

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a (1) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 03-018
- Kölner Straße/Moskauer Straße -**

Stadtbezirk 3 Stadtteil Oberbilk

Hinweis: Das Planverfahren hat sich in der Konzeption des städtebaulichen Entwurfs im Jahre 2015 geändert. Das ursprüngliche Konzept mit einem hohen Anteil Büronutzung und großflächigem Einzelhandel ist zugunsten eines gemischten Quartiers mit einem hohen Anteil an Wohnen geändert worden. Die Realisierung von einem dominanten und einem kleineren Hochhaus wurde umgestellt auf die Positionierung von drei ähnlich großen Hochhäusern mittlerer Größe. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand noch unter dem Konzept des Bürostandortes im Jahre 2013 statt.

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden vielfach Fragen zur verkehrlichen Erschließung im Zusammenhang mit der Ortsumgebung Oberbilk und der Anbindung der Moskauer Straße gestellt. Auch die Anzahl und Anordnung der Stellplätze fanden Interesse. Diese sollten möglichst nicht in den Flächen oberirdisch angelegt werden. Ein weiterer Fragenschwerpunkt befasste sich mit den Nutzungen im Plangebiet. Insbesondere Fragen und Anregungen zum Einzelhandel aber auch zu einer Ausweitung der Wohnnutzung wurden vorgebracht. Gleichzeitig wurden Bedenken zur Qualität der Wohnnutzung und der sozialen Mischung einer Wohnbevölkerung aufgeworfen. Sowohl die Größe des Einzelhandels als auch der Umfang der Büronutzung wurde kritisch begleitet. Es wurden auch Fragen zur städtebaulichen Struktur und zur architektonischen Ausgestaltung, wie sie als Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens gezeigt wurden, gestellt.

Auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits zum früheren Konzept des Bürostandortes 2013 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Jahre 2017. Es wurden Stellungnahmen zu den Themen der geplanten Bauhöhen der Hochhäuser, zur bestehenden und geplanten technischen Infrastruktur, zum Artenschutz, zu Maßnahmen der Begrünung, zur Kriminalprävention, zur lufthygienischen Situation und die Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm. Auf Basis dieser Beteiligung wurden Begrünungsmaßnahmen konkretisiert sowie weitreichende Regelungen in dem begleitenden Grünordnungsplan entwickelt und im städtebaulichen Vertrag gesichert. Im Weiteren wurden umfassende Regelungen zum Schallschutz gegen Verkehrslärm und Gewerbelärm getroffen und Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen sowie verschiedene Hinweise zur Beachtung in den Bebauungsplan eingebracht. Darüber hinaus wurden Anregungen zur Versorgung mit Kindertagesbetreuung, wohnungsnahen Kinderspielflächen sowie öffentlichen Spielplätzen aufgenommen und im Bebauungsplan sowie vertraglichen Vereinbarungen gesichert. Auf Hinweise zu möglichen bauordnungsrechtlichen Konflikten wurde mittels dezidierter Festsetzungen reagiert, die diese Konflikte vermeiden. Die DB AG hat auf die Belange des RRX-Ausbaus und zur Andienung ihrer Flächen verwiesen. Vereinbarungen des Investors zum Ausbau der Flächen sowie Sicherungen eines geeigneten Geh- und Fahrrechts im Bebauungsplan konnten den Erfordernissen gerecht werden. Die Einwendungen der IHK und der HWK zum großflächigen Einzelhandel sind durch die Veränderung des Nutzungskonzeptes mit einer Begrenzung des Einzelhandels im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt ausgeräumt werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange als Teil der Öffentlichkeit erneut beteiligt. Die angeregten redaktionellen Anpassungen wurden in die Begründung übernommen. Aus der Öffentlichkeit wurden Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Situation in Flingern-Süd geäußert sowie Fragen zur Umsetzung der Anbindung der Kölner an die Moskauer Straße sowie des Ausbaus der Ortsumgehung Oberbilk gestellt. Diese konnten durch die Grundaussagen des verkehrlichen Konzeptes zur Ortsumgehung und der verkehrsgutachterlichen Beurteilungen zum vorliegenden Plangebiet beantwortet werden.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 01.02.2018

61/12-3-03/18

Düsseldorf, 05.03.2018

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

