

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a (1) BauGB
zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 180
- Vogelsanger Weg -

Stadtbezirk 6

Stadtteil Mörsenbroich

Kurzbeschreibung

Das Plangebiet umfasst ein über Jahrzehnte gewachsenes Gewerbegebiet, das große Flächenpotentiale aufweist, weil einige Gebäude und Grundstücke nicht optimal genutzt werden. Gleichzeitig besteht in Düsseldorf eine sehr starke Nachfrage nach neuem Wohnraum. Daher bietet es sich an, am Vogelsanger Weg einen Strukturwandel von der rein gewerblichen Nutzung hin zu einer urbanen Nutzungsmischung einzuleiten.

Dadurch kann die Möglichkeit geschaffen werden, untergenutzte Flächenpotentiale zu aktivieren, neuen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig das vorhandene Nahversorgungszentrum zu stärken. Das derzeit von untergenutzten Flächenpotenzialen geprägte Areal soll zu einem lebendigen Stadtquartier entwickelt werden, das Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnungen beherbergt und den Standort als Ganzes stärker mit der Umgebung vernetzt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde seitens der Bürgerinnen und Bürger zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht, dass ein kleiner Teil der Kleingartenanlage überplant wird. Die Darstellung wurde im weiteren Verfahren entsprechend angepasst und der Teil der Kleingartenanlage von dem Änderungsbereich ausgenommen.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gingen keine Stellungnahmen ein, die zu einer Änderung der Planung geführt haben.

In den Stellungnahmen wurde vorgebracht, dass das Plangebiet sich nicht zu einem Urbanen Quartier im Sinne eines nutzungsgemischten Gebietes entwickeln wird und angrenzende zentrale Versorgungsbereiche geschwächt werden.

Langfristig sei eine gänzliche Entwicklung zu einem Wohngebiet zu erwarten.

Dem wurde entgegnet, dass sich aus der Ausweisung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan mehrere Entwicklungsmöglichkeiten auf Ebene der Bebauungsplanung ergeben. Dabei ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein urbanes Gebiet vorgesehen, das eine Nutzungsmischung begünstigt. Zentrale Versorgungsbereiche werden darüber hinaus nicht geschwächt, weil für den Bebauungsplan ein Einzelhandelsgutachten erstellt wurde, das eine mit den angrenzenden zentralen Versorgungsbereichen verträgliche Stärkung der Nahversorgung nachweist, die durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert wird.

Darüber hinaus wurde auf den Bedarf einer Kindertageseinrichtung sowie einer öffentlichen Spielfläche hingewiesen, der sich aus der angestrebten Wohnnutzung ergibt und jeweils als Symbol im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll. Die geforderten Symbole werden in der Flächennutzungsplanänderung nicht dargestellt, weil es sich um eine Angebotsplanung handelt und es nicht absehbar ist, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Maße eine erhöhte Wohnnutzung bestehen wird, die einen entsprechenden Bedarf hervorruft. Es bedarf zudem nicht eines Symbols im Flächennutzungsplan, um die gewünschten Einrichtungen realisieren zu können.

Öffentliche Auslegung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden. Dies hat zu keiner Änderung der Planung geführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden im Wesentlichen gleiche Argumente wiederholt. Ergänzend wurden Gründe gegen die

Flächennutzungsplanänderung hervorgebracht, die negative Auswirkungen auf die bestehende Dauerkleingartenanlage haben sollen. Den Ausführungen wurde widersprochen, weil die Flächennutzungsplanänderung keinerlei Auswirkungen auf die Kleingartenanlage entfaltet.

Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden umfassend ermittelt und im Umweltbericht dargestellt.