

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a (1) BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 03/014  
- Neusser Straße / Lahnweg -**

**Stadtbezirk 3    Stadtteil Unterbilk**

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB äußerten sich Bürger mit Bedenken zur Höhe des geplanten Hochpunktes an der Völklinger Straße. Es wurden städtebauliche Gründe zur Konzentration der Hochhäuser in dem Bereich angeführt und Besorgnis wegen des Schattenwurfs geäußert. Auch die Dichte der Bebauung und die mögliche Integration einer Hotelnutzung wurden als ungünstig angesehen. Zur Höhe und Dichte der geplanten Bebauung konnte eine Verschattungsstudie nur geringe Betroffenheiten feststellen. Die Hotelnutzung soll zur Belebung eines gemischten Quartiers möglich sein. Zum südlichen Gebäudeteil des östlichen Blocks wurden Anregungen zur Reduktion der Höhe und zur Vergrößerung des Abstandes zur Bestandsbebauung gemacht. Diesen Anregungen wurde nach einer architektonischen Überprüfung gefolgt.

Weitere Bürger interessierten sich für die verkehrliche Situation. Zum ruhenden Verkehr wurden eine Quartiersgarage sowie die Bereitstellung von Besucherstellplätzen angeregt. Diese werden in der Tiefgarage angeboten. Ggfs. können dort auch in gewissen Rahmen Anwohner aus dem Bestand parken. Der Radverkehr entlang der Neusser Straße und in der südöstlichen Verbindung dorthin wurde aufgrund des Verkehrsaufkommens kritisch gesehen. Dafür können ggfs. Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen vorgesehen werden.

Einige Teilnehmer hatten sich mehr Spielplätze gewünscht. Öffentliche Spielplätze liegen in den Parkanlagen im Umfeld. Wohnungsnahe private Spielflächen werden im Zusammenhang der Wohngebäude erstellt.

Auch in den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde die Dichte der Bebauung und die Verschattung angesprochen. Insbesondere hinsichtlich der Belichtung der Gruppenräume der geplanten Kindertageseinrichtung wurden Bedenken geäußert. Nach einer städtebaulich-architektonische Überprüfung mit gutachterlicher Begleitung wurde der Standort der KiTa verschoben, um sowohl die Freibereiche als auch die Gruppenräume in Südexposition zu bringen.

Als belastende Einwirkung auf die geplante Wohnnutzung wurde der Verkehrslärm insbesondere der Vöklinger Straße angesprochen. Dazu wurde neben den Festsetzungen an den Gebäuden, eine Baureihenfolge für eine abriegelnde Bebauung entlang der Vöklinger Straße eingeführt. Zudem wurde der Ausschluss empfindlicher Nutzungen in den kritischen Bereichen bestimmt. Die z.T. aus Schallschutzgründen vorzusehenden durchgesteckten Wohnungsgrundrisse ermöglichen gleichzeitig eine Besonnung aus mehreren Richtungen.

Zur Wohnnutzung wurde vorgeschlagen, Wohnungen für Personen mit besonderem Bedarf, wie ältere oder behinderte Menschen, festzusetzen. Auch für Tagespflegeeinrichtungen wurde geworben. Alle diese Wohnbedarfe können im Rahmen der Festsetzungen umgesetzt werden.

Um den funktionalen Bezug zur Vöklinger Straße zu sichern, wurde die Stichstraße von dort zu den geplanten und bestehenden Tiefgarageneinfahrten nachträglich in das Plangebiet einbezogen. Diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche, wie angeregt, für eine Wendeanlage zu erweitern, war nicht erforderlich, da das festgesetzte Fahrrecht dazu ausreicht. Eine angeregte Unterflur-Wertstoffsammelstation wird hier allerdings eingerichtet. Der Anregung, die Straßenbegrenzungslinie an der Westseite der Neusser Straße zurück zu versetzen, wurde nicht gefolgt, da dies einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Rechte der Bestandsbebauung bedeutet hätte.

Die unterirdischen Baugrenzen, die den Ausbau mit Tiefgaragen begrenzen, wurden zum Schutz der zu erhaltenden Bestandsbäume im Plangebiet und der Bestandsbäume angrenzend an der Vöklinger Straße angepasst.

Eine Reihe von redaktionellen und ergänzenden Korrekturen wurden in die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung samt Umweltbericht übernommen.

In der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB äußerten Anwohner Besorgnisse zur Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücke, zur Dichte und Größe der Bebauung und zur Höhe des Hochpunktes. Man kritisierte zudem die städtebauliche Einbindung. Die gefundene städtebauliche Lösung wurde in Übereinstimmung mit dem Rahmenplan zur Hochhausentwicklung und den Ergebnissen des qualitätssichernden Verfahrens beibehalten.

Auch die Bedenken zu einem erhöhten Radverkehrsaufkommen wurden erneut vorgebracht. Die genaue Verkehrsregelung für den Radverkehr wird in den festgesetzten Verkehrsflächen und im Rahmen der Weiterentwicklung der städtischen Verkehrskonzepte erfolgen und ist damit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

In weiteren Einwendungen wurde die Umstellung vom bisherigen Kerngebiet in ein Urbanes Gebiet kritisiert. Die Ausnutzung der Fläche und die Ansiedlung von entsprechenden Nutzungen, insbesondere von größerem Einzelhandel, seien an diesem Standort ungeeignet und minderten den Wert der Flächen. Die Verkehrslärmbelastung, die mögliche Verschattung durch den Hochpunkt und die städtebauliche Dichte wurden ebenfalls negativ beurteilt.

Die Vermeidung von Einzelhandelsansiedlungen über Nachbarschaftsläden hinaus in diesem Bereich erfolgte in Übereinstimmung mit dem Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt. Für das städtisch gewollte Ziel, ein gemischtes Quartier hier zu etablieren, ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets voll umfänglich geeignet. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stellen gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sicher.

Zum Beschluss des Rates  
der Landeshauptstadt  
Düsseldorf vom 11.10.2018

01/12-03/014

Düsseldorf, 18.02.2019

Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
Im Auftrag

