

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 06/020

Beiderseits Vogelsanger Weg

Stadtbezirk 6 Stadtteil Mörsenbroich

1. Örtliche Verhältnisse

Das etwa 19,5 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mörsenbroich des Stadtbezirks 6. Das Gebiet grenzt im Westen an den Nördlichen Zubringer, im Südosten an die Münsterstraße und wird im Nordosten fast durchgehend vom Vogelsanger Weg begrenzt. Auf der Nordostseite des Vogelsanger Wegs umschließt es darüber hinaus die Grundstücke zwischen Opitzstraße, der Kleingartenanlage an der Stieglitzstraße und eines KFZ-Gewerbebetriebes.

Das Plangebiet bildet einen Teil der Fläche, für die am 25.03.2015 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde (siehe Vorlage Nr. 61/41/2015).

Das Plangebiet wird von der Münsterstraße, dem Vogelsanger Weg und der Opitzstraße erschlossen. Neben der Wohnnutzung entlang der Münsterstraße ist das Plangebiet überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Das vorhandene Flächenpotential wird unter Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage in mehreren Bereichen durch die bestehenden Bebauungen und Freiflächen nicht ausgeschöpft. Insbesondere im nördlichen Teil liegen Flächen brach, für die seit langer Zeit Baurecht besteht. Entlang der Münsterstraße sind Wohnbauten vorhanden, die teilweise Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosszonen aufweisen. Im Weiteren wird das Plangebiet von Dauerkleingärten geprägt. Außerdem liegen der Schützenplatz sowie eine Badmintonhalle, die zeitweise auch als Schützenhalle genutzt wird, im Zentrum des Gebiets.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm ausgehend von der B1, dem Vogelsanger Weg und der Münsterstraße belastet. Zudem sind einige im

Plangebiet befindliche oder angrenzende Gewerbebetriebe
Lärmemittenten.

2. Planungsrecht

2.1 Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf stellt das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dar. Im Südwesten ist eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Dauerkleingärten, Festplatz und Ruhender Verkehr dargestellt. Hier grenzen im Süden gemischte Bauflächen (M) an. Die 180. Änderung des Flächennutzungsplanes ist parallel zum Verfahren „06/014 Vogelsanger Weg/ Münsterstraße“ eingeleitet worden und umfasst mit Ausnahme der Dauerkleingärten das gesamte Plangebiet. Ziel ist die Darstellung einer gemischter Baufläche (M).

2.1.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst die Geltungsbereiche sechs rechtsverbindlicher Bebauungspläne und eines Durchführungsplanes. Im Süden des Plangebietes setzt der Bebauungsplan 5580/16, mit erster Änderung vom 20.06.2015, ein Gewerbegebiet fest. Nördlich daran schließt der Durchführungsplan 5580/07 vom 18.12.1962 an, der entlang der Münsterstraße Kleingewerbegebiete (C), im östlichen Bereich Dauerkleingärten sowie eine geplante Tankstelle und im Norden Mittelgewerbegebiete (E₁) festgesetzt. Nordöstlich folgt der Bebauungsplan 5580/15 vom 09.08.1974 der eine Grünfläche mit Schützenplatz und Zubehörbauten ausweist. Im Weiteren schließt bis zur nördlichen Grenze des Plangebietes der Bebauungsplan 5580/12 vom 01.06.1974 an, der im Süden die Dauerkleingärten und den Schützenplatz sichert und im Norden Gewerbegebiete ausweist. Im Nordosten folgt der Bebauungsplan 5680/53 vom 23.06.2007, der im Bereich des Plangebietes Gewerbegebiete ausweist. Des Weiteren gelten für Teile des

Vogelsanger Wegs die Bebauungspläne 5580/17 vom 07.04.1984 und 5580/11 vom 09.11.1974. Sie weisen an diesen Stellen öffentliche Verkehrsflächen aus.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass

Die seit Jahren bestehende hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen hält unvermindert an. Um die Freiflächen in den Außenbereichen zu schützen, ist es das Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung bestehende Siedlungsbereiche baulich zu entwickeln. Dabei rücken auch Flächen in den Fokus, die bisher für eine Wohnnutzung nur bedingt geeignet schienen.

Obwohl es sich bei dem Areal um ein über Jahrzehnte gewachsenes Gewerbegebiet handelt, verfolgt die Stadtplanung den innovativen Ansatz eines urbanen Mischgebietes, um auch hier neben der Sicherung gewerblicher Nutzungen neuen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Daher wurde am 25.03.2015 vom Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Aufstellungsbeschluss für Bauleitpläne für den Bereich zwischen Vogelsanger Weg und der Münsterstraße gefasst. Damit sollten die städtebaulichen Zielsetzungen „Entwicklung von Wohnen“ und „Steuerung des Einzelhandels“ planungsrechtlich gesichert werden. Mit Beschluss vom 24.02.2016 wurde das Gebiet um den Westteil des Vogelsanger Weges bis zum Nördlichen Zubringer erweitert.

2016 wurde ein zweiphasiges Gutachterverfahren mit intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung für die Flächen beiderseits des Vogelsanger Weges durchgeführt. Neben den hier beschriebenen Flächen war auch der im Verfahren befindliche Bebauungsplan „06/014 Vogelsanger Weg/

Münsterstraße“ Teil des Verfahrens. Mehrere Planungsbüros haben dabei in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern und der Öffentlichkeit Konzepte entwickelt, in denen zukunftsfähige Möglichkeiten aufgezeigt wurden, wie das bestehende Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung durch die Anreicherung weiterer Nutzungen zu einem urbanen Quartier entwickelt werden kann. Der Siegerentwurf des Gutachterverfahrens (Büro Reicher Haase, Dortmund mit den Landschaftsarchitekten der Planergruppe Oberhausen GmbH) bildet die Grundlage für das weitere Verfahren. Die Aufwertung des Gebietes durch das städtebauliche Konzept in Verbindung mit der Freiflächenplanung, hier insbesondere dem Vorschlag des sog. „Loops“, d.h. eines umlaufenden Fußweges, der die im Plangebiet vorhandene Grünflächen untereinander verbindet und damit diese für das gesamte Plangebiet in Wert setzt, sind wesentliche Ziele der Planung.

3.2 Ziele

Das Ziel der zukünftigen Entwicklung ist die Sicherung und Erweiterung der gewerblichen Nutzung im Norden und im südlichen Teil entlang des Zubringers sowie die Entstehung eines urbanen Quartiers im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes, unterbrochen (gegliedert) durch die Sicherung der bestehenden Kleingärten. Die genaue Abgrenzung zwischen dem urbanen Quartier und der reinen gewerblichen Nutzung im Norden ergibt sich im weiteren Verfahren. Das urbane Quartier soll durch das Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und kleinflächigem Handel geprägt werden. Der Bebauungsplan soll eine behutsame Integration neuer Wohnnutzungen und nicht störender neuer gewerblicher Nutzungen ermöglichen und gleichzeitig bestehende Gewerbebetriebe sichern. Das derzeit in Teilen baulich gering genutzte Areal soll zu einem lebendigen Stadtquartier entwickelt werden, geprägt von Wohnungen, Gewerbe, kleinflächigem Handel und Dienstleistungsnutzungen. So kann es attraktiv in das städtische Umfeld wirken. Gleichzeitig sollen die Dauerkleingärten, die Schützenhalle sowie der Schützenplatz - in einer auf

die künftigen Bedürfnisse reduzierten Größe - erhalten und gesichert werden. Der Schützenplatz soll primär auch als Quartiersplatz für das Plangebiet sowie dessen Umfeld genutzt werden. Dies soll für die Fläche, die heute den größten Teil des Jahres nur als Parkplatz genutzt wird, eine attraktive Gestaltung sichern.

Das Handlungskonzept Wohnen findet voraussichtlich keine Anwendung, da es bei diesem Planverfahren um einen Steuerungs- und Angebotsplan handelt und daher kein Investor als Vertragspartner für einen städtebaulichen Vertrag zur Verfügung steht.

3.3 Städtebauliches Konzept

Kern des vorliegenden Entwurfes ist die Entwicklung von Bebauungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse. Im Norden und im südlichen Teil entlang des Zubringers werden die gewerblichen Nutzungen gesichert und erweitert. Im südlichen und östlichen Teil soll ein urbanes Quartier entstehen, indem sowohl Gewerbe als auch Wohnen zulässig sind. Neue Bebauungsmöglichkeiten entlang des Schützenplatzes sollen in Verbindung mit einer neuen Achse mit städtebaulicher Bedeutung zwischen Schützenplatz und denkmalgeschützten Gebäude Vogelsanger Weg 49 außerhalb des Plangebietes (Bebauungsplanverfahren Nr. 06-014 Vogelsanger Weg/Münsterstraße) den Platzcharakter und seine Bedeutung im städtischen Gefüge stärken.

Entlang des Vogelsanger Weges werden vier bis sechs geschossige Bauungen geplant, die an städtebaulich prägnanten Punkten durch bis zu acht geschossige Gebäude ergänzt werden können.

Die Kleingärten werden im vorhandenen Umfang erhalten und gesichert, diese bieten neben ihrer positiven lokalklimatischen Bedeutung den künftigen Bewohnern und Bewohnerinnen wohnungsnahe Erholungsmöglichkeiten.

Die Grundstücke bleiben, so wie sie heute sind, über den Nördlichen Zubringer (im Süden), den Vogelsanger Weg und im Südosten über die Münsterstraße erschlossen. Mit Ausnahme des bestehenden Vogelsanger Wegs werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit wird (da wo erforderlich) über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und privaten Verkehrsflächen gesichert.

Durch den Anschluss an das Stadtbahn-, Straßenbahn- und Busnetz verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Um den Vorschlag eines sog. „Loops“ aus dem Gutachterverfahren aufzunehmen, sollen Fuß- und Radwegeverbindungen ermöglicht werden, auf denen abseits von Straßen das Gebiet durchquert und das Quartier mit den weiter östlich liegenden Kleingartenflächen bis hin zum sog. „Rather Korso“ verbunden werden kann.

4. Gutachten

Im Rahmen der Erstellung von Bauleitplänen ist es aus Aspekten der sachgerechten Abwägung und somit der Rechtssicherheit erforderlich, verschiedene fachliche Belange gutachterlich prüfen zu lassen.

Für dieses Plangebiet betrifft dies voraussichtlich die Belange Gewerbelärm, Verkehrsabwicklung, Verkehrslärm, Einzelhandel, Biotope, Artenschutz sowie Altablagerungen und Altstandorte.

Anlage 1: Städtebauliches Konzept

Anlage 2: Nutzungskonzept