

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 01/011**

**– Ulmer Höh' - Nordteil –**

**Stadtbezirk 1**

**Stadtteil Derendorf**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** für das Gesamtareal der Ulmer Höh' haben Bürgerinnen und Bürger Anregungen zur Planung vorgebracht:

Dabei ergingen Anregungen und Fragen zur nördlich angrenzenden Gewerbehalle, zum Entfall von Wohnungen, zum Thema Quartiersgarage, zu unterirdischen Erschließungsflächen, zu Stellplätzen, zum Verkehrsaufkommen, zu Mietergärten, zur Umsetzung verschiedener Nutzungen, zum Lärmschutz, zur Grünplanung, zu Bäumen, zum sozialen Umfeld, zum Eigentum, zur Grundstücksteilung, zur Vermietung der Wohneinheiten, zu Investoren, zur Realisierung von Baugruppen, zu Abständen zwischen Neu- und Altbebauung, zu Erinnerungsstücken, zur Wasser- und Stromversorgung und zum zeitliche Ablauf der Einbringung von Vorlagen in die Politik.

Im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen weitere Stellungnahmen zu den Themen Gewerbehalle, Kaufinteressen, Anordnung von Fahrradstellplätzen, Wegeverbindungen, ÖPNV-Anbindung, PKW-Stellplätze für Anwohner, Nutzungen im Quartier, Infrastrukturversorgung, Ergänzung von Dienstleistungsangeboten, Nahversorgung, Quartiersmanagement, Berücksichtigung von Umzugswünschen von Derendorfer Bürgerinnen und Bürgern, bezahlbarer und geförderter Wohnraum, Berücksichtigung verschiedener Wohnformen, energieeffizientes Wohnquartier, Schallschutz, Nachhaltigkeit, architektonische Beziehungen zwischen neuen und bestehenden Wohngebäuden, Bauweise, Erhalt von Bausubstanz, Grünzonen, Baumbestand, Spiel- und Aufenthaltsbereichen, Platzgestaltung und barrierefreiem Wohnquartier ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** für das Gesamtareal der Ulmer Höh' durchgeführt. Diese wurde parallel zum Auftakt des Wettbewerbs (siehe Abschnitt „Prüfung von Alternativen“) durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Anregungen benannt, die auch den Nordteil des Areals betreffen:

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 gab Hinweise zu Altlastenablagerungen und zu Auswirkungen der Planung auf das Klima. Seitens der Bezirksregierung wurde auf die Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Düsseldorfer Flughafens hinge-

wiesen. Die Handwerkskammer gab Hinweise zum Thema gemischte Nutzungen in den Erdgeschossen. Der NABU gab an, dass ihnen keine Informationen zur Ermittlung planerischer Grundlagen vorlägen. Die Polizei Düsseldorf wies auf kriminalpräventive Aspekte hin. Von Seiten der Rheinbahn erfolgten Hinweise zum Anschluss des Plangebietes an das Straßenbahnnetz. Die Stadtwerke Düsseldorf gaben Hinweise zu den Themen Ver- und Entsorgungsleitungen und Einrichtungen, Beleuchtung und Wärmeversorgung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden angehalten gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** zur Planung des Ulmer Höh' - Nordteil Stellung zu nehmen. Es wurden folgende Anregungen vorgetragen:

Die Awista gab Hinweise zur erforderlichen Erreichbarkeit eines Wohnblocks und zur Andienung von Abfallbehältern. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW bat um redaktionelle Anpassungen zum Thema öffentlich geförderter Wohnungsbau und gab Anregungen zur Ermittlung der Geschossflächenzahlen. Die Bezirksregierung Düsseldorf gab Hinweise zum Bauschutzbereich des Düsseldorfer Verkehrsflughafens, zur Luftreinhalteplanung und zu Geruchsmissionen. Gascade und Unitymedia NRW gaben Hinweise zur Betroffenheit von Kabeln und Leitungen. Die Polizei gab Anregungen und Hinweise zur Kriminalprävention. Telefonica wies auf die Beachtung von Richtfunkverbindungen hin. Die Rheinbahn erläuterte bestehende ÖPNV-Anbindungen. Die Stadtwerke Düsseldorf gaben Hinweise zur Ver- und Entsorgung. Die vorgebrachten Belange wurden, soweit möglich und sofern erforderlich, in Abstimmung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange berücksichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurden keine Bedenken geäußert.

### **Umweltbelange**

In separaten Fachgutachten wurden im Rahmen des Planverfahrens die Themen Tiere (Artenschutz) und Pflanzen (u.a. Baumschutz), Schallein- und -auswirkungen, Luftschadstoffe, Verkehrsaufkommen, Bodenbelastungen und Hydrologie und Verschattung behandelt. In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen mittel- und unmittelbaren Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht dargelegt.

### **Prüfung von Alternativen**

Zur Neuordnung der maßgeblichen Flächen und zur Gewährleistung einer städtebaulich qualitativ hochwertigen Entwicklung wurde ein einstufiger, begrenzter und kooperativer Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren von den Grundstückseigentümern durchgeführt. 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.