

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 (4) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 01/010**

– Ulmer Höh‘ - Südteil –

Stadtbezirk 1

Stadtteil Derendorf

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** für das Gesamtareal der Ulmer Höh‘ haben BürgerInnen Anregungen zur Planung vorgebracht. Anregungen die auch den Südteil des Areals betreffen stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

Seitens der Öffentlichkeit wurden verkehrliche Auswirkungen auf die Metzger Straße befürchtet. Die hohe Anzahl der Stellplätze wurde kritisch gesehen. Es wurde zudem angeregt, ausreichend breite Stellplätze sowie Behinderten-Stellplätze in den Tiefgaragen zu errichten. Die Frage, ob eine Tiefgarage als Quartiersgarage errichtet werden kann, ist im Ulmer Höh‘ - Südteil nach Prüfung im Planverfahren aufgrund von Platzmangel zu verneinen. Es wurde nach der Umsetzung von Nutzungen, wie einem Bürgersaal, einem Hotel und einem Studentenwohnheim sowie nach der Anwendung des Handlungskonzeptes Wohnen gefragt. Es wurden Anregungen zum Lärmschutz der Kindertagesstätten und zur Anwendung von Flüsterasphalt gegeben. Die Grünplanung wurde begrüßt. Der Baumbestand solle aufgenommen und in der Planung berücksichtigt werden. Weitere Baumpflanzungen sollten auf den Tiefgaragen ermöglicht werden. Es wurde sich nach Mietergärten erkundigt. Es wurden Anregungen und Fragen zum Eigentum, zur Grundstücksteilung, zur Vermietung der Wohneinheiten, zu Investoren und zur Realisierung von Baugruppen vorgebracht. Weitere Fragen betrafen Abstände zwischen Neu- und Altbauung. Es wurde gebeten, ausreichend „Anzapfstellen“ für Wasser und Strom zu berücksichtigen.

Im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen weitere Stellungnahmen zur Anordnung von Fahrradstellplätzen, zu Wegeverbindungen, zur guten ÖPNV-Anbindung und der Wunsch nach mehr PKW-Stellplätzen für Anwohner ein. Weitere Anregungen betrafen mögliche Nutzungen im Quartier sowie die Infrastrukturversorgung und eine Ergänzung von Dienstleistungsangeboten.

Es wurde geäußert, dass ein Quartiersmanagement eingerichtet sowie die Möglichkeit zur ehrenamtlichen Beteiligung der Bewohner im Viertel geschaffen werden sollten. Auch sollten Umzugswünsche von Derendorfer Bürgerinnen und Bürgern berücksichtigt werden. Es wurde dargelegt, dass bezahlbarer und geförderter Wohnraum geschaffen und verschiedene Wohnformen berücksichtigt werden sollten. Angeregt wurde ein energieeffizientes Wohnquartier zu gestalten. Es wird zudem ein ausreichender Schutz von Verkehrs- und Gewerbelärm gefordert. Nachhaltigkeit könnte durch Kooperation mit der Politik, der Verwaltung und den Investoren geschaffen werden. Des Weiteren wurde gebeten, architektonische Beziehungen zwischen neuen und bestehenden Wohngebäuden herzustellen (z.B. Verwendung von Ziegel) und auf Wohnhochhäuser zu verzichten. Zur Erhaltung und Ausweitung öffentlicher Grünzonen, zum Erhalt des Baumbestandes, zu Spiel- und Aufenthaltsbereichen und zur Platzgestaltung wurden Anregungen vorgebracht. Außerdem sprachen sich die Bürger für die Errichtung eines neuen barrierefreien Wohnquartiers aus.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** ebenfalls für das Gesamtareal der Ulmer Höh' durchgeführt.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW wies darauf hin, dass ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werde, zu dem Stellungnahmen zu den Themen Boden, Lärm und Verkehr angefragt wurden. Es wurde dargelegt, dass mit Umnutzung des Plangebietes positive Auswirkungen auf das Klima (auch durch Nutzung regenerativer Energien) zu erwarten seien. Seitens der Bezirksregierung wurde auf die Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Düsseldorfer Flughafens hingewiesen. Die Handwerkskammer begrüßte die Planung und wünschte gemischte Nutzungen in den Erdgeschossen an der Ulmenstraße und am Spichernplatz. Dem NABU lägen keine Informationen zur Ermittlung planerischer Grundlagen vor. Die Polizei Düsseldorf wies auf kriminalpräventive Aspekte hin und die Rheinbahn legte den Anschluss des Plangebietes an das Straßenbahnnetz dar. Seitens der Stadtwerke Düsseldorf wurde festgestellt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Einrichtungen im Plangebiet zu beachten seien. Auf die Erforderlichkeit von weiteren Versorgungseinrichtungen und von Leistungsrechten zugunsten der Stadtwerke sowie auf die Anforderungen des Leitungsträgers wurde hingewiesen. Die Themen Beleuchtung und Wärmeversorgung wurden behandelt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** sowohl vor der Offenlage als auch erneut parallel zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Planung des Ulmer Höh' - Südteil Stellung genommen. Seitens der Awista wurde auf eine

erforderliche ausreichende Dimensionierung der Wendeanlage hingewiesen. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb thematisierte eine Erschließung des Nordteils von der Metzger Straße sowie eine Verdichtung der Bebauung. Die Bezirksregierung äußerte sich insbesondere zu Themen der Luftreinhalteplanung und erneut zum Bauschutzbereich des Düsseldorfer Flughafens. Auf den Bauschutzbereich wies auch die Deutsche Flugsicherung hin. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erläuterte, dass keine Bedenken bestünden, wenn Baukörper eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Die Telekom forderte ausreichende Trassenbreiten und wies auf die Anforderungen des Leitungsträgers hin. Aufgrund der Stellungnahme des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege wurde eine archäologische Untersuchung im Plangebiet durchgeführt. Im Ergebnis bestehen hinsichtlich der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung. Die Polizei Düsseldorf machte auf kriminalpräventive Aspekte aufmerksam. Seitens der Rheinbahn wurde eine sehr gute Anbindung des Plangebietes bestätigt. Die Düsseldorfer Stadtwerke wiesen auf vorhandene Leitungen und Einrichtungen / Anlagen sowie auf eine erforderliche Abstimmung zum Umgang dieser im Zuge der Planung hin. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Trägers sollten aufgenommen und die Bestimmungen des Trägers beachtet werden. Die Themen Löschwasser, Wärmeversorgung, Beleuchtung, Regelungen zur Bepflanzung, Kosten sowie E-Mobilität wurden behandelt. Weitere Versorgungssträger bekundeten ihr Interesse an der Verlegung von Leitungen im Plangebiet.

Die Anregungen und Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten berücksichtigt werden oder betrafen Inhalte, die dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert sind und somit im Verfahren nicht berücksichtigt werden konnten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurden Bedenken hinsichtlich der Erreichbarkeit der Stellplatzanlage Metzger Straße Nr. 10 geäußert. Die Zugänglichkeit wird durch Baulasten gesichert.

Es wird weiterhin eine zu starke Verdichtung des Innenbereichs durch zu hohe und zu dichte Bebauung befürchtet. Ziel der Planung ist eine Nachverdichtung im Innenbereich, sodass an der vorgesehenen Planung festgehalten wird.

Es wird angeregt, Flächen für E-Tankstellen im Bebauungsplan festzusetzen. E-Tankstellen sind im Plangebiet grundsätzlich möglich, eine spezifische Flächenzuweisung wird jedoch nicht als zielführend erachtet.

Begründung/Umweltbericht

Redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen wurden für Formulierungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen, zum Bauschutzbereich des Düsseldorfer Flughafens und für die Dimensionierung der bestehenden Stellplatzanlage des Gebäude Metzger Straße 10 vorgenommen.

Prüfung von Alternativen

Zur Neuordnung der maßgeblichen Flächen und zur Gewährleistung einer städtebaulich qualitativ hochwertigen Entwicklung wurde von März bis September 2012 ein einstufiger, begrenzter und kooperativer Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren von den Grundstückseigentümern unter Federführung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW (BLB NRW) durchgeführt. Im Weiteren wurde der Siegerentwurf vom Büro BDP Khandekar entsprechend der Juryempfehlungen im Sinne einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung überarbeitet.

Im Rahmen des Wettbewerbes wurden anderweitige wohnbauliche Nutzungen geprüft und durch eine fachkundige Jury ausgeschlossen. Andere Nutzungen des Plangebietes wie Gewerbe und Industrie stellen keine umsetzbaren Alternativen dar.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 14.12.2017

61/12- B-01/010

Düsseldorf, 23.03.2018

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag



(Franken)

