

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 02/011
- Lacombletstraße -**

Stadtbezirk 2 Stadtteil Düsseldorf

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB haben Bürgerinnen und Bürger Fragen und Anregungen zur Planung vorgebracht. Es wurde angeregt, dass auf eine ausgewogene Bevölkerungsmischung sowie eine barrierefreie Ausgestaltung und eine ausreichende Infrastruktur geachtet werden solle. Fragen und Anregungen zur verkehrlichen Situation insbesondere in Bezug auf die angespannte Stellplatzsituation wurden vorgebracht. Es wurden Fragen zum Investor und zur Vermarktung des Grundstückes gestellt, ob ein Verhältnis zwischen sozialem Wohnungsbau, Miet- und Eigentumsverhältnisse vorgesehen sei, ob zukünftige Investoren an Architekten gebunden seien und unter welchen Aspekten die Investoren ausgewählt werden. Es wurden Fragen zum Abriss des Gebäudes und zu der Anbindung an die bestehenden Versorgungssysteme gestellt. Es wurde nach der Umsetzung einer Solarsiedlung oder Errichtung der Gebäude im Passivhausstandard gefragt. Es wurde angeregt, das Plangebiet größer zu fassen (Einbeziehung Bereiche Derendorfer Bahnhof (Moschee) und Buschermühle Mulvanystraße). Es wurden Fragen zu angrenzenden Verfahren gestellt. Im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine weitere Stellungnahme zur Nutzung energieeffizienter Techniken ein.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden insbesondere Stellungnahmen zu folgenden Themenbereiche vorgebracht:

Die vorgebrachten Stellungnahmen betrafen die Immissionsbelastungen durch Verkehr, Gewerbe und Sportflächen. Das Erfordernis eines Gewerbelärmgutachtens wurde festgestellt. Es wurden Stellungnahmen zu den Themenbereich Altablagerungen und Altstandorte, Grundwasser und Niederschlagsbeseitigung, Luft und Stadtklima,

Kampfmittelbeseitigung, Barrierefreiheit, gesunde Mobilität, Kriminalprävention sowie zu der Infrastruktur im Plangebiet wie Kita und Wertstoffcontainer abgegeben. Es wurde Stellung zu grünordnerischen Maßnahmen (u.a. Begrünung von nicht bebauten Teilflächen und Tiefgaragendecken, Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und zum Anpflanzen von Bäumen, Anpflanzung von Bäumen; die bestehende öffentliche Grünfläche ist zu erhalten) genommen und Hinweise zur Baumschutzsatzung unterbreitet. Außerdem wurde Stellung genommen zu den Anforderungen und der Lage der Telekommunikationsleitungen sowie Versorgungsleitungen Strom, Gas und Fernwärme. Die Themen Entwässerung, EMF-Vertäglichkeit, Netzumspannstellen und Hochspannung wurden angesprochen. Seitens der Awista und der Feuerwehr wurden die Anforderungen der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge / Rettungsfahrzeuge an die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt. Seitens NABU wurden der Themenbereich Ausgleichsmaßnahmen angesprochen und die Anregung die ökologische Wertigkeit der öffentlichen Grünfläche zu erhöhen getätigt. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Fläche bereits durch vielfältige Nutzungen (Freizeit- und Erholungsfunktionen) belegt ist. Die Qualität der öffentlichen Grünfläche würde durch Ausgleichsmaßnahmen für weitere Plangebiete diese Nutzungen zu sehr einschränken.

Das erforderliche Gewerbelärmgutachten wurde im Planverfahren erstellt und die Ergebnisse in die Planung integriert. Die Anregungen insbesondere hinsichtlich der Anforderungen der Ver- und Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge an die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie der im Laufe des Verfahrens immer weiter steigende Druck auf den Wohnungsmarkt haben zu einer Modifizierung des städtebaulichen Entwurfs geführt. Die aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen wurden in das Planwerk eingearbeitet und weiter konkretisiert. Außerdem wurden Schallschutzfestsetzungen und Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen festgesetzt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellung zur Planung genommen. Die eingereichten Stellungnahmen betrafen verschiedene Themenbereiche:

Aufgrund der geänderten Planung und veralteter Gutachten wurde seitens des Umweltamtes eine Aktualisierung der Verkehrslärm- und Gewerbelärmgutachten gefordert. Außerdem wurde ein erhöhter Bedarf an Wertstoffcontainern geäußert. Angesprochen wurden weiter die Themen energieeffiziente Techniken, Stadtklima, Besonnung, Grundwasser und Lufthygiene. Das Jugendamt machte auf das Fehlen der Kindertagesstätte in der Begründung aufmerksam. Zu den grünordnerischen Maßnahmen erfolgten redaktionelle Anpassungen. Außerdem wurden im Rahmen der vorgebrachten Stellungnahmen Anforderungen an die Themenbereich Wohnformen, Barrierefreiheit und Kriminalprävention

geäußert. Es wurde zu den technischen Aspekten wie Ver- und Entsorgung des Plangebietes Stellung genommen. Das Amt für Verkehrsmanagement teilte mit, dass eine öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung nicht notwendig sei. Dieser Stellungnahme wurde gefolgt.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gebeten Hinweise, Kennzeichnungen oder nachrichtlichen Übernahmen zu den Themen Niederschlagswasserbeseitigung, Hochwasserschutz, Begrünungsmaßnahmen, Bodendenkmalpflege, Kampfmittel, Baumschutzsatzung, Artenschutz und Fledertiere, feste Brennstoffe, Flugsicherung (Bauschutzbereich Flughafen), Altlasten und Altstandorte und Netzumspannstelle in das Planwerk aufzunehmen.

Die Anregungen und Hinweise der Behörden und Träger öffentliche Belange konnten berücksichtigt werden oder betrafen Inhalte, die dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert sind und somit im Verfahren nicht berücksichtigt werden konnten. Redaktionelle Anmerkungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in die Begründung, textliche Festsetzungen und Planzeichnung übernommen. Die vorgebrachten Stellungnahmen zu Hinweisen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen wurden als textliche und/oder zeichnerische Hinweise/Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Die Gutachten wurden aktualisiert und die Ergebnisse in die Planung integriert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen vorgebracht, aus denen keine weiteren abwägungsrelevanten Anmerkungen hervorgebracht wurden. Die redaktionellen Anmerkungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage wurden in die Begründung übernommen.

Prüfung von Alternativen

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet bietet diese innerstädtische Fläche ein noch ungenutztes Potenzial für eine sinnvolle Innenentwicklung. Zur Gewährleistung einer städtebaulich qualitativ hochwertigen Entwicklung wurde für die Fläche ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Mit der Zielstellung einer qualitätsvollen städtebaulichen Konzeption für eine Wohnnutzung, die auch den angrenzenden Grünraum integriert. Im Weiteren wurde der Entwurf in Bezug auf eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung überarbeitet und das Projekt „Wohnen für Alle“ der Städtischen Wohnungsgesellschaft Düsseldorf (SWD) integriert. Das Ergebnis ist ein Entwurf mit einer

hohen Flexibilität für verschiedene Wohnformen in Verbindung mit einer Weiterentwicklung der bestehenden Freiraumqualitäten- und -strukturen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wäre das Potenzial dieser innerstädtischen Flächen in Hinblick auf den hohen Wohnraumbedarf nicht ausgeschöpft. Andere Nutzungen, wie Dienstleistungen, Gewerbe oder die Wiedernutzung des Bestandes stellen aufgrund der umgebenen Nutzungen und der hohen Wohnungsnot keine umsetzbare Alternative dar.

**Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 11.10.2018**

61/12- D-02/011

Düsseldorf, 02.01.2019

**Der Oberbürgermeister
Planungsamt
im Auftrag**

