu einem geringen Teil in der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenzone. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich. Gemäß §31 Abs.2 BauGB kann der Befreiung im Bauantragsverfahren zugestimmt werden.

Der überwiegende Teil der Vorgartenzone, der nicht von dem Neubau und dem Müllstandort in Anspruch genommen wird, ist zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten. Der Müllstandort ist zu begrünen und die erforderlichen Erschließungsflächen sind entsprechend der Hinweise des Umweltamtes (siehe unten) auszuführen.

Hinweis: Dachbegrünung als Ausgleich für den Eingriff in die festgesetzte Vorgartenzone

Da durch den vorgesehenen Neubau eine Überschreitung der im nördlichen Bereich festgesetzten Baulinie erfolgt und somit ein geringer Teil der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenzone überbaut werden soll, ist zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß §34(1) BauGB empfehlenswert, die baulichen Anlagen zu begrünen.

Bspw. Kann eine extensive Dachbegründung mit 12cm Substratstärke angestrebt werden. Die fachlichen Standards der aktuell gültigen FLL Dachbegrünungsrichtlinie (Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen) Ausgabe 2018 sind dabei einzuhalten.
Ziel der Begrünung ist eine geschlossene Vegetationsschicht mit Sedum. Aus stadtökologischen Gründen wird empfohlen die Pflanzenvielfalt zu erhöhen. Siehe Hinweise zum Biodiversitätsdach.

Hinweis Biodiversitätsdach:
es wird empfohlen in Teilbereichen die Substratstärke der extensiven Dachbegrünung in statischen Gunsträumen zu erhöhen, um neben einer einheitlichen Sedumbegrünung auch Standortbedingungen für weitere

Pflanzenarten zu erhalten. Neben der Pflanzenvielfalt erhöht sich automatisch auch die Tiervielfalt.

> *„Auf einer strukturiert und abwechslungsreich angelegten Begrünung finden sich die meisten Tierarten. Die ökologisch hochwertigste Begrünungsform ist eine Extensivbegrünung mit partiellen Substratanhügelungen und einer Sedum-Kraut/Gehölz-Vegetation mit kleineren Wasserflächen, Totholz und Kiesbereichen. Extensive und intensive Dachbegrünungen bieten einer Vielzahl an bodenbrütenden Vogelarten Bruthabitate." Vgl. MANN, G. (1998): Vorkommen und Bedeutung von Bodentieren (Makrofauna) auf begrünten Dächern in Abhängigkeit von der Vegetationsform. - Dissertation Univ. Tübingen*

Neben der rein ökologischen Bedeutung als Biotop kommt dem Naturerleben eine hohe Bedeutung zu, die sich durch vergleichsweise geringen Aufwand realisieren lässt.

Folgende Bedingungen, Auflagen und Hinweise sind ebenso für die weitere Planung zu berücksichtigen:

1. Erschließungsrechtliche Angelegenheiten (Amt 61/5):

1.1
Für das Grundstück am Behringweg muss gewährleistet werden, dass die Herstellung der öffentlichen Fläche der vorhandenen Verkehrsfläche entspricht und erkennbar als Mischverkehrsfläche ausgebildet wird. Die Verkehrsfläche ist mit dem VZ – Verkehrsberuhigter Bereich – ausgewiesen, so dass herzustellende Stellplätze im öffentlichen Bereich klar erkennbar (anderes Pflaster o.ä.) sein müssen.

1.2
Die Anordnung von Grundstückszufahrten muss eine deutliche Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche ermöglichen.

2. Umweltrechtliche Angelegenheiten (Amt 19):

2.1
Das Vorhaben liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Flehe. Die gültige Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Das Baupersonal ist auf die besondere Lage in der Wasserschutzzone hinzuweisen und entsprechend zu unterrichten, so dass jegliche Verunreinigung des Bodens vermieden wird.
(§ 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

2.2
Das o.g. Vorhaben befindet sich im sanierten Bereich der Altablagerung mit der Kataster-Nr. AA 79 (Definition siehe § 2 Abs.5 Nr. 1 Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG).

Die Sanierung erfolgte im Jahr 2004. Durch die Aufbringung einer 1 m mächtigen Deckschicht aus sauberem Bodenmaterial sollte eine Kontaktgefährdung (Wirkungspfad Boden → Mensch) unterbunden werden.
Auf einer Teilfläche (ca. 40 m²) des Flurstücks 1259 konnte ein Bodenaustausch baubedingt nicht realisiert werden. Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Zusammenhang mit dem Wirkungspfad Boden → Mensch wird in einem zukünftigen Bauantragsverfahren in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz verbindlich geregelt (bodenschutzrechtliche Untersuchungen und ggf. ein entsprechender Bodenaustausch von 1 m auf dieser Teilfläche).

Die im Rahmen der Sanierung aufgebrachte Deckschicht ist in den Außenbereichen grundsätzlich zu erhalten. Bei Bodeneingriffen, die tiefer als 1m unter die GOK reichen, ist das Umweltamt vorab zu informieren.

2.3
Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines Altstandortes (Fläche mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung) mit der Kataster-Nr. 4.507. (Definition siehe § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG))

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit

2.4
Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten würde das Grundstück bei einem extremen Hochwasserereignis am Rhein (HQextrem) ganz oder teilweise überflutet werden. Damit liegt das Grundstück in einem Hochwasserrisikogebiet.
Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.
(§ 78b WHG)

2.5
Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Umfeld der Baumaßnahme bei 33,0 m ü.NN (HGW 1988). Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liegt bei ca. 35 m ü.NN.

Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Umfeld der Baumaßnahme einen minimalen Grundwasserflurabstand von 2 bis 5 m.

Bei einer Geländehöhe von ca. 37 m ü.NN können demnach ungünstigstenfalls Grundwasserstände von 35 m ü.NN auftreten.

2.6 Planungstechnisch zu berücksichtigende Punkte:
2.6.1
Grundstücksentwässerungsleitungen zur Mischwasserbeseitigung sind soweit wie möglich zugänglich, kontrollierbar innerhalb des Gebäudes zu verlegen. Ist dies nicht möglich, sind diese auf dem kürzesten Weg aus dem Gebäude zu führen.

2.6.2
Die Fahrflächen und Stellplätze sind entweder so zu befestigen, dass darauf anfallendes Wasser gefasst und in die öffentliche Kanalisation eingeleitet oder diffus, ohne Sammlung, über Versickerungssysteme mit belebter Bodenzone, z. B. Flächenversickerung mit Rasenkammersteinen (Mutterboden 10 – 20 cm) entwässert wird.

3. Bezirksregierung Düsseldorf:

3.1 Dezernat 52 (Abfallwirstchaft)
3.1.1
Die bei der Baumaßnahme anfallenden Abfälle/ der abfallende Bodenaushub sind gemäß §§ 7, 15 KrWG ordnungsgemäß und schadlos, in zeitlichem Zusammenhang mit der Baumaßnahme, zu entsorgen.

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit

3.1.2
Art und Menge sowie der Verbleib (Abfallschlüsselnummer, Angaben zur jeweiligen Entsorgungsanlage, Name des Betreibers, Standort der Anlage, Annahmebeschränkungen, ggf. Entsorgungsnachweis, soweit nach der Nachweisverordnung erforderlich) der bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sowie ggf. des Bodenaushubs ist zu dokumentieren. Die Angaben sind auf Verlangen der Bezirksregierung Düsseldorf vorzulegen *(Rechtsgrundlage §§ 7, 47 KrWG)*

3.1.3
Die Satzung über die Abfallentsorgung der Landeshauptstadt Düsseldorf ist zu beachten.

3.2 Dezernat 53 (Immissionsschutz) / Hochspannungsleitung
Die geplante Nebenbebauung (Fahrradgarage, Müllstandtort (I), Gartengerätehaus) liegt im Einwirkungsbereich bzw. Schutzstreifen einer Hochspannungsfreileitung. Gemäß der 26. BImSchV ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder eingehalten werden, sofern ein Vorhaben (Gebäude und Grundstücke, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von

Menschen dienen) außerhalb des an den äußeren Leitern angrenzenden Schutzstreifen liegt.
Für Hochspannungsfreileitungen gelten die folgenden Schutzabstände:

Nennspannung	Abstand
≥ 380 kV	20m
≥ 220 kV bis < 380 kV	15m
≥ 110 kV bis < 220 kV	10m
<110 kV	5m

Sofern der geforderte Schutzabstand nicht eingehalten werden kann, sollte die Einhaltung der Grenzwerte nach der 26. BImSchV gutachterlich nachgewiesen werden.

Des Weiteren können durch die Hochspannungsfreileitungen Geräuschemissionen, sogenannte Korona-Effekte, hervorgerufen werden. Die Grenzwerte der TA Lärm sind zu beachten.

Weitere bauplanungsrechtliche Fragen wurden nicht geprüft.
Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit wurde antragsgemäß nicht geprüft.

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit

Im Übrigen sind die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der zurzeit geltenden Fassung zu beachten.

Einzelne Forderungen, die sich im Baugenehmigungsverfahren ergeben, müssen vorbehalten bleiben.

Dieser Bescheid ist drei Jahre gültig; er ermächtigt **nicht** zu Bauarbeiten irgendwelcher Art.

Wird ein Bauantrag eingereicht, bitte ich - unter Angabe der vorgenannten Registriernummer - auf diesen Bescheid Bezug zu nehmen.

Rechtsbehelfsbelehrung
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage erhoben werden.
Die Klage ist bei dem Verwaltungsgericht Düsseldorf (Bastionstraße 39, 40213 Düsseldorf) zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Mareile Bachem