

**Äußerungen im Rahmen der
Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.04.2014
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/004
- Ulmer Höh` -**

Stadtbezirk 1 - Stadtteil Derendorf

**A: Bericht über die Durchführung der Veranstaltung
„Stadtplanung zur Diskussion“**

Ort: Zionskirche,
Ulmenstraße 92, 40476 Düsseldorf
Zeit: 17.04.2014, 18:00 Uhr - 19:45 Uhr
Anwesend: Frau Bezirksbürgermeisterin Schmidt
ca. 120 Bürgerinnen und Bürger
7 Mitarbeiter der Verwaltung

Die Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks, Frau Schmidt, eröffnet die Versammlung, begrüßt alle Bürgerinnen und Bürger und freut sich auf eine gute Diskussion. Sie erläutert den Ablauf der Veranstaltung und weist darauf hin, dass es nach dem Vortrag der Verwaltung die Möglichkeit für Fragen und Anregungen gibt.

Frau Orzessek-Kruppa, Leiterin des Stadtplanungsamtes, erläutert das Ablaufschema der Bauleitplanung. Diese Veranstaltung dient der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Entwurf (Plan Nr. 01/004 „Ulmer Höh“). Im Rahmen der Veranstaltung können mündlich Anregungen und Vorschläge zu Protokoll gegeben werden. Zudem können nach der Veranstaltung Anregungen mündlich oder schriftlich beim Stadtplanungsamt abgegeben werden.

Die eingegangenen Anregungen werden geprüft und wenn möglich, in den Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet. Der so erarbeitete Bebauungsplanentwurf

wird dann nach Beschluss der politischen Gremien für die Dauer eines Monats im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt. Hier besteht wieder die Möglichkeit für alle Bürgerinnen und Bürger ihre Anregungen schriftlich oder mündlich zu Protokoll zu bringen. Frau Orzessek-Kruppa weist in diesem Zusammenhang auf die Informationen im verteilten Umdruck hin.

Außerdem gibt sie einen Rückblick auf das bisherige Verfahren bis zum aktuellen Verfahrensstand. Von Mai bis September 2012 hat für das Plangebiet ein städtebaulicher Wettbewerb mit sechs Planerteams stattgefunden. Der Siegerentwurf stammt vom niederländischen Büro BDP Khandekar.

Im Anschluss erläutert Herr Baackmann, dass der Siegerentwurf aufgrund der Jury-Empfehlungen überarbeitet wurde. Er stellt das Wettbewerbsergebnis von 2012 dem überarbeiteten Stand von 2014 gegenüber und erklärt die Änderungen und Anregungen, die in die Planung eingeflossen sind.

Er weist darauf hin, dass der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert wird.

Nach der Vorstellung der Planinhalte eröffnet Frau Schmidt die Diskussion und bittet um Wortmeldungen und Stellungnahmen.

Alle Fragen und Anregungen zum städtebaulichen Entwurf werden nachfolgend nach Themen sortiert wiedergegeben:

- Halle 29 (Fa. Gerry Weber)
- Verkehr
- Nutzungen
- Handlungskonzept Wohnen
- Lärmschutz
- Freiraumplanung, insb. Bäume
- Investoren, Grundstückserwerb, Vermietung
- Sonstige Themen (Einzelbelange)
- Weiteres Vorgehen, Verfahren, zeitlicher Ablauf

Es werden folgende Fragen und Anregungen zum Bebauungsplan-Vorentwurf vorgebracht:

1. Fragen zur Gerry Weber Halle

1.1. Ein Bürger stellt dar, dass die Halle 29 ein großer Riegel an der nördlichen Grenze des Gebietes sei. Er fragt, ob die Halle auf irgendeine Art durchquert werden könne und ob der Stadt hierzu eine Zustimmung von Gerry Weber vorliege.

Antwort:

Grundsätzlich ist im nördlich angrenzenden Bebauungsplan in dem Bereich der Halle ein Gehrecht festgesetzt.

Das neue Quartier kann aber auch unabhängig von einer Durchwegung der Halle 29 entwickelt werden.

1.2. *Ein Bürger fragt, wie die Halle erschlossen werde, wenn die nördliche Erschließung im Plangebiet nun wegfalle.*

Antwort:

Da die Halle bereits im Bestand vorhanden ist, ist sie auch schon erschlossen. Die nördliche, nun entfallende Zuwegung, ist zur Erschließung der Halle also nicht erforderlich.

1.3. *Ein Bürger behauptet, dass Herr Oberbürgermeister Elbers Herrn Weber eingeräumt habe, erweitern zu dürfen. Er fragt, wie das möglich sei und ob das an die Halle 29 angrenzende Grundstück ein städtisches Grundstück sei oder ob es dem BLB gehöre.*

Antwort:

Gerry Weber hat Interesse an einer Standortsicherung signalisiert. Derzeit gibt es allerdings bei der Firma Gerry Weber Veränderungen, deren Auswirkungen unbekannt sind.

Oberbürgermeister Elbers hat gesagt, dass er den Modestandort unterstützen und an dieser Stelle planungsrechtlich ermöglichen möchte. Grundsätzlich wurde eine

Erweiterung auch im Rahmen des Wettbewerbs berücksichtigt. Das angrenzende Grundstück gehört dem BLB.

1.4. *Ein Bürger fragt, wie viele Wohnungen durch die Gewerbeerweiterung wegfallen würden.*

Antwort:

Derzeit sind im Planentwurf 480 Wohneinheiten vorgesehen. Das Wettbewerbsergebnis hat 400 Wohneinheiten angeboten. Der nördliche Teilbereich ist als Mischgebiet ausgewiesen, so dass nicht nur eine Nutzung, sondern z.B. im EG Showrooms und in den oberen Geschossen Wohneinheiten möglich sind.

1.5. *Ein Bürger fragt, ob es Planungen gebe, die Rückwand der Halle 29 mit einem Wasserspiel aufzuwerten.*

Antwort:

Detailplanungen zur Halle werden zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

2. Fragen zum Verkehr

2.1. *Eine Bürgerin fragt, ob die Tiefgarage als Quartiersgarage hergestellt werden könne.*

Antwort:

Der Vorschlag einer Quartiersgarage wird ins Protokoll aufgenommen, intern geprüft und im Rahmen des Verfahrens beantwortet.

2.2. *Eine Bürgerin ist der Meinung, dass die Planung sehr viele oberirdische Erschließungswege, Zugänge zu Tiefgaragen und zahlreiche Wege im Gelände zeige. Sie fragt, ob es nicht sinnvoller wäre, alle diese Wege unterirdisch anzuordnen. Bislang sei die Metzger Straße eine ruhige Straße. Durch die Planung werde sie zur Durchgangsstraße. Die Fahrradsituation sei in den Plänen nicht deutlich zu erkennen, dafür seien fast zwei Stellplätze pro Wohneinheit geplant - 950 Stellplätze. Da viele*

ältere Menschen den Wunsch hätten in dieses Gebiet zu ziehen, die mit dem Fahrrad und nicht mit dem Auto mobil seien, solle die Fahrradsituation verbessert werden.

Eine andere Bürgerin schließt sich an und behauptet, dass die Metzer Straße schon heute nicht ruhig sei. Es gebe dort viel Parkverkehr. Sie hat die Befürchtung, dass die Metzer Straße zur Schnellstraße könne.

Antwort:

Eine ausschließliche, unterirdische Zuwegung ist nicht möglich. Es sind oberirdische Wege für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge erforderlich.

Die Metzer Straße ist für die Erschließung des Gebietes wichtig. Insofern wird es verkehrliche Auswirkungen geben. In welchem Umfang müssen Gutachten im Rahmen des Verfahrens zeigen. Die Befürchtung, dass die Metzer Straße zu einer Durchgangsstraße werde, ist jedoch unbegründet.

In den etwa 950 Stellplätzen sind nicht nur Stellplätze für das Wohnen, sondern auch für das Gewerbe enthalten. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. So entsteht eine grüne, autofreie Mitte. Fahrradabstellplätze werden ebenfalls bereitgestellt.

2.3. Ein Bürger regt an, dass beim Bau der Tiefgaragen darauf geachtet werden solle, dass die einzelnen Stellplätze eine – den immer größer werdenden Autos – angemessene Größe hätten und die Abstände zwischen den Pfeilern groß genug seien.

Antwort:

Es gibt eine Norm, welche Maße ein Stellplatz aufzuweisen hat. Der Hinweis wird in das Protokoll aufgenommen.

2.4. Ein Bürger erkundigt sich, ob es behindertengerechte Stellplätze geben werde.

Antwort:

Die Errichtung behindertengerechter Stellplätze ist sinnvoll - vor allem im Hinblick auf die gemischte Bevölkerungsstruktur, die in dem Gebiet angestrebt wird. Der Hinweis wird aufgenommen und von der Verwaltung geprüft.

2.5. *Ein Bürger fragt, ob es richtig sei, dass man auf ein Verkehrsaufkommen von 1.500 Kfz pro Tag komme, wenn man alle Verkehrsdaten aus dem Plan zusammenrechnet..*

Antwort:

Es müssen die ein- und ausfahrenden Pkw zugrunde gelegt werden. Daher müssen die auf dem Plan stehenden Zahlen verdoppelt werden. Allerdings handelt es sich bei diesen Zahlen lediglich um Grundannahmen, die im Laufe des Verfahrens durch ein Verkehrsgutachten überprüft werden müssen.

2.6. *Zwei Bürger sind der Meinung, dass zu viele Stellplätze im Plangebiet geplant seien. Sie halten den angesetzten Stellplatzschlüssel von 1:1,25 für zu hoch. Sie fragen, ob jeder Einwohner Anspruch auf einen eigenen Pkw und Stellplatz haben müsse. Die Gesellschaft werde altern, die Verkehrskonzepte würden moderner, es gebe Kfz-einsparende Organisationsmodelle. Sie fragen, ob dadurch nicht weniger Stellplätze notwendig würden.*

Antwort:

In Düsseldorf wird pro Wohneinheit ein Stellplatz auf privatem Grundstück gefordert. Vielleicht wird durch die neue politische Zusammensetzung Bewegung in dieses Thema kommen, aber das ist bislang noch nicht absehbar.

Darüber hinaus zusätzlich Besucherstellplätze zu fordern, ist sinnvoll und notwendig. Das zeigen bereits andere, aktuelle Baugebiete, wie beispielsweise das Projekt „Reitzensteinkaserne“. Dort wurden die erforderlichen, nachzuweisenden Stellplätze aufgrund der guten ÖPNV-Verbindung reduziert. Jetzt gibt es die ersten Stimmen, die über zu wenige Stellplätze klagen.

3. Fragen zu Nutzungen

3.1. *Ein Bürger äußert den Wunsch nach einem Bürgersaal – mit Räumen für Künstler auf verschiedenen Etagen. In Bilk gebe es zwei Säle, in Garath einen. Sie bräuchten auch einen Bürgersaal. Er fragt, ob dies im Plangebiet ermöglicht werde.*

Antwort:

In der Planung kann die Möglichkeit zur Errichtung eines Bürgersaals mitberücksichtigt werden. Die Frage der Realisierung eines solchen Angebotes muss parallel als öffentliches oder privates Projekt geklärt werden.

3.2. Ein Bürger fragt, ob auch weiterhin Platz für ein Hotel, wie es von Gerry Weber einmal geplant gewesen sei, wäre.

Antwort:

Ein Hotel ist planungsrechtlich zulässig, da es sich dabei um eine gewerbliche Nutzung handelt. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung von Gewerbe die Anzahl an Stellplätzen höher wäre gegenüber einer Wohnnutzung.

3.3. Ein Bürger fragt, ob es Pläne auf dem Grundstück des BLB gebe, ein Studentenwohnheim zu errichten und wenn ja, wie viele Wohneinheiten dadurch für die Allgemeinheit wegfielen.

Antwort:

Studentenwohnungen im Plangebiet werden als Wohnnutzung im Gebiet möglich sein und werden unterstützt.

4. Fragen zum Handlungskonzept Wohnen

4.1. Ein Bürger fragt, ob das Handlungskonzept Wohnen weiterhin Bestand haben werde. Außerdem möchte er wissen, was „preisgedämpfter Wohnraum“ bedeute.

Antwort:

Das HKW wird so zur Anwendung kommen, wie es vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen worden ist. Möglicherweise gibt es beim Grundstück des BLB eine höhere Quote für den sozialen Wohnungsbau.

Nachtrag im Mai 2015:

Der Ausschuss für Planungs- und Stadtentwicklung hat beschlossen, dass 50% des Wohnungsbaus öffentlich gefördert und 50% freifinanziert errichtet werden.

30% des öffentlich geförderten Wohnungsbaus werden als studentisches Wohnen gebaut.

5. Fragen zum Lärmschutz

5.1. *Eine Bürgerin berichtet, dass sie sich im Verein Wohnen in Gemeinschaft engagiere. Sie regt an, dass besonders auf den Lärmschutz an den Gebäuden rings um die zwei Kitas geachtet werden solle, um Wohnen dort erträglich zu machen.*

Antwort:

Zum „Kinderlärm“ gibt es ein höchstrichterliches Urteil, dass dies kein Lärm ist. Zudem ist auf dem Grundstück Mehrgenerationenwohnen gewünscht, da gehört „Kinderlärm“ dazu.

5.2. *Eine Bürgerin regt vertretend für den Verein Wohnen in Gemeinschaft an, in der Straße Flüsterasphalt zu verlegen.*

Antwort:

Der Hinweis zum Flüsterasphalt wird ins Protokoll aufgenommen und überprüft.

6. Fragen zum Freiraumplanung, insbesondere Bäume

6.1. *Eine Bürgerin regt an, dass der Baumbestand sorgsam aufgenommen und geschützt werden solle. Auf die Tiefgarage solle viel Substrat aufgeschüttet werden, damit die Bäume auch dort bei einem möglichen Sturm stehen blieben. Des Weiteren bittet sie, dass tatsächlich so viel Grün realisiert werde, wie es derzeit auf den Plänen zu sehen ist.*

Eine Bürgerin schließt sich an und bekräftigt die Anregungen zum Grün. Sie bittet, dass mögliche Planungen zur Anbindung an den 2. grünen Ring in den nächsten Plänen dargestellt werden sollen.

Eine weitere Bürgerin stellt dar, dass die Planung bemüht sei, Bäume zu erhalten. Sie fragt, ob der Entwurf noch einmal überplant werde, falls durch den Sturm Bäume zerstört worden seien, um ggf. alte Bäume zu schützen, die nicht zerstört worden seien. Außerdem möchte sie wissen, ob Mietergärten möglich seien.

Antwort:

Detailplanungen zu den Bäumen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. In diesem Zuge wird auch die Freiraumplanung konkretisiert.

7. Fragen zu Investoren, Grundstückserwerb, Vermietung

7.1. *Eine Bürgerin ist der Meinung, dass es in der näheren Umgebung des Plangebietes bereits einen sozialen Brennpunkt gebe. Um eine weitere Verschärfung zu vermeiden, sei es vielleicht sinnvoll, die Genossenschaft bei der Vermietung der Wohneinheiten einzubinden.*

Antwort:

Wir nehmen die Schilderung des sozialen Brennpunkts in der Nachbarschaft als Hinweis auf und werden Auswirkungen auf die Planungsziele prüfen.

7.2. *Ein Bürger dankt der Stadt dafür, dass sie die Planung so schnell auf den Weg gebracht habe. Er behauptet, dass der BLB kein Studentenwohnen realisieren werde. Außerdem bittet er, sich nicht in Abhängigkeit von einem Investor zu bringen und fordert die Stadt auf, sich gedanklich von Gerry Weber abzukoppeln. Er führt aus, dass er einen Block vor der Halle gegenüber einem Gehrecht bevorzuge, wenn man dadurch eine Abhängigkeit ausschließen könne.*

Antwort:

Zum „Der BLB wird voraussichtlich nicht selbst als Entwickler auftreten, sondern zuvor das Grundstück als Ganzes an einen anderen Investor veräußern.

Grundsätzlich kann die Stadt dem BLB nichts vorschreiben. Der BLB hat sich jedoch an die Vorgaben und Auflagen des Landes zu halten. Aber es gibt ja auch noch andere Eigentümer im Plangebiet.

Der Entwurf ist so konzipiert, dass er auch ohne die Zusammenarbeit mit Gerry Weber umsetzbar ist. Der an die Halle 29 angrenzende Baublock funktioniert auch ohne Durchwegung.

7.3. Ein Bürger sagt, dass er gern im neuen Plangebiet wohnen wollen würde. Er möchte wissen, wie er das umsetzen könne.

Eine Bürgerin schließt sich an. Die Initiative „Wohnen in Gemeinschaft“ stelle sich dieselbe Frage. Außerdem will sie wissen, wann das Gefängnis abgerissen werde.

Antwort:

Bevor der Entwurf realisiert werden kann und Wohnungen im Plangebiet entstehen werden, müssen die Bauleitplanverfahren abgeschlossen werden. Dafür ist unter anderem auch diese Veranstaltung wichtig, um die Bauleitplanverfahren voran zu bringen.

7.4. Eine Bürgerin stellt sich als Vertreterin des Vereins „Wohnen mit Kindern“ vor. Sie berichtet, dass es schwierig sei Grundstücke für Baugruppen zu reservieren. Sie fragt, ob dies im Plangebiet möglich sein werde. Außerdem spricht sie sich dafür aus, die geplante Kindertagesstätte mit anderen Kindertagesstätten zu vernetzen.

Antwort:

Die Verwaltung meldet das Interesse des Vereins „Wohnen mit Kindern“ gerne an die derzeitigen Grundstückseigentümer weiter. Voraussichtlich können konkrete Gespräche aber erst mit den zukünftigen Grundstückseigentümern und Investoren geführt werden.

Die Anregung zur Kindertagesstätte wird aufgenommen.

7.5. Eine Bürgerin möchte wissen, ob die Grundstücke von allen drei Eigentümern an einen Investor verkauft werden sollen.

Antwort:

Es ist eine Planung für das gesamte Gebiet und nicht nur für einen Eigentümer. Grundsätzlich sollen nicht noch mehr Eigentümer hinzugezogen werden. Je mehr Eigentümer involviert sind, desto schwieriger ist es, einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

7.6. *Ein Bürger fragt, ob eine Grundstücksteilung nach dem Bebauungsplan möglich sein werde.*

Antwort:

Es wird eine Grundstücksteilung möglich sein.

7.7. *Ein Bürger möchte wissen, ob die Stadt dort Grundstücke erwerben möchte. Ein weiterer Bürger schlägt vor, dass die Stadt per Erbpacht veräußern könne. Dadurch würde das Wohnen preiswerter. Oder die Stadt solle eine Genossenschaft bilden, z.B. mit der Initiative „Wohnen in Gemeinschaft“, um preiswertes Wohnen zu ermöglichen.*

Antwort:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist ein Erwerb der Grundstücke durch die Stadt nicht vorgesehen.

8. Sonstige Themen (Einzelbelange)

8.1. *Eine Bürgerin fragt, welche Abstände zwischen der alten und der neuen Bebauung geplant seien.*

Antwort:

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände werden eingehalten.

8.2. *Ein Bürger weist darauf hin, dass es bei der Vorstellung aller Entwürfe den Vorschlag gegeben habe, das Gefängnis zu zerlegen und die Steine als Bodenbelag zu verwenden. Er bittet darum, die Mauern nicht zu verwenden, sondern einen guten Bodenbelag zu verlegen.*

Antwort:

Der Hinweis auf einen „guten Bodenbelag“ wird aufgenommen.

8.3. *Eine Bürgerin wünscht sich, dass bei Konkretisierung der Planung ausreichend „Anzapfstellen“ für Wasser und Strom vorgesehen werden würden, auf die bei Veranstaltungen (Markt, Feste, usw.) zurückgegriffen werden könne.*

Antwort:

Der Hinweis wird aufgenommen.

8.4. *Eine Bürgerin erläutert, dass es auf dem Gelände der Ulmer Höh' eine Plakette zur Erinnerung an inhaftierte und ermordete Menschen zur Zeit des Zweiten Weltkriegs gegeben habe. Sie fragt, wie gesichert werden könne, dass diese Plakette auch in der neuen Planung wieder ihren Platz findet.*

Antwort:

Einen Gedenkort zur Erinnerung an die Opfer wird es im Plangebiet wieder geben. Zur Standortfindung wird das Kulturred (Mahn- und Gedenkstätte) in den Planungsprozess einbezogen.

9. Weiteres Vorgehen, Verfahren und zeitlicher Ablauf

9.1. *Ein Bürger weist darauf hin, dass es sowohl in der Verwaltungsspitze als auch bei der Fa. Gerry Weber Umstrukturierungen gegeben habe. Er möchte wissen, wie der zeitliche Ablauf der Einbringung der Vorlagen in die Politik sei.*

Antwort:

Als nächster Schritt folgt die öffentliche Auslegung. Bevor die Offenlage durchgeführt wird, muss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor(en) abgeschlossen sein. Darin wird geregelt, wer welche Kosten trägt, wer welche Einrichtung betreibt usw. Insofern ist derzeit noch keine verbindliche Aussage zum Zeitplan zu machen.

Die Bezirksbürgermeisterin Schmidt dankt am Ende der Veranstaltung der Verwaltung für die Teilnahme und Erläuterungen. Sie bedankt sich weiterhin bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse und die erfolgten Fragen und Stellungnahmen und wünscht allen noch einen schönen Abend. Die Veranstaltung wird um 19:45 Uhr beendet.

B: Schriftlich vorgebrachte Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurden keine schriftlichen Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

C: Schriftlich vorgebrachte Äußerungen im Nachgang zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Nachgang zu der oben genannten Veranstaltung „Stadtplanung zur Diskussion“ gingen per Email und über die Internetpräsenz der Stadt Düsseldorf weitere Anregungen ein. Diese Stellungnahmen werden hier zusammengefasst wieder gegeben:

1. Halle 29 (Fa. Gerry Weber)

Die Fa. Gerry Weber teilt mit, dass sich das Interesse der Firma am Grundstück verändert habe. Sie benötige zukünftig weniger Ausstellungs- und Stellplatzfläche als zunächst angegeben.

Der Einwender gibt des Weiteren an, dass bei einer Bebauung durch einen fremden Investor ein entsprechender Grenzabstand zur Halle 29 einzuhalten wäre. Der Einwender sei aber in diesem Punkt gesprächsbereit.

Außerdem teilt die Firma ihr Interesse am Kauf des Eckgrundstücks Ulmenstraße / Halle 29 (Baublock nördlich der Kapelle) mit.

Antwort

Zu 1 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Verkehr

2.1. *Eine Bürgerin regt an, Fahrradpark- und -abstellmöglichkeiten für die Bewohner im Gebiet unterzubringen. Diese sollen den jeweiligen Wohngebäuden zugeordnet, abschließbar und in die unterirdischen Parkhäuser integriert sein. Die Zugänge sollen sowohl über Aufzüge als auch über die Tiefgaragenzufahrten gesichert werden. Eine andere Bürgerin wünscht sich ebenfalls Fahrradparkplätze.*

2.2. *Eine Bürgerin wünscht Radwege und fußläufige Bezüge vom umliegenden Stadtteil in das neue Areal hinein und gute Querungsmöglichkeiten. Es solle ein möglichst verkehrsberuhigtes Quartier entstehen.*

2.3. *Ein Bürger gibt an, dass bereits eine gute ÖPNV-Anbindung und eine gute Verbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz vorhanden sei. Er wünscht PKW-Stellplätze für Anwohner.*

Antwort

Zu 2.1 Grundsätzlich werden Fahrradabstellmöglichkeiten im neuen Quartier vorgesehen. Die Anregungen zur konkreten Ausgestaltung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.2 Der städtebauliche Entwurf sieht Wegeverbindungen zwischen der Umgebung und dem neuen Quartier vor. So wird insbesondere über die geplante öffentliche Freifläche eine solche Verknüpfung hergestellt.

Das Verkehrskonzept ist so gestaltet, dass Schleichverkehre durch das Quartier vermieden werden. Der ruhende Verkehr wird größtenteils in Tiefgaragen untergebracht. Auch im Übrigen sind nur notwendige Erschließungsstraßen vorgesehen. Das Quartier wird in Folge dessen verkehrsarm sein.

Zu 2.3 Private Stellplätze müssen entsprechend der geplanten Nutzungen nachgewiesen werden.

3. Nutzungen/ Infrastruktur

3.1. *Zwei Bürgerinnen regen verschiedene Nutzungen im Quartier an:*

- *Räume für Kleingewerbe und Praxen/ Geschäftsräume für Gewerbetreibende mit Wohnraum*
- *Gemeinschaftsräume und Räume für Nachbarschaftsarbeit*
- *Proberäume für Musikgruppen*
- *Gastronomie*

3.2. *Eine Bürgerin und ein Bürger bitten, die Nahversorgung zu prüfen und regen an, diese zu sichern und in Abstimmung mit dem Einzelhandel auf der Ulmenstraße, der Rather Straße und am Spichernplatz ggf. zu erweitern.*

3.3. *Eine Bürgerin und ein Bürger wünschen Dienstleistungsangebote (Reinigung, Fahrradladen, Pflegeservice, Haushaltsservice // Essen auf Rädern, Fahrdienst, Kontakttelefon und Besuchsdienst, handwerklicher Hilfsdienst für kleinere Reparaturen etc.).*

Antwort

Zu 3.1 Die gewünschten Nutzungen werden planungsrechtlich durch den neuen Bebauungsplan ermöglicht.

Zu 3.2 Die Anregungen zum Einzelhandel werden zur Kenntnis genommen und im Laufe des Verfahrens geprüft.

Zu 3.3 Dienstleistungsorientiertes Gewerbe soll entlang der Ulmenstraße (im Erdgeschoss) und im Übergang zur Halle 29 der Fa. Gerry Weber ermöglicht werden.

4. Soziales

4.1. *Ein Bürger regt an, ein Quartiersmanagement mit Ansprechpartnern vor Ort zu gründen, um ggfs. Hilfen zu organisieren und auftretende Probleme lösen zu können. Es sollen gegenseitige Unterstützungsmöglichkeiten geschaffen werden.*

Außerdem regt er an, die Möglichkeit zur ehrenamtlichen Beteiligung der Bewohner im Viertel zu schaffen.

4.2. *Eine Bürgerin äußert den Wunsch, dass die Wohnbedürfnisse der „umzugswilligen Derendorfer/innen“ berücksichtigt werden. Heimatgefühle sollen geachtet werden.*

Sie regt an, Personen durch Integration und Inklusion in die Nachbarschaft mit einzubinden.

Antwort

Zu 4.1 Der Wunsch nach einem Quartiersmanagement wird an die Investoren weitergegeben.

Zu 4.2 Die Stadtverwaltung Düsseldorf hat zur Förderung besonderer Wohnformen eine Servicestelle beim Wohnungsamt eingerichtet. Hier haben bereits Gespräche mit der Bürgerin stattgefunden.

5. Wohnen

5.1. *Ein Bürger und eine Bürgerin regen an, im Quartier bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und verschiedene Wohnformen zu fördern, beispielsweise Wohnen in Gemeinschaft (mit Gemeinschaftsräumen), genossenschaftliches Wohnen betreutes Wohnen, Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen oder Studentenwohnen.*

5.2. *Außerdem wünschen sie geförderten Wohnungsbau.*

Antwort

Zu 5.1 Durch das Handlungskonzept ZUKUNFT.WOHNEN DÜSSELDORF wird sichergestellt, dass nicht nur im hochpreisigen Segment Wohnungen geschaffen werden, sondern auch bezahlbarer Wohnraum entsteht. Außerdem ermöglicht der städtebauliche Entwurf ganz unterschiedliche Wohnformen.

Zu 5.2 Gemäß den Regelungen des Handlungskonzeptes ZUKUNFT.WOHNEN DÜSSELDORF werden 20 Prozent aller Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen.

Anm.: Nach Beschluss am 13.05.2015 im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung werden auf der Landesliegenschaft bis zu 50 Prozent aller Wohnungen gefördert sein.

6. Nachhaltigkeit

6.1. *Ein Bürger spricht sich dafür aus, dass das neue Wohnquartier energieeffizient gestaltet werden sollte. Energiesparende Techniken sollen für alle Wohnungen und Gebäude eingesetzt werden (Erdwärme, Wärmedämmung, Solartechnik etc.).*

6.2. *Ein Bürger fordert ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm und Lärm durch Gewerbebetriebe. Eine Bürgerin spricht sich ebenfalls für Lärmschutz aus. Jede Generation brauche ihren Ort und ihre Zeit, wo sie unter sich, ungestört laut oder leise sein könne.*

6.3. *Eine Bürgerin regt an, Nachhaltigkeit durch Kooperation mit der Politik, der Verwaltung und den Investoren zu schaffen.*

Antwort

Zu 6.1 Der künftige Bebauungsplan wird so gestaltet sein, dass energieeffiziente Techniken wie die Nutzung von Solarenergie zum Einsatz kommen können.

Zu 6.2 Im Rahmen des Verfahrens werden schalltechnische Gutachten gefordert und die nach den Ergebnissen erforderlichen lärmschützenden Maßnahmen ergriffen.

Zu 6.3 Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

7. Bebauung

- 7.1. *Eine Bürgerin regt an, bei der Bebauung architektonische Beziehungen zu den Wohngebäuden der Umgebung herzustellen. Sie gibt an, dass der Baustoff im Bestand vorwiegend Ziegel sei. Sie bittet um Übernahme des Materials für die Gestaltung der Neubauten.*
- 7.2. *Außerdem spricht sie sich gegen Wohnhochhäuser im Quartier aus.*
- 7.3. *Weiterhin wünscht sie, die Kapelle und den Gewölbekeller der JVA zu erhalten.*

Antwort

Zu 7.1 Der städtebauliche Entwurf ist in Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung auf die nähere Umgebung abgestimmt. Zu der Gestaltung der Fassaden kann erst zu einem späteren Zeitpunkt eine Aussage getroffen werden.

Zu 7.2 Wohnhochhäuser sind nicht vorgesehen.

Zu 7.3 Die Kapelle soll auf jeden Fall erhalten werden. Ob auch der Gewölbekeller erhalten werden kann und in welchen Teilen, muss erst noch geprüft werden.

8. Freiraum

- 8.1. *Ein Bürger regt an, öffentliche Grünzonen zu erhalten und auszuweiten. Außerdem sollen sie barrierefrei sein.*
- 8.2. *Eine Bürgerin bittet, möglichst den alten Baumbestand zu erhalten.*
- 8.3. *Außerdem regt sie an, das Quartier an den 2. Grünen Ring anzuschließen.*
- 8.4. *Sie schlägt vor, Spielplätze und Aufenthaltsbereiche für junge und ältere Menschen zu installieren.*
- 8.5. *Außerdem regt sie an, bei der Gestaltung des Platzes die Möglichkeit einen Wochenmarkt zu schaffen (Wasser/ Sanitär und Strom), zu berücksichtigen.*
- 8.6. *Darüber hinaus wünscht sie Treffpunkte mit und ohne Bewirtung im Quartier und Gärten, um die Gemeinschaft der Nachbarschaft zu stärken.*

Antwort

Zu 8.1 Im städtebaulichen Entwurf ist eine zentrale Grünfläche (footprint der ehemaligen JVA) vorgesehen.

Zu 8.2 Der Siegerentwurf zeichnet sich dadurch aus, dass wichtiger Baumbestand erhalten werden kann.

Zu 8.3 Das Plangebiet liegt nicht direkt am 2. Grünen Ring, so dass eine unmittelbare Vernetzung nicht möglich ist. Durch die geplanten Wegebeziehungen kann der 2. Grüne Ring aber sehr gut vom Quartier aus erreicht werden.

Zu 8.4 Die Anregung wird aufgenommen. Das Freiraumkonzept wird erst im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

Zu 8.5 Die Anregung wird aufgenommen.

Zu 8.6 Treffpunkte im Quartier werden angeboten.

9. Barrierefreiheit

9.1. *Zwei Bürgerinnen und ein Bürger sprechen sich für ein neues, barrierefreies Wohnquartier aus. Sie fordern barrierefreie Wohnungen, Tiefgaragen, öffentliche Gebäude, Lebens-, Bildungs-, Veranstaltungs- und Begegnungsmöglichkeiten sowie Freiflächen.*

9.2. *Ein Bürger regt außerdem eine bedarfsgerechte Unterstützung durch Nachbarschaft, Assistenzdienste usw. an.*

Antwort

Zu 9.1 und 9.2 Die Hinweise werden an die Investoren weitergegeben.