

**Bericht zur
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
vom 09.05.2016 bis 02.06.2016
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 09/011
- Östlich Kölner Landstraße -

Stadtbezirk 9 - Stadtteil Wersten**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB 09.05.2016 bis 02.06.2016

1. Bericht über die Durchführung der Veranstaltung

„Stadtplanung zur Diskussion“

Ort: Joseph-Beuys-Gesamtschule,
Siegburger Straße 149, Düsseldorf
Zeit: 18.05.2016, 19:30 Uhr - 20:15 Uhr
Anwesend: Herr Bezirksbürgermeister Dr. Graf
ca. 40 Bürgerinnen und Bürger
2 Mitarbeiter der Verwaltung

Der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks, Herr Dr. Graf, eröffnet die Versammlung, begrüßt alle Bürgerinnen und Bürger und freut sich auf eine gute Diskussion. Er begrüßt weiter die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung.

Herr Bezirksbürgermeister Dr. Graf gibt Frau Margitan, Stadtplanungsamt, das Wort. Frau Margitan stellt den Prozess zur Aufstellung eines Bebauungsplans vor und erläutert, an welcher Stelle sich das Verfahren mit der „Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ derzeit befindet. Sie weist hierbei insbesondere auf die weiteren Möglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung am Planverfahren hin.

Frau Margitan, Stadtplanungsamt, stellt anschließend den Bebauungsplanvorentwurf vor. Sie geht zunächst auf das Plangebiet und dessen Umgebung ein. 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 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 Bürgerschaft 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 mit Spielplatz, der sich zur Düssel öffnet. Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Im Anschluss gibt Herr Bezirksbürgermeister Dr. Graf das Wort an das Auditorium und bittet um Fragen, die von der Verwaltung beantwortet werden.

1. Fragen zur geplanten Bebauung

1.1. Es besteht eine Rückfrage zur Struktur der entstehenden Wohnungen. Ein Teil der Wohnungen muss 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.

1.2. Es wird gefragt, ob das Projekt von einem einzelnen Investor verwirklicht wird.

Antwort:

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

1.3. Es wird gefragt, ob es vorgesehen ist, die Wohnungen barrierefrei auszuführen.

Antwort:

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

1.4. Es wird gefragt, ob „barrierefrei“ nur heißt, dass es Aufzüge geben wird, oder werden die Wohnungen gänzlich altersgerecht gebaut?

Antwort:

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

1.5. Es wird gefragt, wie viele Geschosse die Neubauten haben werden.

Antwort:

Es ist eine viergeschossige Bebauung vorgesehen.

1.6. Es wird gefragt, ob der Zaun zwischen dem Plangebiet und der Düssel entfällt.

Antwort:

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

1.7. Der Plan sei zu begrüßen, da neue Wohnungen in Wersten entstehen. Es wird nach dem Zeitrahmen gefragt.

Antwort:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans könnte Ende 2017 gefasst werden. Der Ablauf des Aufstellungsverfahrens und dessen voraussichtliche Dauer werden erläutert. Die Frage kann nur unverbindlich beantwortet werden, da der Ablauf des Planverfahrens oft unwägbar ist. Es kann aber mit der Hauptbauphase im Jahr 2018 gerechnet werden.

1.8. Es wird gefragt, wo die geförderten Wohnungen entstehen sollen.

Antwort:

Dies wird nicht im Bebauungsplan selbst festgesetzt, sondern im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.

2. Fragen zum Verkehr

2.1. Es wird gefragt, wo die Tiefgarage angelegt wird.

Antwort:

Die Einfahrt wird 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.

2.2. Es wird die Frage gestellt, ob die Polizeidienststelle erhalten bleibt. Die Einfahrt zur Tiefgarage sei zu schmal, das 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.

2.3. Es wird gefragt, ob eine Zufahrt von der Düssel aus angelegt wird.

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.

2.4. Auf der Kölner Landstraße sei heute schon viel Verkehr. Entstehen 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.

2.5. Es wird gefragt, welcher Stellplatzschlüssel angewendet wird. Es sollte 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 steht noch nicht fest. Hier sind auch Aspekte wie die ÖPNV-Anbindung zu beachten.

2.6. Es wird gefragt, wo der Scheidlungsmühlenweg liegt. Soll der verändert, bzw. zur Straße ausgebaut werden?

Antwort:

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

2.7. Es wird angeregt, diesen Fuß- und Radweg (Scheidlingsmühlenweg) zur Straße auszubauen.

Antwort:

Dies würde einen politischen Beschluss erfordern. Das ist unwahrscheinlich. Der Scheidlingsmühlenweg dient nicht der öffentlichen Erschließung. Ein solcher Beschluss ist unwahrscheinlich. Bei Interesse sollte man sich an die politischen Vertreter wenden.

2.8. Es wird gefragt, wie das Plangebiet erschlossen wird.

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.

3. Fragen zur gewerblichen Nutzung

3.1. Es wird danach gefragt, wie es um die Belastungen durch die früheren gewerblichen Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf den Spielplatz steht. Immerhin würden 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 Belastungen untersuchen wird. Falls es Belastungen im Plangebiet gibt, werden diese beseitigt werden.

3.2. Nördlich und südlich des Plangebietes bestünden weiterhin gewerbliche Nutzungen. Es wird gefragt, ob man den Bebauungsplan nicht erweitern könne, um auch hier Wohnbebauung zu ermöglichen?

Antwort:

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

3.3. Es wird angemerkt, dass Eigentümer einzelner, anderer Flächen keine Chance haben, auch Wohnbebauung zu verwirklichen, wenn der Bebauungsplan sich auf diese Fläche beschränkt.

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.

3.4. Bei den gewerblichen Nutzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Düssel bestünde oft eine dreckige Situation. Kann man dort keine Ordnung hereinbringen?

Antwort:

Der Hinweis wird aufgenommen und weitergegeben. Der Bebauungsplan kann aber nichts außerhalb seines Geltungsbereichs regeln. Die Stadt kann nur bei öffentlichen Flächen handeln.

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

3.5. Nördlich des Plangebietes bestünde Gewerbe. Das sei neben Wohnhäusern oft nicht verträglich.

Antwort:

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

Der Bezirksbürgermeister Herr Dr. Graf dankt am Ende der Veranstaltung der Verwaltung für die Teilnahme und Erläuterungen. Er bedankt sich weiterhin bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse und die erfolgten Fragen und Stellungnahmen und wünscht allen noch einen schönen Abend. Die Veranstaltung wird um 20:15 Uhr beendet.

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

Es wurde im Zeitraum vom 09.05.2016 bis 02.06.2016 folgende schriftliche Äußerung zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

1. Es wird die Verkehrssituation angesprochen. Als Anlieger (...) sei man am 18.05.2016 der Einladung zur Vorstellung der neuen Bebauung, gemäß Bebauungsplan Nr. 09/011 gefolgt.

In diesem Plan sei zu ersehen, dass die Zu- und Ausfahrt zur neuen Tiefgarage auf dem Grundstück Kölner Landstraße 30 nicht nur von den Bewohnern und deren Besuchern der dann neu erstellten Wohnhäuser, sondern auch von den Polizeifahrzeugen und der Feuerwehr benutzt werde.

Da die Polizeifahrzeuge bereits jetzt durch das oft eingesetzte Martinshorn eine starke Geräuschkulisse verursachen, dürfte dies in Zukunft noch verstärkt sein. Dazu kämen noch die Fahrzeuge der neuen Bewohner und Besucher.

Die Kölner Landstraße sei bereits durch den starken Berufsverkehr, der von und zur A46 verursacht wird, sehr belastet. Hinzu komme bei Veranstaltungen in der Mitsubishi Electric Halle der Zu- und Abfluss des Verkehrs, sowie verstärkt die Fernbusse vom Busbahnhof. Durch das vorgenannte Verkehrsaufkommen, besonders im Berufsverkehr, seien die Anwohner schon sehr eingeschränkt. Staus seien daher unvermeidbar.

Vielleicht gebe es noch eine andere Lösung, den künftigen, zusätzlichen Verkehr auf zwei getrennte – sprich Ein- und Ausfahrt – zu verteilen, um zumindest einen Engpass der Polizeifahrzeuge zu vermeiden, die ansonsten das Martinshorn dann ständig geschaltet hätten.

Die jetzigen Anwohner seien für eine diesbezügliche Maßnahme dankbar.

Antwort:

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Planung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen wird. Die Tiefgarage soll im gegenwärtigen Stand der Planung 87 Stellplätze aufweisen, von denen 19 durch die Polizei genutzt werden sollen. Diese 19 Stellplätze ersetzen oberirdisch entfallende Stellplätze der Polizei. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehende Stellplätze und Garagen im Plangebiet entfallen. Dies betrifft ca. 85 bis 90 (je nach Ausnutzung des Hinterhofes) Pkw-Stellplätze. Erhalten bleiben 18 Garagen der Bestandshäuser Kölner Landstraße Nr. 20 und

Nr. 22. Somit wird die Anzahl der Stellplätze durch die Planung nicht erhöht, sondern leicht verringert.

Bislang wird der hinterliegende Bereich gewerblich genutzt, die An- und Abfahrtfrequenz je Stellplatz ist somit deutlich höher einzuschätzen als bei der vorgesehenen Wohnnutzung. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die gewerbliche Nutzung auch Lkw und Lieferfahrzeuge mit sich bringt. Von diesen geht eine deutlich höhere Lärmentwicklung aus als von der Nutzung durch Pkw. Auch sind die Ein- und Ausfahrten von Lkw für den Verkehrsfluss auf der Kölner Landstraße störender als die von Pkw.

Eine Einschätzung der Verkehrserzeugung durch die Tiefgarage bietet die Parkplatzlärmstudie des bayrischen Landesamtes für Umwelt. Diese nennt für Tiefgaragen an Wohnanlagen eine durchschnittliche Bewegungshäufigkeit von 0,09 Bewegungen je Stellplatz und Stunde. Die maximale Bewegungshäufigkeit beträgt 0,13. Für die Nachtzeit wird eine durchschnittliche Bewegungshäufigkeit von 0,01 Bewegungen je Tiefgaragenstellplatz und Stunde ermittelt. Die dort ermittelten Werte für oberirdische Stellplatzanlagen liegen höher.

Bezogen auf die ca. 100 privaten Stellplätze bedeutet dies neun durchschnittliche Fahrzeugbewegungen je Stunde und 13 als Maximalwert. Für die Nachtzeit ist mit einem Fahrzeug je Stunde zu rechnen. Diese Werte sind für die Umgebung verträglich.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die Planung weiterentwickelt worden. Nunmehr ist es vorgesehen, den Zu- und Abfahrtverkehr der Tiefgarage auf getrennte Ein- und Ausfahrten zu verteilen. Die Zufahrt wird durch die bestehende Tordurchfahrt des Hauses Kölner Landstraße 18 und die Ausfahrt südlich des Polizeigebäudes erfolgen.

Störungen des Polizeibetriebs durch die Ausfahrt der Tiefgarage sind angesichts der zu erwartenden Zahl an Fahrzeugbewegungen nicht zu erwarten. So ist auch nicht zu erwarten, dass die Einsatzsignale der Polizei länger eingeschaltet sein werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, getrennte Zu- und Ausfahrten zu schaffen, wird gefolgt.