

Einwendungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

**Bericht
Stadtplanung zur Diskussion**

Vorstellung und Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 06/014
- Vogelsanger Weg/Münsterstraße -
und zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 180
- Vogelsanger Weg -**

Ort: Aula der St. Franziskus Schule

Herchenbachstr. 2, 40470 Düsseldorf

Zeit: 14.03.2019 – 18:00 Uhr bis 19:30 Uhr

Anwesend: Hr. Thomas, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes 6

Fr. Ferreira, Hr. Stranzenbach, Stadtplanungsamt

ca. 40 Bürgerinnen und Bürger

Herr Bezirksbürgermeister Thomas begrüßt die Anwesenden und betont die Relevanz des Gebiets für die Entwicklung des Stadtteils und für die Gesamtstadt als Potenzial zur Schaffung neuer Wohnbebauung im Sinne der Innenentwicklung.

Nachdem Herr Stranzenbach den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens erläutert hat, präsentiert Frau Ferreira die Planung und fasst einleitend die Entwicklung der Planung nach dem Gutachterverfahren zusammen. Das heute vorgestellte Konzept basiert auf der Weiterentwicklung der prämierten Arbeit des Büros Reicher Haase Assoziierte und zeigt die Planungsziele für einen ersten Teilbereich. Ziel der Planung ist unverändert, die Entstehung eines sog. „Urbanen Gebietes“ zu ermöglichen, das neben neuer Wohnnutzung explizit auch nicht störendes Gewerbe und Einzelhandel vorsieht. Bestehende Nutzungen werden teilweise gesichert bzw. genießen Bestandsschutz.

Die für die angestrebten neuen Nutzungen erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (FNP-Änderung Nr. 180 – Vogelsanger Weg) und sieht eine Ausweisung von gemischter Baufläche für den gesamten Bereich vor – bislang sind für die Fläche entlang der Münsterstraße „Besonderes Wohngebiet – WB“, am Nördlichen Zubringer „Mischgebiet – MI“ und am Vogelsanger Weg „Gewerbegebiete – GE“ dargestellt.

Anschließend werden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern zu folgenden Themen Fragen und Anregungen vorgebracht:

1. *Es wird nach einer zeitlichen Abschätzung der Dauer des Bebauungsplanverfahrens gefragt und ob das Verfahren zu dem zweiten Teilbereich erst nach Beendigung dieses Verfahrens begonnen wird.*

Antwort:

Das Planverfahren kann voraussichtlich 2019 nicht zum Abschluss gebracht werden, Ziel ist das Jahr 2020. Das Bebauungsplanverfahren für die Flächen westlich Vogelsanger Weg soll jedoch unabhängig davon in Kürze beginnen.

2. *Die Planung lediglich durch freiwillige Wegerechte und ohne Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen realisieren zu wollen, werde als illusorisch eingeschätzt. Es wird gefragt, ob alle Eigentümer den geplanten Wegerechten zugestimmt haben.*

Antwort:

Die Planung berücksichtigt die Zielsetzung, alle bestehenden Grundstücke in ihren Zuschnitten unverändert zu lassen, d.h. sie bleiben wie heute weiterhin erschlossen. Eine Festsetzung neuer öffentlicher Verkehrsflächen würde für eine Umsetzung der Planungsziele die freiwillige Veräußerung dieser Flächen durch die jeweiligen Eigentümer zwingend voraussetzen. Davon kann nicht ausgegangen werden und unabhängig davon würde dies nicht zusammenpassen mit den unterschiedlichen Zeitpunkten der Realisierung durch die Eigentümer. Die Erschließung bleibt durch die Festsetzung privater Verkehrsflächen und der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

3. *Gibt es bereits Einschätzungen zu den Auswirkungen der Planung auf den Verkehr und könnte der zukünftige LKW-Verkehr negative Auswirkungen haben?*

Antwort:

Die verkehrlichen Auswirkungen auf das Straßennetz werden im weiteren Verfahren gutachterlich geprüft – dabei wird insbesondere auch das Augenmerk auf den Knotenpunkt Vogelsanger Weg/Münsterstraße gerichtet. Große bauliche Veränderungen sind hier nicht möglich, jedoch sind Optimierungen des

Verkehrsflusses durch eine Anpassung der Ampelschaltung denkbar. Ähnliches gilt für den Knotenpunkt Vogelsanger Weg/Nördlicher Zubringer.

Hinsichtlich des zukünftigen LKW-Verkehrs wird keine Zunahme im Vergleich zum heutigen Zustand erwartet.

4. *Es wird betont, dass der LKW-Verkehr über die Münsterstraße in den Vogelsanger Weg schon heute eine steigende Belastung darstelle, zudem würde das Überholverbot oft missachtet.*

Antwort:

Dieser Hinweis wird aufgenommen und an den Gutachter weitergeleitet.

5. *Wird das Plangebiet auch für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge befahrbar sein?*

Antwort:

Ja, die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr muss im Rahmen der Bauantragstellung sichergestellt werden.

6. *Wie soll das Parkplatzproblem gelöst werden? Es wird die Vermutung geäußert, dass sich die notwendigen Stellplätze nur mit einer zweigeschossigen Tiefgarage realisieren lassen und dass dies nicht finanzierbar sei.*

Antwort:

Es ist vorgesehen, dass im Bebauungsplan textlich festgesetzt wird, dass die nach Bauordnung erforderlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen sind. Ebenerdige Parkplatzanlagen, wie sie heute im Plangebiet bestehen, sollen künftig nicht mehr das Ortsbild bestimmen.

7. *Wird der Einzelhandel (u.a. die Discounter), der sich jetzt im Plangebiet befindet durch den Bebauungsplan geschützt? Kann der Lebensmittelmarkt, der sich bis 2018 an der Münsterstraße befand, in Zukunft zurückkommen?*

Antwort:

In einem Bebauungsplan können nur Einzelhandelsstandorte und nicht bestimmte Einzelhandelsbetriebe gesichert werden. Mit diesem Bebauungsplan kann der Standort für die Nahversorgung in einem begrenzten Umfang gestärkt werden, das schließt auch die Neuansiedlung von neuen kleineren Einzelhandelsbetrieben ein. Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Planverfahren um eine sog. Steuerungs- oder Angebotsplanung handelt, d.h. die Realisierung neuer Nutzungen ist allein abhängig von der Bereitschaft der Grundstückseigentümer im Plangebiet entsprechend zu investieren.

8. *Gab es mit den Akteuren des Einzelhandels Absprachen über das städtebauliche Konzept? Liegen Absichtserklärungen zur Ansiedlung von Einzelhandel vor?*

Antwort:

Es wird bestätigt, dass es zur größtmöglichen Sicherstellung der Umsetzung der Planinhalte einen kontinuierlichen Austausch mit den Grundstückseigentümern gibt.

9. *Bleiben die bestehenden Kleingartenanlagen von den Planungen unberührt?*

Antwort:

Die Kleingartenanlage westlich des Vogelsanger Weges ist nicht Bestandteil dieses Verfahren, da sie außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Es kann aber im Vorgriff auf das dortige künftige Verfahren mitgeteilt werden, dass entsprechend der eindeutigen politischen Aussage zur Sicherung der Anlage diese nicht überplant wird.

10. *Es wird vermutet, dass im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ein kleiner Teil der Kleingartenanlage überplant werde.*

Antwort:

Die Darstellung in der Flächennutzungsplanänderung wird dahingehend geprüft und ggf. angepasst.

11. *Wegeabschnitte, die Bestandteil des sogenannten Loops sein sollen, scheinen an den Flächen der Kleingärten zu enden. Es wird angefragt, ob dies bedeute, dass doch eine bauliche Entwicklung auf den Kleingartenflächen zu erwarten ist. Zusätzlich wird angefragt, ob der Verlauf des Weges entlang des nördlichen Zubringers einen Eingriff in die Kleingärtenvereine bedeute.*

Antwort:

Mit dem sogenannten Loop (Rundweg für Fußgänger und Radfahrer) soll für die künftigen Bewohner ein wohnungsnahes Angebot für Freizeitaufenthalt ermöglicht werden. Für einen Abschnitt im westlichen Teil (entlang dem Zubringer) hat das Büro im Gutachterverfahren eine Führung vorgeschlagen, die einige Kleingärten in diesem Bereich betreffen würde. Im Rahmen des für dieses Gebiet vorgesehen Planverfahrens wird diese Thematik im Detail zu erörtern sein.

12. *Wurde der Boden auf Altlasten überprüft?*

Antwort:

Es wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet Altlasten vorhanden sind. Im Laufe des weiteren Planverfahrens wird eine genaue gutachtliche Prüfung der Bodenverhältnisse durchgeführt.

13. *Welche Gebäudehöhen sind für das Plangebiet vorgesehen? Werden Hochhäuser zugelassen?*

Antwort:

Die Höhen der geplanten Neubebauung orientieren sich im Wesentlichen an den Gebäudehöhen in der Umgebung, z.B. entlang der Münsterstraße mit einer 4-Geschossigkeit. Am Vogelsanger Weg sind an städtebaulich prägnanten Punkten Gebäudehöhen von bis zu acht Geschossen vorstellbar. Dies war auch im siegreichen Entwurf des Gutachterverfahrens so vorgesehen.

14. *Welche Art Wohnungsbau ist vorgesehen (frei finanziert oder sozial gebunden)? Es wird angemerkt, im Stadtteil gäbe es genug soziale Belastungen.*

Antwort:

Da es keinen Investor gibt, mit dem ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden kann, kann auch keine Quotierung entsprechend dem Handlungskonzept Wohnen (HKW) verbindlich vereinbart werden. Somit entscheidet jeder Grundstückseigentümer selbst, welche Art von Wohnungsbau realisiert wird. Im Bebauungsplan kann hierzu keine Vorgabe gemacht werden.

15. *Liegen konkrete Anfragen von Grundstückseigentümern vor und kann man die geplanten Konzepte öffentlich kommunizieren?*

Antwort:

Es wird bestätigt, dass der Stadt Anfragen vorliegen. Eine öffentliche Bekanntmachung der Planungen, die sich ggf. mit Weiterentwicklung der B-Planfestsetzungen noch verändern können, ist nicht möglich. Es kann bestätigt werden, dass im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Münsterstraße neue Wohnbebauung schnell nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes realisiert werden kann und hier auch entsprechende Konzepte von Eigentümern erarbeitet wurden.

16. *Wird das historische Esprit-Gebäude erhalten?*

Antwort:

Das Ensemble (Gebäude und Park) steht unter Denkmalschutz und sei daher geschützt. Neue Nutzungen können nur unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange geplant werden. Der Bebauungsplan werde dazu neben der Festsetzung als Teil eines Urbanen Gebietes (MU) keine verbindlichen Vorgaben machen.

17. *Nördlich des Plangebiets befinden sich große Gewerbeflächen mit großen Parkplätzen. Wird dort auch Wohnen festgesetzt werden?*

Antwort:

Diese Flächen sind Teil eines weiteren Bebauungsplanverfahrens, das später durchgeführt wird. Eine genaue Verteilung zwischen weiterhin rein gewerblich nutzbaren Flächen und solchen, auf denen auch neue Wohnnutzung ermöglicht werden soll, ist noch nicht entschieden.

18. *Werden die bestehenden Gewerbenutzer durch die Planung beeinträchtigt?*

Antwort:

Es wird betont, dass sämtliche vorhandenen genehmigten Nutzungen Bestandsschutz genießen.

19. *Es wird angemerkt, der Entwurf sei nicht mit allen Eigentümern vor Ort abgestimmt. Zudem entspräche die Planung nicht mehr dem Siegerentwurf aus dem Gutachterverfahren.*

Antwort:

Der Siegerentwurf des Gutachterverfahrens bildete die Grundlage für die weitere Entwicklung der Planung. Dass sich dabei Inhalte verändern, ist ein natürlicher Prozess und nicht vermeidbar. Dies gilt grundsätzlich auch für den Aspekt, dass nicht alle Inhalte in Gänze den Vorstellungen und Wünschen aller Beteiligten, in diesem Falle z.B. der Grundstückseigentümer, entsprechen.

Grundsätzlich wurde - und wird weiterhin - jedem Eigentümer die Möglichkeit gegeben, sich in den Prozess einzubringen.

Ende der Veranstaltung

Herr Bezirksbürgermeister Thomas bedankt sich bei Frau Ferreira und Herrn Stranzenbach für die Vorstellung der Planung und die Beantwortung der Fragen. Er bedankt sich insbesondere bei den Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse und die rege Diskussion und weist darauf hin, dass zu den in diesem Beteiligungstermin vorgestellten Planinhalten, die noch bis zum 1. April im Stadtplanungsamt aushängen, Anregungen abgegeben werden können.

Herr Thomas schließt die Veranstaltung um 19.30 Uhr.