

Beitrag
Stadtplanung zur Diskussion
Vorstellung und Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 09/011
- Östlich Kölner Landstraße -

Stadtbezirk 9

- Ort:** Joseph-Beuys-Gesamtschule
Siegburger Straße 149, Düsseldorf
- Zeit:** 18.Mai 2016
19:30 Uhr bis 20:15 Uhr
- Anwesend:** Herr Dr. Graf, Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 9
ca. 40 Bürgerinnen und Bürger sowie Mitglieder der
Bezirksvertretung
von der Verwaltung: Frau Margitan und Herr Stranzenbach.

Herr Bezirksbürgermeister Dr. Graf eröffnet die Veranstaltung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Mitglieder der Bezirksvertretung und Verwaltung.

Im Anschluss stellt Frau Margitan das Plangebiet und dessen Umgebung vor. Es handelt sich um eine ca. 8.600 qm große Fläche, die an der Kölner Landstraße durch Wohnhäuser in Form einer viergeschossigen, geschlossenen Straßenrandbebauung und im hinterliegenden Bereich durch Gewerbe genutzt wird. Dieses Nebeneinander stellt ein Spannungsfeld dar. Es besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV. Vegetation ist auf Grund der fast vollständigen Versiegelung der Fläche nur vereinzelt vorzufinden. Der heutige Anschluss des Plangebietes an die Kölner Landstraße erfolgt durch einen Weg südlich der Polizeidienststelle und eine Durchwegung durch ein Wohngebäude im zentralen Bereich.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Kerngebiet dar, für das Plangebiet besteht bislang kein Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 09/011 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Demnach ist z.B.

keine frühzeitige Bürgerbeteiligung gesetzlich vorgeschrieben. Diese wird aber freiwillig durchgeführt, um die Meinungen und Anregungen der Öffentlichkeit zu ermitteln. Frau Margitan erläutert den Verfahrensablauf, den Stand des Aufstellungsverfahrens und geht dabei besonders auf die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit ein.

Der Anlass zur Planung ist die Absicht des Eigentümers, statt der gewerblichen Nutzungen Wohngebäude zu errichten. Entlang der Kölner Landstraße sollen die Gebäude modernisiert werden, im hinteren Bereich werden viergeschossige Neubauten errichtet, die sich in die Umgebung einpassen. Die Versiegelung wird sich gegenüber dem heutigen Stand verringern. Insgesamt sollen 80 Wohneinheiten entstehen. Das Handlungskonzept Wohnen mit den Anforderungen an geförderte und preisgedämpfte Wohnungen ist anzuwenden. Der südliche Gebäuderiegel schirmt das Plangebiet von den südlich angrenzenden Gewerbenutzungen ab und dient so auch dem Lärmschutz für das innere Plangebiet.

Es entsteht ein begrünter, verkehrsfreier Innenbereich, der sich zur Düssel öffnet. Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Diskussion

Folgende Fragen und Antworten werden in der anschließenden Diskussion vorgebracht:

1. Ein Teil der Wohnungen müsse preisgedämpft angeboten werden. Werden die übrigen Wohnungen Miet- oder Eigentumswohnungen sein?

Antwort:

Wahrscheinlich werden sowohl Miet-, als auch Eigentumswohnungen angeboten werden. Das wird aber nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Sollte das Projekt von einem einzelnen Investor verwirklicht werden?

Antwort:

Gegenwärtig gehört die Fläche einem einzelnen Eigentümer, der als Investor auftritt.

3. Sei es vorgesehen, die Wohnungen barrierefrei auszuführen?

Antwort:

Ja, dies ist seitens des Investors vorgesehen, wird aber nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sein.

4. Fiele der Zaun zwischen dem Plangebiet und der Düssel weg?

Antwort:

Der vorhandene Zaun zwischen dem Plangebiet und der Düssel wird wegfallen. Es wird aber weiterhin öffentliche, halböffentliche und private Flächen geben.

5. Wo würde die Tiefgarage angelegt werden?

Antwort:

Die Einfahrt wird voraussichtlich hinter der Polizei sein und den dort bereits bestehenden Weg nutzen. Die Tiefgarage wird unter den Neubauten angelegt, es werden Treppen in die einzelnen Gebäude führen.

6. Blicke die Polizeidienststelle erhalten? Die Einfahrt zur Tiefgarage sei zu schmal, dies würde auch die Polizei stören.

Antwort:

Die Polizeidienststelle soll bleiben. Die Einfahrt ist für die Tiefgarage ausreichend dimensioniert. Für die Polizei muss eine Lösung gefunden werden.

7. Würde eine Zufahrt von der Düssel aus angelegt?

Antwort:

Nein, dort soll keine Zufahrt angelegt werden. Entlang der Düssel verläuft weiterhin nur ein Fuß- und Radweg, der nicht dem Befahren mit Kraftfahrzeugen dient.

8. Auf der Kölner Landstraße sei heute schon viel Verkehr. Entstünden durch die Tiefgarageneinfahrt nicht noch mehr Staus?

Antwort:

Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich nicht direkt an der Kölner Landstraße sondern wird von dieser aus durch den bestehenden Weg erschlossen. Sie ist also zurückversetzt, so dass von der Tiefgarageneinfahrt keine Auswirkungen auf den fließenden Verkehr der Kölner Landstraße zu erwarten sind.

Die Verkehrssituation wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens noch geprüft.

9. Sollte „barrierefrei“ nur heißen, dass es Aufzüge geben würde, oder würden die Wohnungen gänzlich altersgerecht gebaut werden?

Antwort:

Es ist eine vollständig barrierefreie Ausführung nach DIN vorgesehen, dies ist aber nicht Inhalt des Bebauungsplans.

10. Wie stünde es um die Bodenbelastungen durch die früheren gewerblichen Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf den Spielplatz? Immerhin sollen in 80 Wohnungen ca. 240 Menschen wohnen.

Antwort:

Die Altnutzungen im Plangebiet sind bekannt und werden planerisch behandelt. Es ist ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die Frage möglicher Altlasten untersuchen wird. Falls es Bodenbelastungen im Plangebiet gibt, werden diese beseitigt.

11. Welcher Stellplatzschlüssel würde angewendet werden? Es solle eine öffentliche Durchwegung durch das Plangebiet entstehen.

Antwort:

Grundsätzlich wäre eine öffentliche Durchwegung durch die Festsetzung von mit Gehrechten zu belastenden Flächen möglich. Der Stellplatzschlüssel bemisst sich nach den Stellplatzrichtlinien der Landeshauptstadt Düsseldorf. Hier sind auch Aspekte wie die ÖPNV-Anbindung zu beachten.

12. Nördlich und südlich des Plangebietes seien weiterhin gewerbliche Nutzungen. Könnte der Bebauungsplan nicht erweitert werden, um auch hier Wohnbebauung zu ermöglichen?

Antwort:

Bislang entspricht das Plangebiet der Fläche des Investors. Es ist noch kein Interesse anderer Eigentümer bekannt.

13. Würde der Bebauungsplan sich auf diese Fläche beschränkt, hätten Eigentümer einzelner, anderer Flächen keine Chance, auch Wohnbebauung zu verwirklichen.

Antwort:

Wenn das Vorhaben verwirklicht ist, entstehen auch für weitere Eigentümer Möglichkeiten dadurch, dass es dann für eine Beurteilung im Rahmen des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) ein Vorbild für Wohnbebauung im hinterliegenden Bereich besteht. So kann Baurecht für weitere Wohngebäude entstehen.

14. Wo liege der Scheidlingsmühlenweg? Sollte der verändert, bzw. zur Straße ausgebaut werden?

Antwort:

Der Scheidlingsmühlenweg, also der Fuß- und Radweg entlang der Düssel, wird durch die Planung nicht angerührt.

15. Dieser Fuß- und Radweg solle zur Straße ausgebaut werden.

Antwort:

Dies würde einen politischen Beschluss erfordern. Das ist unwahrscheinlich. Der Scheidlingsmühlenweg dient nicht der öffentlichen Erschließung.

Antwort Herr Dr. Graf:

Ein solcher Beschluss ist unwahrscheinlich. Bei Interesse sollte man sich an die politischen Vertreter wenden.

16. Der Plan sei zu begrüßen, da neue Wohnungen in Wersten entstehen. Wie sei genau der Zeitrahmen?

Antwort:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans könnte Ende 2017 gefasst werden. Aber das kann nur unverbindlich beantwortet werden, da der Ablauf des Planverfahrens oft unwägbar ist. Es kann im Idealfall mit der Hauptbauphase im Jahr 2018 gerechnet werden.

17. Bei den gewerblichen Nutzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Düssel bestehe oft eine dreckige Situation. Sei es möglich dort Ordnung hereinzubringen?

Antwort:

Der Hinweis wird aufgenommen und weitergegeben. Der Bebauungsplan kann aber nichts außerhalb seines Geltungsbereichs regeln.

Durch die Öffnung des Plangebietes zur Düssel hin, die ein Ergebnis der Planung sein wird, wird mehr soziale Kontrolle in dem Bereich des Gewässers entstehen.

18. Wie werde das Plangebiet erschlossen?

Antwort:

Für Kfz wird das Plangebiet durch den Weg entlang der Polizei in eine Tiefgarageneinfahrt erschlossen, für Fußgänger durch die bestehende Durchwegung an der Kölner Landstraße. Der Innenbereich soll, von Müllabfuhr und Feuerwehr / Rettungsfahrzeugen abgesehen, autofrei bleiben.

19. Wie viele Geschosse werden die Neubauten haben?

Antwort:

Es ist eine viergeschossige Bebauung vorgesehen.

20. Nördlich des Plangebietes besteht Gewerbe. Das sei neben Wohnhäusern oft nicht verträglich.

Antwort:

Eine erste Lärmuntersuchung liegt vor. Diese muss noch vertieft werden. Bisher zeigen die Ergebnisse, dass der Lärm eher von Süden kommt und die Situation im Norden unproblematisch ist.

Dies ist eine ganz wesentliche Frage im Aufstellungsverfahren. Nach der Ersteinschätzung erscheint eine Wohnnutzung im Plangebiet allerdings machbar.

21. Wo sollen die geförderten Wohnungen entstehen?

Antwort:

Dies wird nicht im Bebauungsplan selbst festgesetzt, sondern wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt und steht noch nicht fest.

Herr Dr. Graf dankt den Anwesenden und schließt die Veranstaltung gegen 20.15 Uhr. Er weist noch einmal darauf hin, dass alles protokolliert wurde und weitere Anregungen möglich sind.

Frau Margitan weist darauf hin, dass die Frist der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch bis zum 02.06.2016 läuft. Die Möglichkeit, sich im Planungsamt zu informieren, besteht jederzeit.