

**Äußerungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 06/020
- Beiderseits Vogelsanger Weg -**

Ort: Aula der Heinrich-Heine-Gesamtschule
Graf-Recke-Straße 170, 40470 Düsseldorf

Zeit: 01.10.2019, 18:00 Uhr bis 19:05 Uhr

Anwesend: Hr. Thomas, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes 6,
Fr. Meier-Ewert, Hr. Stranzenbach (Stadtplanungsamt),
ca. 60 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.

Nach der Erläuterung des Ablaufs eines Bebauungsplanverfahrens fasst Frau Meier-Ewert die Historie des Projektes zusammen und präsentiert im Anschluss den aktuellen Planungsstand. Das vorgestellte Konzept basiert auf der Weiterentwicklung der prämierten Arbeit des Büros Reicher Haase Assoziierte aus dem 2017 durchgeführten Gutachterverfahren und zeigt die Planungsziele für den zweiten Teilbereich. Der erste Teilbereich wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 06/014 „Vogelsanger Weg / Münsterstraße“ umgesetzt.

Ziel der Planung ist, neuen Wohnraum zu schaffen und das Plangebiet insgesamt aufzuwerten. Neben Gewerbegebieten sind sog. „Urbane Gebiete“ geplant, die neben neuer Wohnnutzung auch nicht störendes Gewerbe vorsehen. Bestehende Nutzungen werden soweit möglich 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 Darstellung von gemischter Baufläche, Gewerbegebiet und Kleingarten vor.

Nach der Projektvorstellung eröffnet Herr Bezirksbürgermeister Thomas die Diskussion. Die vorgetragenen Fragen und Anregungen werden im Folgenden zu Themengebieten zusammengefasst.

1. Kleingärten

1.1 Wie viele Kleingärten sind von der Planung eines Spielplatzes betroffen?

Antwort 2019:

Nach aktuellem Stand wären sechs Kleingärten betroffen und zwar jeweils die ersten drei Gärten auf beiden Seiten des Eingangsbereiches am Vogelsanger Weg.

Update 2022:

Der Spielplatz wurde auf Basis der Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung verlegt. Nun sind nur noch 4 Parzellen betroffen. Ersatzgärten sind eingepplant.

1.2 Warum ist dort ein Spielplatz vorgesehen? Könnte dieser nicht auf einer anderen Fläche realisiert werden, zum Beispiel auf der, die für die Ersatzgärten vorgesehen ist?

Antwort 2019:

Der Spielplatz muss auf einer städtischen Fläche realisiert werden und soll nicht nur die heutige Unterversorgung rund um die Münsterstraße auffangen, sondern vor allem für den neu geplanten Wohnungsbau errichtet werden. Dabei geht es um beide Teilbereiche, also den Bedarf der sich aus dem vorliegenden B-Plan ergibt und aus dem angrenzenden B-Plan Nr. 06/014 „Vogelsanger Weg / Münsterstraße“. Da die Stadt im Plangebiet Nr. 06/014 gar keine Flächen besitzt, ist der Bedarf im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 06/020 nachzuweisen. Dabei ist auf eine zentrale Lage zu achten, die von allen Gebieten gut erreicht werden kann. Das Grundstück für die Ersatzgärten befindet sich in Randlage am Nördlichen Zubringer. Die Anregung wird aber trotzdem im weiteren Verfahren weiter geprüft.

Update 2022:

Der Spielplatz wurde auf Basis der Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung verlegt und befindet sich nun in Nähe der Vereinsgaststätte innerhalb des Kleingartens und nicht mehr am Vogelsanger Weg. Die Lage der Ersatzflächen wurde nicht verändert.

1.3 Wann soll der Spielplatz realisiert werden?

Antwort:

Hier ist noch keine konkrete Aussage möglich. Der Bedarf ergibt sich erst, wenn neue Wohnbebauung im Quartier entsteht. Dies ist aber abhängig von dem Bauwillen der Eigentümer, auf den die Stadt keinen Einfluss hat. Es handelt sich hier um eine Angebotsplanung ohne Investor. Sobald Wohnraum in

Stand: 01.10.2019, Update März 2022

entsprechendem Umfang in einem oder beiden Plangebieten errichtet wird, wird die Herstellung eines Spielplatzes erforderlich. Dann würden zunächst die Ersatzgärten angelegt. Im Anschluss könnte die Umsiedlung stattfinden. Erst danach kann der Spielplatz angelegt werden.

1.4 Wird auch der Wert der Laube und der Bepflanzung ausgeglichen?

Antwort:

Ja, es erfolgt eine Wertermittlung des Kleingartens, inkl. der bestehenden Bepflanzung und der Laube. Das entsprechende Entschädigungsgeld kann zum Neubau und zur Neuanspflanzung auf dem Ersatzgrundstück genutzt werden.

2. Verkehr

2.1 Der Vogelsanger Weg sei zu schmal für den zusätzlichen Verkehr. Der Verkehr könne nicht abgewickelt werden.

Antwort 2019:

Es wurde eine verkehrstechnische Voruntersuchung erstellt. Demnach ist der zusätzliche Verkehr leistungsfähig abwickelbar.

Update 2022:

Der Vogelsanger Weg wird erweitert; jedoch nicht, weil der Verkehr sonst nicht leistungsfähig abgewickelt werden könnte, sondern um Platz für einen Radstreifen und/oder Bäume zu erhalten.

2.2 Der Gutachter solle auch morgens und abends in den Spitzenstunden den Verkehr zählen, sonst seien die Zahlen verfälscht.

Antwort:

Es fanden unterschiedliche Erhebungen jeweils von 06-22 Uhr statt. Die Spitzenstunden wurden somit ebenfalls betrachtet.

2.3 Wann ist das Verkehrsgutachten einsehbar?

Antwort:

Das Verkehrsgutachten und sämtliche weitere Fachgutachten, die für den Bebauungsplan erstellt wurden (bzw. noch zu erstellen sind) werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar sein.

2.4 *Am Eingang des Kleingartens fehle eine Ampel. Der Vogelsanger Weg mache zudem einen Knick und sei daher nicht einsehbar. Die Planung eines Spielplatzes dort sei daher anzuzweifeln, da Gefahr für spielende Kinder durch Raser bestehe.*

Antwort 2019:

Wenn der Spielplatz dort errichtet wird, wird auch die verkehrliche Situation im Umfeld bewertet und ggf. eine Querungshilfe oder Ampel eingerichtet, sofern dies erforderlich ist.

Update 2022:

Der Spielplatz wurde auf Basis der Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung verlegt und befindet sich nun in Nähe der Vereinsgaststätte innerhalb des Kleingartens und nicht mehr am Vogelsanger Weg.

2.5 *Wie solle der Loop realisiert werden? Es handele sich um private Grundstücke, über die die geplante Wegeverbindung verlaufe.*

Antwort:

Das ist richtig. Es sollen im Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine Durchwegung geschaffen werden, z.B. durch die Festsetzung von Gehrechten. Sofern es sich dabei um Privatflächen handelt, liegt die Umsetzung aber in der Zuständigkeit des Eigentümers.

2.6 *Der Loop sehe auch eine Zugänglichkeit des Kleingartens vor. Gelte dies auch nachts? Der Kleingarten sei aus Sicherheitsgründen nachts geschlossen.*

Antwort:

Der Loop soll eine attraktive Wegeverbindung darstellen, abseits der Straßen. Kleingärten sind üblicherweise der Öffentlichkeit zugänglich, auch nachts. Wenn Sicherheitsbedenken bestehen, kann zum Zeitpunkt der Einrichtung geprüft werden, ob der Loop an dieser Stelle nur tagsüber begehbar ist.

2.7 *Wo sollen die erforderlichen Stellplätze errichtet werden?*

Antwort:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich im Baugenehmigungsverfahren, im Bebauungsplan wird nur festgesetzt, wo diese errichtet werden dürfen. So soll festgesetzt werden, dass Tiefgaragen zulässig sind. Es ist auch denkbar, dass z.B. unter dem Schützenplatz eine Tiefgarage entstehen könnte.

3. Nutzungen

3.1. Was für Wohnungsbau soll im Plangebiet entstehen?

Antwort 2019:

Es gibt keine Vorgaben, was für eine Wohnnutzung entstehen soll, da es keinen Städtebaulichen Vertrag gibt und das Handlungskonzept Wohnen daher nicht angewendet werden kann.

Update 2022:

In den Urbanen Gebieten sind bei der Errichtung neuer Wohnbauflächen 30 % so herzustellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

3.2. Wie hoch wird die neue Bebauung?

Antwort:

Das steht noch nicht fest. Geplant ist aktuell eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung mit einzelnen Hochpunkten.

3.3. Wann wird gebaut?

Antwort:

Es handelt sich um einen Angebots-Bebauungsplan. Die Umsetzung liegt in der Hand der Einzeleigentümer. Es gibt keine Verpflichtung zur Umsetzung, da kein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

3.4. Was passiert, wenn jemand gar nicht bauen will?

Antwort:

Dann werden die Möglichkeiten der Bebauungsplanung an dieser Stelle nicht genutzt. Die bestehenden Nutzungen bleiben unverändert, sie haben Bestandsschutz.

3.5. Warum werden schon Kita und Spielplatz etc. geplant, wenn noch gar nicht feststeht, ob sie überhaupt erforderlich sind?

Antwort:

Infrastruktureinrichtungen wie die Kita oder der Spielplatz werden dann erforderlich, wenn ein bestimmter Anteil an Wohneinheiten bereits entstanden ist

oder kurzfristig realisiert wird. Der Spielplatz soll aber auch zur Deckung von heutigem Bedarf aus der bestehenden Wohnnutzung dienen.

Die Einrichtungen werden zwar noch nicht umgesetzt, es muss aber bereits eine Fläche für sie vorgesehen werden, damit eine potenzielle Realisierung möglich ist.

3.6. Was war der Anlass für den Plan?

Antwort 2019:

Ziel ist, zum einen dem Wunsch von Bevölkerung und Politik zu entsprechen, eine Mitte für den Stadtteil Mörsenbroich zu schaffen. Das Gebiet soll positiv aufgewertet werden, durch die Ermöglichung von Wohnungsbau und ergänzenden Nutzungen. Zum anderen ist es erforderlich, die Ansiedlung von Einzelhandel zu steuern, um negative Auswirkungen auf bestehende Zentren zu verhindern. Vorhandene Märkte (im benachbarten Plangebiet Nr. 06/014) können in neue urbane Formen integriert werden. Statt flachen Baukörpern mit großen Stellplatzanlagen sind so zum Beispiel Mischnutzungen mit darüber liegenden Wohnungen denkbar.

Update 2022:

Der Plan dient zudem auch dazu, Vergnügungsstätten und Bordelle im Plangebiet auszuschließen und so weiteren trading-down-Tendenzen entgegen zu wirken.

3.7. Sei die Kanalisation überhaupt dafür ausgelegt, dass so viel Neubebauung entstehe?

Antwort 2019:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt auch eine Beteiligung der Fachbehörden. Diese geben Auskunft zu erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen. Konkrete Angaben können derzeit noch nicht gemacht werden. Beispielsweise kann es sein, dass Ausbaumaßnahmen von Kanälen und/oder die Anlage von Regenrückhaltebecken erforderlich werden. Dies klärt sich im weiteren Verfahren.

Update 2022:

Es werden zwei Flächen für Entsorgungsanlagen (Anlage zur Regenwasserbewirtschaftung) festgesetzt.

Ende der Veranstaltung

Herr Bezirksbürgermeister Thomas bedankt sich bei Frau Meier-Ewert und Herrn Stranzenbach für die Vorstellung der Planung und die Beantwortung der Fragen.

Stand: 01.10.2019, Update März 2022

Er bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse und die rege Diskussion und weist darauf hin, dass zu den in diesem Beteiligungstermin vorgestellten Planinhalten Anregungen abgegeben werden können.

Herr Bezirksbürgermeister Thomas schließt die Veranstaltung um 19.05 Uhr.

Schriftlich vorgebrachte Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Es wurden im Zeitraum vom 23.09.2019 - 15.10.2019 folgende schriftlichen Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

1.

1.1

Die Einwenderin sei ein traditionsreicher Schützen- und Heimatverein, der über 400 Mitglieder zähle. Der Verein sei Eigentümerin des Grundstücks Vogelsanger Weg 50 (Flurstücke 44, 191 und 193). Auf dem hinteren, an den Nördlichen Zubringer angrenzenden Grundstücksteil befänden sich eine Schießanlage und eine Badmintonhalle, die auch für Vereinszwecke genutzt werde. Hier fänden jährlich ca. 30 - 35 Schießveranstaltungen und Sommerfeste, gelegentlich auch Polterabende, statt. Auf den vorderen Grundstücksflächen am Vogelsanger Weg würden das jährliche Schützenfest (Festzelt, Fahrgeschäfte, Imbiss- und Getränkestände) und weitere Großveranstaltungen wie Oktoberfeste und Osterfeuer ausgerichtet. Einkünfte würden erzielt durch die Vermietung des Platzes als Parkplatz und Verpachtung der Badmintonhalle. Ohne diese Einnahmenquellen ließe sich das Vereinsleben nicht in der bisherigen Form aufrechterhalten.

Diese Nutzungen stünden im Einklang mit den gültigen Bauleitplänen: Der aktuelle Flächennutzungsplan weise das Grundstück als Grünfläche mit den besonderen Zweckbestimmungen „Festplatz“ und „ruhender Verkehr“ aus. Der Bebauungsplan Nr. 5580/15 setze für das am Nördlichen Zubringer gelegene Flurstück Nr. 44 eine „Grünfläche (Schützenplatz mit Zubehörbauten)“ fest und der Bebauungsplan Nr. 5580/12 für die am Vogelsanger Weg gelegenen Flurstücke 191 und 193 ein Gewerbegebiet und eine „Grünfläche - Schützenplatz mit Zubehörbauten“. Die umgebenden Grundstücke seien als Gewerbegebiet bzw. als Grünflächen (Dauerkleingärten) ausgewiesen.

Der vorgelegte Planungsentwurf bedeute einschneidende Veränderungen für die Grundstücksnutzung. So solle der Schützenplatz in seiner Größe reduziert und der Allgemeinheit als „Quartiersplatz“ zur Verfügung gestellt werden. Eine Nutzung als Parkplatz solle entgegen der bisherigen Ausweisung im Flächennutzungsplan nicht mehr möglich sein. Diese Planung hätte quasi-enteignende Wirkung: der Festplatz würde verkleinert und es würde eine essenzielle Einnahmequelle durch die Vermietung als Parkplatz entzogen. Das Grundstück würde künftig fast ausschließlich fremdnützigen Zwecken („Quartiersplatz“) dienen. Die einzige privatnützige

Verwendung, die dem Verein nach dem vorgelegten Planentwurf verbleiben solle, sei das jährlich stattfindende Schützenfest, allerdings in verkleinerter Form.

Antwort:

Der zum Zeitpunkt der Beteiligung noch rechtskräftige Flächennutzungsplan stellte für die Badmintonhalle (Flurstück 44) und Teile des Festplatzes Grünfläche mit den besonderen Zweckbestimmungen „Festplatz“ und „ruhender Verkehr“ dar. Der Nord- und Ostrand des vorderen Grundstückes (Flurstücke 191 und 193) war als Gewerbegebiet gekennzeichnet. Mit der 180. Änderung des Flächennutzungsplans (Rechtskraft 2020) wurde dieses vordere Grundstück in gemischte Baufläche geändert. Der Hinweis auf einen Parkplatz entfiel, stattdessen erhielt der Schützenplatz ebenso wie die Badmintonhalle die Kennzeichnung „Festplatz“. Beide genannten Bebauungspläne sehen (ähnlich wie die überholte FNP-Darstellung) bereits eine Bebauung des Schützenplatzes vor: Gewerbegebiet im Norden und Osten der Grundstücke (Flurstück 191 und 193) inklusive Erschließungsstraße. Aus der Darstellung des Flächennutzungsplans lässt sich kein Baurecht ableiten. Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 5580/012 bzw. 5580/015 (beide aus dem Jahr 1974) stellen keine Genehmigungsgrundlage für eine Nutzung des Festplatzes als Parkplatz dar. Dies wurde der Einwanderin im Rahmen eines ordnungsbehördlichen Verfahrens auch mitgeteilt. Aus Kulanz wurde dem Verein eine befristete Nutzung bis zum Inkrafttreten des vorliegenden B-Planes Nr. 06/020, längstens jedoch für 7 Jahre erlaubt. Die dauerhafte Einrichtung eines Parkplatzes ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht, eine Tiefgarage ist jedoch zulässig.

Der Bebauungsplanentwurf weist im Vergleich zum bestehenden Baurecht sogar weniger, dafür hochwertigere Baufläche aus: die in den alten Plänen zulässige Bebauung direkt an der Ostseite zum Vogelsanger Weg ist entfallen. Im Übrigen handelt es sich sowohl beim heutigen als auch beim geplanten Planungsrecht um ein Angebot. Die Eigentümerin, in diesem Fall der Verein selbst, ist nicht verpflichtet, diese Bebauung umzusetzen.

Der irreführende Hinweis auf einen Quartiersplatz ist in Festplatz geändert worden, um so auf die vom Verein durchgeführten öffentlichen Festveranstaltungen hinzuweisen.

Durch das Baurecht entstehen neue Möglichkeiten für Einnahmequellen; der Verein plant u.a. die Errichtung einer Kindertagesstätte.

1.2

Darüber hinaus sei geplant, die Grundstücke der baulichen Umgebung sowie das eigene nicht mehr als Gewerbegebiet, sondern als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO auszuweisen. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen hätte das zur Folge, dass für Schallimmissionen insbesondere nachts erheblich strengere Richtwerte der TA Lärm bzw. der Sportanlagenlärmverordnung gelten würden. Das werde zu empfindlichen Einschränkungen für Musik- und Tanzveranstaltungen sowie für den Betrieb von Fahrgeschäften führen. Aber auch Schießveranstaltungen und andere Vereinsaktivitäten, die mit Musik und dem Einsatz von Lautsprechern verbunden seien und außerhalb des Schützenfestes stattfänden, würden voraussichtlich nicht mehr in der bisherigen Weise durchgeführt werden können. Vielmehr seien nach der vorgelegten Planung Immissionskonflikte mit den Nutzern der Grundstücke zu erwarten, die nördlich und südlich an den Festplatz angrenzen. Denn der Planentwurf sehe entgegen dem Trennungsgebot aus § 50 Abs. 1 BImSchG vor, dass eine Wohnbebauung bis unmittelbar an den Schützenplatz heranrücken solle. Das naturgemäß lautstarke und ausgelassene Treiben im Festzelt und auf dem Festplatz mitsamt dem damit verbundenen Publikumsverkehr werde sich in wenigen Metern Abstand vor den Fenstern, Balkonen und Terrassen der Wohnungen abspielen. Schallschutzwände oder vergleichbare Einrichtungen, welche den absehbaren Konflikten entgegenwirken könnten, dürften aufgrund der räumlichen Enge zwischen den verschiedenen Nutzungsbereichen von vornherein ausgeschlossen sein.

Antwort:

Im Rahmen eines Schallgutachtens (ACCON Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 06/020 „Beiderseits Vogelsanger Weg“ der Landeshauptstadt Düsseldorf. ACCON-Bericht-Nr.: ACB 1020 - 408681 - 123. Stand: 04.03.2021) wurden die Auswirkungen der Neuausweisung von Urbanen Gebieten untersucht.

Zur Vermeidung eines Geräuschkonfliktes zwischen der bestehenden gewerblichen Nutzung und einer ggf. geplanten schutzbedürftigen Nutzung sind entsprechende Festsetzungen wie z.B. der Einbau von nicht offenbaren Fenstern, eine geeignete Grundrissgestaltung etc. im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Weiterhin wurde aufgezeigt, dass durch die Nutzung des Schießstandes kein zusätzlicher Geräuschkonflikt entsteht. Es wurden lediglich Überschreitungen der Richtwerte an zwei Fassadenabschnitten berechnet. An diesen Fassadenabschnitten müssen bereits Festsetzungen zur Vermeidung eines Geräuschkonflikts mit den gewerblichen Nutzungen getroffen werden. Diese Festsetzungen beugen dem Geräuschkonflikt

zwischen der Nutzung des Schießstandes und der geplanten schutzbedürftigen Nutzung ebenfalls vor.

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, wird sich erst in einem potenziellen Baugenehmigungsverfahren zeigen, wie eine zukünftige Bebauung aussehen könnte. Erst dann können die tatsächlich zu berücksichtigenden Maßnahmen festgelegt werden.

1.3

Zusammenfassend sei festzustellen, dass die vorgestellte Bauleitplanung, sollte sie verwirklicht werden, existenzbedrohende Folgen hätte. Der Verein wäre über Kurz oder Lang gezwungen, den traditionsreichen Standort aufzugeben und sich von dem wertlos gewordenen Grundbesitz am Vogelsanger Weg zu trennen.

Somit bliebe keine andere Wahl, als einer solchen, als „kalte Enteignung“ empfundenen Planung entschiedenen Widerstand entgegenzusetzen. Das schließe die Ausschöpfung aller denkbaren Rechtsmittel ein.

Antwort:

Wie bereits bei 1.2 dargestellt, bestand für die illegal betriebene Parkplatznutzung nie Baurecht. Zudem handelt es sich um einen Angebots-B-Plan. Der Verein hat mit dem nun höherwertigen Baurecht selbst in der Hand, die Bebaubarkeit des Schützenplatzes auszunutzen oder nicht. Hierdurch entstehen neue Einnahmemöglichkeiten.

2.

2.1

Die Einwender*innen besäßen einen Kleingarten im KGV Faselbusch. Gemäß aktuellem Plankonzept solle an dieser Stelle ein Spielplatz erstellt werden, so dass dieser Garten aufgegeben werden müsse. Daher werde der Vorschlag gemacht, den Spielplatz innerhalb der Kleingartenanlage vorzusehen. Es wird vorgeschlagen, den Parkplatz der Vereinsgaststätte und ggf. zusätzlich dort angrenzende Gärten zu nutzen. Diese Fläche sei zudem sicherer, da keine stark befahrene Straße sich unmittelbar angrenzend befinde und sei dennoch gut zu erreichen.

Antwort:

Der Spielplatz wurde zwischenzeitlich tatsächlich angrenzend an die Vereinsgaststätte verlagert - deren Parkplatz wird jedoch nicht in Anspruch genommen.

2.2

Die Einwender*innen erklären sich bereit, den Kindern einer möglichen Kindertagesstätte (in Kleingruppen) Workshops anzubieten, z.B. zu den Themen Tomatenpflanzen/Blumen säen, kompostieren, Herstellen von Samenbomben etc..

Antwort:

Das freundliche Angebot wird an eine*n zukünftigen Kita-Betreiber*in gern weitergegeben.