

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 08/006
- Königsberger Straße/ Tulpenweg -**

Stadtbezirk 8

Stadtteil Lierenfeld

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** haben Bürgerinnen und Bürger Anregungen zur Planung vorgebracht:

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Fragen zur Dimensionierung der neuen Verkehrsflächen im Plangebiet, zur verkehrlichen Erschließung in der Umgebung des Plangebiets, zur Dimensionierung der Geh- und Radwege sowie zu Querungsmöglichkeiten an der Königsberger Straße gestellt. Es werden Hinweise zum Verkehrsaufkommen, zur bestehenden Verkehrssituation auf den angrenzenden Straßen, zu Wartezeiten an den Kreuzungsbereichen, zur Errichtung zusätzlicher Lichtsignalanlagen und zur Verortung der zukünftigen Ein- und Ausfahrten ins Plangebiet (Tiefgarage) mitgeteilt.

Weitere Fragen der Öffentlichkeit wurden zum ruhenden Verkehr im Plangebiet sowie in dessen Umfeld, zum Stellplatzschlüssel je Wohneinheit im Plangebiet (Besucher- und notwendige private Stellplätze), zu den für die Berechnungen des Stellplatzbedarfs maßgeblichen Grundlagen und zu vertraglichen Regelungen mit dem Investor zur Herstellung der Stellplätze eingebracht.

Es wurde angemerkt, dass die Anzahl der Wohneinheiten und damit der Umfang des Bauvorhabens gegenüber den örtlichen Baustrukturen (insbesondere der Wohnbebauung am Tulpenweg) zu groß sei und das Vorhaben auf maximal vier Geschosse begrenzt werden solle. Außerdem wird eine weitere architektonische Gliederung des Gebäudes angeregt und Regelungsbedarf zur Gebäudehöhe sowie zur Baudichte und zu Sichtbeziehungen mitgeteilt. Die Öffentlichkeit verweist auf die Schallsituation und gibt auch eine ausreichende Belüftung der Neu- und Bestandsbebauung zu bedenken. Zudem werden Hinweise und Fragen zur Ver- und Entsorgung und zum Brandschutz, zu Kampfmitteln, zur Umsetzung und zum Baulärm sowie zum weiteren Verfahren mitgeteilt.

Die vorgebrachten Belange wurden soweit möglich und sofern erforderlich berücksichtigt. Die benannten Hinweise wurden im Rahmen des Verfahrens in die Ausarbeitung der Verkehrsplanung, der Planung der Erschließungsanlagen, der Entwicklung des Freianlagenkonzepts sowie der Ausarbeitung des Verkehrs- und Schallgutachtens und der entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan einbezogen. Auch die Gebäudeplanung wurde ausgehend vom vorgestellten Wettbewerbsergebnis konkretisiert.

Im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen weitere Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

In den schriftlich eingebrachten Äußerungen wurden Anmerkungen zur Geschossigkeit der geplanten Wohnbebauung mitgeteilt und Bedenken über den Umfang des Bauvorhabens (Gebäudehöhe, Abstand des Gebäudes zu den angrenzenden Verkehrsflächen, Sichtbeziehungen, Anzahl der Wohneinheiten, verkehrliche Auswirkungen) sowie zum Stellplatzbedarf geäußert. Es wurden weitere Hinweise zur Abfallbeseitigung und zum Verkehrsaufkommen sowie davon abhängig zum Bedarf einer Lichtsignalanlage an der Kreuzung An der Schützenwiese/Königsberger Straße und zur Verkehrsregelung auf dem Tulpenweg sowie zur Anzahl der Tiefgaragenein- und -ausfahrten mitgeteilt. Außerdem wurden Hinweise und Anregungen zur Berücksichtigung von Infrastruktur für Elektromobilität geäußert. Zudem wurde auf Verkehr- und Gewerbelärm hingewiesen. Weitere Anmerkungen bezogen sich auf die Durchführung der Öffentlichkeitsveranstaltung.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden geprüft und soweit möglich und erforderlich in den gutachterlichen Untersuchungen und Fachplanungen berücksichtigt. Im Ergebnis der Fachplanungen und -gutachten wurden die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan entwickelt sowie in einen Vertragsentwurf für weitergehende Regelungen mit dem Investor überführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** für das Plangebiet durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Anregungen benannt:

Zu Lärmeinwirkungen (Sport-, Gewerbe- und Verkehrslärm), zu den jeweils maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen sowie zu Entwicklungsmöglichkeiten umliegender Gewerbebetriebe und zur geplanten Gebietsausweisung und erforderlichen Schallschutzmaßnahmen. Zudem wird der Hinweis auf Störfallbetriebe im Umfeld gegeben und ein Verkehrsgutachten gefordert.

Weitere Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf den Gewässerschutz und Hochwasser, auf Versorgungsleitungen und -anlagen, die Abfallentsorgung, das Plangebiet überquerenden Hochspannungsfreileitungen, auf die Gebäudehöhe und die Erdbebengefährdung sowie die Kriminalprävention. Darüber hinaus werden Hinweise zu Denkmalangelegenheiten und zur Beteiligung der zuständigen Behörden gegeben.

Darüber hinaus werden Hinweise zu naheliegenden Haltestellen gegeben und eine Verlegung oder eine zusätzliche Haltestelle zur Anbindung des Plangebiets angeregt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden eingehend geprüft. Die benannten Anregungen wurden in Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern und durch die Bearbeitung von Fachgutachten (Bsp. Verkehrs- und Schallgutachten) berücksichtigt. Den Anregungen wurde sofern erforderlich und möglich gefolgt und die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan-Vorentwurf und den Entwurf der vertraglichen Regelungen mit dem Investor eingeflossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** zur Planung Stellung zu nehmen. Es wurden folgende Anregungen vorgetragen:

Hinweise zur Berücksichtigung der Anforderungen aus der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) in Bezug auf niederfrequente elektrische und magnetische Felder, Hinweise zum Erfordernis eines straßenseitig gelegenen Übergabepunktes, zur Betroffenheit und zu Schutzanweisungen von erdverlegten Versorgungsleitungen sowie zur Lage und Schutzbestimmungen für die Hochspannungsfreileitung.

Weiterhin werden Bedenken bzgl. der Beeinträchtigung ansässiger Handwerksbetriebe geäußert, es bestehe ein Widerspruch zum Konzept der angrenzenden Gewerbe- und Industriekernzonen. Es werden Bedenken zur Verringerung des Gewerbeflächenangebots und zur heranrückenden Wohnbebauung mitgeteilt sowie auf lärmvorbelastete Bereiche und erforderliche Schallschutzmaßnahmen, die Wahrung des Gebietscharakters und die Vorgaben der Regionalplanung verwiesen. Darüber hinaus werden Hinweise bzgl. der Maximalhöhe von Bauvorhaben nach der Hochhausrichtlinie gegeben.

Die vorgebrachten Belange wurden soweit möglich und sofern erforderlich in Abstimmung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange berücksichtigt. Neben einer Überarbeitung der Erschließungsplanung und des Schallgutachtens erfolgte eine Untersuchung hinsichtlich elektro-magnetischer Felder im Plangebiet sowie die Ausarbeitung und Abstimmung entsprechender Festsetzungen zum Immissionsschutz. Zudem wurden die Umweltauswirkungen erfasst und bewertet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Es wird mitgeteilt, dass es sich bei der Neubebauung des ehemals gewerblich genutzten Areals um eine Aufwertung des Umfelds handele. Gleichzeitig werden vor dem Hintergrund der allgemeinen Verkehrssteigerung Bedenken hinsichtlich des Verkehrskonzepts und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sowie der Verkehrssicherheit geäußert und Fragen zu erforderlichen verkehrslenkenden Maßnahmen oder verkehrlichen Anordnungen aufgeworfen, auch der Baustellenverkehr sowie die Fuß- und Radwegesituation wird angesprochen. Es werden Hinweise zur Parkraumsituation und zum Stellplatzbedarf mitgeteilt. Der Bedarf für eine Kindertagesstätte im Plangebiet wird hinterfragt.

Die bezüglich der Verkehrsplanung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden bereits durch die mit den zuständigen Fachämtern und Behörden abgestimmte verkehrstechnische Untersuchung sowie Verkehrsanlagenplanung berücksichtigt. Zum Stellplatzbedarf sowie zur Errichtung einer Kindertagesstätte werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Fachämtern Regelungen in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor gesichert. Die benannten Anregungen führten nicht zu wesentlichen Änderungen der Unterlagen oder Plananpassungen. Sie wurden bereits im Verfahren hinreichend berücksichtigt

Umweltbelange

In Fachplanungen und gutachterlichen Untersuchungen wurden im Rahmen des Planverfahrens die Themen Tiere (Artenschutz) und Pflanzen (Baumschutz und Bepflanzung), Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf, Schallein- und -auswirkungen (Gewerbe-, Verkehrs- und Sportlärm), elektrische und magnetische Wechselfelder sowie die Ver- und Entsorgung behandelt. Folgende Gutachten liegen vor:

- Grünordnungsplan (GOP) mit integrierter Artenschutzbewertung
- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Immissionsschutz-Gutachten, Messungen der elektrischen und magnetischen Wechselfelder

In der Umweltprüfung wurden darüber hinaus die Auswirkungen auf Boden und Fläche (Versiegelungsbilanz, Verdichtung), sowie Wasser (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Hochwasser und Starkregen) sowie Klima und Luft

(Luftaustausch, Aufheizung und Kaltluftproduktion) hinsichtlich der voraussichtlichen mittel- und unmittelbaren Umweltauswirkungen umfassend ermittelt und im Umweltbericht dargelegt.

Prüfung von Alternativen

Zur Neuordnung der maßgeblichen Flächen und zur Gewährleistung einer städtebaulich qualitativ hochwertigen Entwicklung wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Bereits im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs und im Vorgriff auf die Aufstellung des Bebauungsplans wurden für das Plangebiet neben der beabsichtigten Wohnnutzung auch andere Nutzungen geprüft, wie beispielsweise eine gemischte Nutzung oder die Weiterführung der gewerblichen Nutzung. Zugunsten des Ziels der Schaffung von derzeit in Düsseldorf dringend benötigtem Wohnraum wurde jedoch für die Realisierung eines Wohngebiets entschieden.

Im Rahmen des dem Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan vorlaufenden städtebaulichen Wettbewerbs wurden verschiedene Entwürfe für wohnbauliche Nutzungen erarbeitet und geprüft. Die fachkundige Jury hat zugunsten der Planung entschieden, für die nun das Bebauungsplanverfahren Nr. 08/006 - Königsberger Straße/Tulpenweg - durchgeführt wurde.

**Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 15.12.2022**

61/12- B - 08/006

Düsseldorf, 31.03.2023

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
im Auftrag

Handwritten signature

