

**Bericht zur
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
vom 18.11.2024 bis 10.12.2024
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/003
- Südlich Oberlöricker Straße -
und zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 55
- Oberlöricker Straße -**

Stadtbezirk 4 - Stadtteil Lörick

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 18.11.2024 bis 10.12.2024

1. Bericht über die Durchführung der Veranstaltung

„Stadtplanung zur Diskussion“

Ort: Theatersaal des Seniorenheims Haus Lörick
Grevenbroicher Weg 70, 40547 Düsseldorf

Zeit: 26.11.2024, 18:00 Uhr - 19:40 Uhr

Anwesend: Herr Bezirksbürgermeister Tups
Leiterin der Bezirksverwaltungsstelle 4
ca. 115 Bürgerinnen und Bürger
7 Mitarbeitende der Verwaltung

Der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks 4, Herr Tups, 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 Tups gibt Herrn Fischer, Stadtplanungsamt, das Wort. Er begrüßt seinerseits die Anwesenden.

Herr Weich stellt den Prozess zur Aufstellung eines Bebauungsplans vor und erläutert, an welcher Stelle sich das Verfahren mit der „Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ derzeit befindet. Er weist hierbei insbesondere auf die weiteren Möglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung am Planverfahren hin. Er erläutert, dass bereits eine umfassende Vorabbeteiligung im Rahmen des Perspektivenworkshops im Jahr 2022 und im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens im Jahr 2024 stattgefunden hat.

Im Anschluss erläutert Frau Blankenburg, Stadtplanungsamt, das Plangebiet und die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung geändert.

Frau Blankenburg stellt anschließend den Bebauungsplanvorentwurf vor. Dieser basiert auf dem Siegerentwurf des zweiphasigen städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs, den die Landeshauptstadt von Januar bis Juli 2024 durchführte. Der 1. Preis ging an die Planungsgemeinschaft schneider + schumacher aus Frankfurt am Main, mit Prof. Rainer Schmidt aus München. Ziel ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohngebiets als Urbanes Dorf mit Fokus auf Familien-Wohnen, hoher Freiraumqualität und klimaangepassten und -schützenden Städtebau.

Der Entwurf sieht eine Wohnbebauung mit fünf überschaubaren Hofeinheiten in der Landschaft vor. Die einzelnen Baufelder besitzen unterschiedliche Wohntypologien. Eine durchgehend öffentliche Spange mit Plätzen und gemeinschaftlichen Nutzungen wie ein Dorftreff und eine Kita bildet das Rückgrat. Grün-, Garten- und Spielflächen werden im urbanen Dorf integriert. Das Quartier ist grundsätzlich verkehrsarm geplant und auf die Bedürfnisse von Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ausgerichtet. Um dies zu gewährleisten, sind zwei Quartiersgaragen als Mobilitätshubs an der Oberlöricker Straße geplant. Hier werden ein Großteil der notwendigen Stellplätze, Sharing-Angebote (Kfz, Fahrräder, Lastenräder, Scooter etc.) sowie zusätzliche Nutzungen implementiert.

Die bestehenden Wohnanlagen für Geflüchtete sollen mittelfristig erhalten bleiben. Für die Zukunft wird eine Variante der Überplanung des Bereiches mit einem weiteren Wohnhof dargestellt. Mit Eingabe der Belange der Politik, Fachämter, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wird der Siegerentwurf noch weiter geprüft und qualifiziert.

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

Fragen und Anregungen zur geplanten Flächennutzung und Infrastruktur

1.1 Es wird nach der zukünftigen Nutzung des bestehenden Parkplatzes gefragt, auf dem derzeit die Besucher des Freibads Lörick parken und die Schützenfeste gefeiert werden.

Antwort:

Der Vorentwurf stellt keine neuen Nutzungen im Bereich des Parkplatzes dar. Es soll die Option offengehalten werden, den Parkplatz möglicherweise für ergänzende Nutzungen, wie z.B. Sportflächen, einzubeziehen. Die bestehenden Nutzungen als Park- und Schützenplatz werden dabei berücksichtigt und erhalten.

1.2 Es wird gefragt wie Infrastruktur-Bedarfe bei der Planung mitgedacht werden. Es bestehe schon jetzt eine Unterversorgung an Gesundheitsdienstleistungen (u.a. Ärzte). Es wird in dem Zusammenhang nach dem Sachstand zur Entwicklung des Lörick Karrees gefragt. Außerdem wird angeregt, das neue Gebiet gut mit der Bestandsstruktur in Lörick zu verzahnen. Es sei kein isoliertes Gebiet gewünscht.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass es kein reines Wohngebiet gibt, sondern eine Ergänzung mit weiteren Nutzungen z.B. kleine Läden, Apotheke, etc.. Für das Lörick Karree gibt es eine bestehende Baugenehmigung, die bisher noch nicht umgesetzt wird. Das Stadtplanungsamt bleibt weiterhin im Gespräch mit dem Bauherrn.

- 1.3 Ein Bürger verweist auf zwei bestehende Nutzungen, die nicht berücksichtigt seien. Zum einen das bestehende Wohnhaus an der Oberlöricker Straße im westlichen Plangebiet und zum anderen der Platzbereich rund um ein Kriegerdenkmal an der Ecke Oberlöricker Straße / Löricker Straße.

Antwort:

Bei Inkraftsetzung des neuen Planungsrechts, haben die bestehenden Gebäude Bestandsschutz. Die Stadt ist mit allen Eigentümer*innen im Gespräch bezüglich der zukünftigen Entwicklung des Areals. Mit dem derzeitigen Entwurfsstand wäre es möglich das Kriegerdenkmal und den Platz an der Stelle zu erhalten, da dieser Bereich freigehalten ist.

- 1.4 Es wird gefragt, ob im Plangebiet der Bedarf an Kindertagesstätten berücksichtigt wird.

Antwort:

Die soziale Infrastruktur wird in allen Verfahren mitgedacht und die Bedarfe geplant. Dies betrifft Kita-, aber auch Schulplätze.

- 1.5 Ein Bürger erkundigt sich nach der geplanten Begegnungsstätte. Diese wird befürwortet, da Orte für Veranstaltungen und zum Feiern im Stadtbezirk seltener werden. Der Raum z.B. an der Pariser Straße über dem Schwimmbad sei nicht bezahlbar für Bürger*innen. Es seien bezahlbare Angebote gewünscht.

Antwort:

Die Anregung wird mitgenommen. Die konkrete Nutzung und das Betreiberkonzept kann erst zu einem späteren Zeitpunkt konkretisiert werden. Selbstverständlich sind auch Kosten zu decken, sodass das Konzept sich trägt.

Fragen und Anregungen zur geplanten Bebauung

- 2.1 Es wird nach der Anzahl der Häuser bzw. Wohneinheiten gefragt.

Antwort:

Insgesamt sind ca. 500 Wohneinheiten geplant, das ergibt je nach Mischung der Wohnformen etwa 1.000 bis 1.200 neue Bewohner*innen.

- 2.2 Es wird mitgeteilt, dass nur noch wenige freie Plätze oder Freiflächen im Stadtbezirk 4 zur Verfügung stehen. Der Schwimmbad-Parkplatz sollte daher möglichst frei bleiben für Aktivitäten aus dem Stadtteil und nicht verbaut werden mit neuen Nutzungen. Weiter wird festgestellt, dass der Entwurf keine Einfamilienhäuser vorsieht. An der Oberlöricker Straße zum Dorf Lörick hin sollte es Bebauung geben, die sich in der Höhe dem Bestand angleicht. Es wird ergänzt, dass die im Entwurf dargestellten Geschossigkeiten an der Stelle als zu hoch empfunden werden.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der städtebauliche Entwurf sieht einen Ausgleich zwischen Dörflichkeit und Urbanität vor. Hauptziel ist die Schaffung von Wohnraum, daher wird es auch mehrgeschossige Gebäude geben. Innerhalb der Wohnhöfe sind unterschiedliche Geschossigkeiten geplant, die als maßstäblich gesehen werden. Es sind auch verschiedene Wohnformen, wie „Einfamilien-Reihenhäuser“, Baugemeinschaften und Mehrfamilienhäuser geplant. Auf die Gebäudehöhen im Übergang zum Bestand, kann in der Entwurf-Überarbeitung geachtet werden.

- 2.3 Es wird auf den einmaligen Charme im Dorf Lörick, z.B. auf der Josef-Willecke-Straße, hingewiesen. Es wird angeregt diesen Charme auf die neue Bebauung zu übertragen.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die städtebauliche Gestalt von historisch gewachsenen Stadtteilen aus anderen Epochen lässt sich schwer auf heutige Projekte kopieren. Auf die Gestaltung des neuen Quartiers wird aber viel Wert gelegt. So sieht der Entwurf z.B. Wohnhöfe vor, die Charme und Qualität für dörfliche Gemeinschaftsbildung im Quartier darstellen.

- 2.4 Eine Bürgerin erkundigt sich nach dem Grundstück an der Löricker Straße, das an die Gärtnerei (westlich des Plangebiets) angrenzt, hier gäbe es durch das bestehende Gelände einen Höhenversprung um ca. 1 Geschoss. Der auf dem Grundstück neu geplante Solitärbau sei mit 4 Geschossen und Staffelgeschoss angegeben. Zur Gärtnerei sei das durch den Höhenversprung ein Unterschied

von ca. 6 Geschossen zwischen Bestand und Neubau. Es wird um Erläuterung der städtebaulichen Verträglichkeit gebeten, die hinterfragt wird.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bebauungsplanverfahren startet gerade erst. Der Entwurf insgesamt wird im Verfahren (nicht zuletzt aufgrund der Eingebungen) weiter geprüft und optimiert. Wenn es Beeinträchtigungen gibt, werden diese im Verfahren auch gutachterlich untersucht und Maßnahmen getroffen.

2.5 Ein Bürger erkundigt sich nach dem Schallschutz bzw. der Schallreflektion zur Oberlöricker Straße.

Antwort:

Die geplante Bebauungsstruktur der Wohnhöfe ist gut geeignet, Lärm abzuschirmen und eine hohe Wohnqualität zu schaffen. Fassaden können auch lärm mindernd geplant werden. Veränderungen des Schallschutzes der Bestandsbebauung werden im Verfahren gutachterlich überprüft.

2.6 Es wird danach gefragt, wer Bauherr oder Investor der Bebauung wird und in welcher Höhe die Mietpreise liegen werden. Es besteht die Befürchtung, dass es keinen bezahlbaren Wohnraum geben wird.

Antwort:

Im Gebiet befinden sich ca. 70 % der Flächen im städtischen Eigentum. Die prozentuale Verteilung wird auch nach dem Umlegungsverfahren so bleiben. Es wird weiterhin auch private Eigentümer*innen mit neuen Grundstückszuschnitten geben, die Bau-recht haben. Die Stadt beabsichtigt auf den eigenen Flächen Ausschreibungen der Grundstücke (Konzeptvergaben) vornehmen, zugunsten von z.B. Baugemeinschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften.

2.7 Es wird danach gefragt, wer Bauherr oder Investor der Bebauung wird und in welcher Höhe die Mietpreise liegen werden. Es besteht die Befürchtung, dass es keinen bezahlbaren Wohnraum geben wird.

Antwort:

Bezüglich des bezahlbaren Wohnungsbaus ist die Stadt auf Ihren Flächen an den Ratsbeschluss zur Anpassung der Quotierungsregelung vom 07.09.2023 i.V.m. dem Düsseldorf-Baulandmodell gebunden. Demnach soll auf städtischen Flächen öffentlich geförderter Wohnungsbau mit einem Anteil von mindestens 60 % nach Förderweg A und B realisiert werden, aber auch z.B. Bau- und Wohngruppen und Seniorenwohnheime. Auch ein untergeordneter Anteil frei finanzierter Wohnungsbau ist möglich für

eine Mischung im Quartier, wie auch ein Angebot für den „mittleren Einkommensbereich“. Hierbei ist auch eine Deckelung der Mieten vorgesehen, die aktuell bei geförderten Wohnungen bei max. 12 € Nettokaltmiete pro qm liegen (*siehe Richtlinie der Landeshauptstadt Düsseldorf über die Gewährung von Darlehen zur anteiligen Finanzierung des Neubaus von Mietwohnungen vom 27.06.2024*).

Fragen und Anregungen zum Verkehr

3.1 Eine Bürgerin erkundigt sich nach der Verkehrsführung und wo die neuen Bewohner*innen parken sollen. Es besteht die Befürchtung von Schleichverkehr durch bestehende Nachbarquartiere und einer zunehmenden Verkehrsbelastung.

Antwort:

Derzeit ist im Verkehrskonzept vorgesehen, dass es ein möglichst autoarmes Quartier gibt. Für die PKW gibt es jedoch Quartiersgaragen mit Parkmöglichkeiten, die von der Oberlöricker Straße erreicht werden.

3.2 Es besteht eine Rückfrage zur Anzahl der Stellplätze und der Geschossigkeit der Parkgaragen. Es wird gefragt, wie beim autofreiem Quartier z.B. Familien mit kleinen Kindern oder mit Einkäufen zur Wohnung gelangen.

Antwort:

Überschlägig kann von einem Stellplatz pro Wohnung ausgegangen werden. Das entspricht insgesamt 500 Stellplätzen. Das Stadtplanungsamt hält bis zu 3 Geschosse der Parkhäuser für möglich.

Das Entwurfskonzept sieht auch kleine Stellplatzbereiche zum Ausladen an den Wohnhöfen vor. Größere Einkäufe können z.B. per (Fahrrad-) Anhänger, Karren oder Bolterwagen transportiert werden. Es wird auf bereits bestehende Projekte mit Sammelparkplätzen (sog. Parkscheunen) in Düsseldorf Himmelgeist verwiesen. Tiefgaragen sind sehr kostenintensiv und daher eher zu vermeiden zugunsten anderer Lösungen.

3.3 Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung der Quartiersgaragen zu manchen Bereichen des Plangebietes zum Beispiel zum Grevenbroicher Weg zu weit sein könnte. Es wird weiter nach dem Verkauf der Flächen gefragt, ob das Gebiet von einem Investor entwickelt wird. Außerdem wird nach der geplanten Zeitschiene gefragt.

Antwort:

Es sind auch weitere kleinere, dezentrale Parkplätze an mehreren Stellen, nicht nur Quartiersgaragen, geplant. Bezüglich des Verkaufs der Flächen wird erläutert, dass

aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte zunächst ein Umlegungsverfahren erforderlich ist. Dafür ist das Vermessungs- und Katasteramt zuständig, das auch schon viel Erfahrung mit Umlegungsverfahren hat. Als Beispiel für die Zeitschiene wird ein Umlegungsverfahren in Düsseldorf Hamm genannt, das ca. 6 Jahre in Anspruch genommen hat. Jedes Verfahren ist dabei aber individuell. Es kann ggf. auch schon ein Bereich vorab realisiert werden und andere Bereiche, in denen eine aufwendigere Klärung erforderlich ist, erst später.

3.4 Bezüglich der Zufahrt zu den Quartiersgaragen von der Oberlöricker Straße wird auf die steigende Menge des PKW-Verkehrs dort in den letzten Jahren hingewiesen. Es wird gefragt, ob die Straße dies zukünftig abdecken kann. Es wird angeraten, den ÖPNV zu verbessern, insbesondere wenn es zukünftig mehr Bewohner*innen gibt.

Antwort:

Für eine bessere Anbindung des linksrheinischen Raumes an den Flughafen und die Messe ist die Stadtbahnlinie U81 in Planung. Das ÖPNV-Netz ist unter ständiger Beobachtung und wird parallel zum Verfahren geprüft und bei Bedarf angepasst oder erweitert. In der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan werden auch zukünftige Verkehre berücksichtigt. Wenn z.B. eine Aufweitung der Straße, eine Abbiegespur o.ä. erforderlich ist, wird dies im Verfahren überprüft und notwendige Anpassungen vorgesehen.

3.5 Ein Bürger schlägt vor, die Oberlöricker Straße wieder städtisch zu widmen, um Änderungen und Verbesserungen einfacher vornehmen zu können.

Antwort:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Oberlöricker Straße ist eine Landesstraße, weil sie vom Land NRW mit überörtlicher Bedeutung für den durchfahrenden Verkehr definiert ist. Dies wird vermutlich auch erstmal so bleiben.

3.6 Ein Bürger zweifelt an, ob die Dimensionierung der neuen Quartiersgaragen ausreichend ist, um die zu erwartenden PKW aufzunehmen.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Größe der Parkhäuser wird im weiteren Verfahren geprüft. Als Zielrichtung sind nicht mehr als 3 Geschosse geplant, auch aus städtebaulichen Gründen. Dies wird als geplantes Maximum notiert. Wenn erforderlich, werden weitere Quartiersgaragen oder Stellplatzflächen im Gebiet geplant.

3.7 Ein Bürger verweist auf die schon bestehende Überbelastung der Theodor-Heuss-Brücke. Bei ca. 500 neuen PKW werde das Problem noch verschärft.

Antwort:

Die Erneuerung der verkehrlichen Infrastruktur und der Brücken ist losgelöst von diesem Verfahren zu sehen, denn es ist ein Grundsatzthema als gesamtstädtische Aufgabe. Es ist eine Zukunftsaufgabe, die gewünscht und auch erforderlich ist. Die Zuständigkeit der Brückenbauten liegt beim Amt für Brücken-, Tunnel- und Stadtbahnbau. Bei einer Quartiersentwicklung dieser Größe sind Auswirkungen auf den Verkehr und Wechselwirkungen in der Bauphase nicht auszuschließen. Die geplante Dichte des Neubaugebiets ist angemessen, aufgrund von Erfahrungen mit anderen Projekten.

3.8 Eine Bürgerin erkundigt sich, ob bei der Erschließung ein Anschluss an den Elfgenweg geplant ist. Es wird außerdem nach der geplanten Geschossigkeit der Bebauung in dem Bereich gefragt.

Antwort:

Es ist keine Erschließung von Süden geplant, die Abbindung des Elfgenwegs bleibt erhalten. Direkt angrenzend an die Bestandsbebauung ist Reihenhausbebauung mit ca. 3 Geschossen geplant.

Frage zur Überflutungsvorsorge

4.1 Ein Bürger erkundigt sich nach der geplanten Versiegelung. Es wird sich auf bekannte Überflutungsereignisse z.B. im Ahrtal bezogen. Es wird auf den Bedarf an Versickerungsflächen für Starkregen und derartige Ereignisse hingewiesen. Eine hohe Versiegelung werde mit Bedenken betrachtet.

Antwort:

Die vorhandenen Möglichkeiten zum Umgang mit Starkregen werden im Verfahren geprüft. U.a. deshalb dauern Bebauungsplanverfahren auch einige Jahre. Der Stadtentwässerungsbetrieb macht z.B. Probebohrungen und untersucht den Zustand bestehender Kanäle. Bei Neuplanungen der Stadt Düsseldorf wurden bisher noch keine negativen Erfahrungen bezüglich Starkregen und Überflutung gemacht.

Sonstige Fragen und Anmerkungen

5.1 Ein Bürger erkundigt sich, ob anstelle der Neuplanung nicht an anderer Stelle im Stadtbezirk auf bereits versiegelten Flächen gebaut werden kann, z.B. im Bereich Philippuskirche an der Hansaallee. Dies würde verhindern, dass diese bisher unbebaute Fläche in Lörick versiegelt wird.

Antwort:

Die geplante Fläche ist schon im Regionalplan als Wohnbaufläche vorgesehen. Es ist eine zentrale Aufgabe der Verwaltung zur Wohnraumschaffung alle verfügbaren und geeigneten Flächen zu nutzen.

5.2 Es wird auf Verbesserungsbedarf aktuell im Bestand hingewiesen, statt neuer Entwicklungen in einigen Jahren.

Antwort:

Die Stadt versucht soweit wie möglich aktuelle Prozesse zu unterstützen. Derzeit liegen in der Immobilienbranche leider schwierige Marktbedingungen und Unsicherheit vor. In der aktuellen Situation werden Planverfahren vorgebracht, um dann bei veränderten Rahmenbedingungen in die Realisierung gehen zu können.

Der Bezirksbürgermeister Tups 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 19:40 Uhr beendet.

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

Im Zeitraum vom 18.11.2024 bis 10.12.2024 gingen per E-Mail und über die Internetpräsenz der Stadt Düsseldorf zahlreiche schriftliche Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung von Bürgerinnen und Bürgern ein. Aufgrund des Umfangs und der teilweisen mehrfachen Nennung werden diese Stellungnahmen hier nach Themen zusammengefasst wiedergegeben.

Anregungen zur geplanten Bebauungsstruktur

1.1. Ein wesentlicher Teil der Kritik bezieht sich auf die Bebauungsstruktur des Projektes. Die geplante Geschossigkeit und die Anzahl der Wohneinheiten füge sich nach Meinung vieler Anwohnenden nicht gut in die Umgebung ein. Es gehe der dörfliche Charakter des Stadtteils verloren. Es wird angeregt, die Bebauung ab der Oberlöricker Straße stufenweise in Richtung Haus Lörick anzupassen. Zu berücksichtigen sei, dass das Gelände von der Oberlöricker Straße um ca. 3 m ansteigt. Dadurch werden die Gebäude von der Oberlöricker Straße aus betrachtet ein Stockwerk höher erscheinen.

Ein anderer Vorschlag ist, den Charakter und die Geschossigkeit der bestehenden Reihenhäuser am Grevenbroicher Weg angrenzend aufzugreifen und die Höhe der Gebäude zur Oberlöricker Str. hin ansteigen zu lassen.

Es wird eine maximal 3-geschossige Bauweise angeregt und darauf hingewiesen, insgesamt die Wohneinheiten zu reduzieren. Eine maximal vorab bestimmte Bauhöhe sei für die Kommunikation mit den Anwohner*innen unerlässlich.

Einige Einwendende wünschen sich eine maximal zweigeschossige Bebauung. Dadurch würde sich die Anzahl der Wohneinheiten reduzieren und damit auch die Zahl der neuen Einwohnerinnen und Einwohner. Die Zunahme der Bevölkerungsdichte in Lörick wird zudem kritisch gesehen, da diese zu einer nicht mehr akzeptablen Veränderung für die Anwohnerinnen und Anwohner von Alt-Lörick führen würde.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf ist als Sieger aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangen, weil die Grundstruktur aus Sicht des Preisgerichtes eine angemessene und maßstäbliche Antwort auf die Umgebung findet und damit einen Ausgleich zwischen Dörflichkeit und Urbanität schafft, was die Hauptaufgabe des Wettbewerbsverfahrens

war. Innerhalb der Wohnhöfe sind unterschiedliche Geschossigkeiten geplant, die als maßstäblich gesehen werden.

Die Gebäudehöhen im Übergang zum Bestand müssen noch klarer herausgestellt werden. Darauf wird in der Entwurf-Überarbeitung geachtet. Ergänzend wird darauf geachtet, die Dichte durch die zusätzliche Planung im Bereich der Geflüchtetenunterkünfte nicht weiter zu erhöhen, sondern besser zu verteilen.

- 1.2. Mehrfach wird die Idee der gemeinschaftlichen Wohnhöfe in Frage gestellt. Diese inneren Wohnhöfe führten in der Realität oft zu Konflikten zwischen den Bewohner*innen, z.B. aufgrund der Ruhestörung durch spielende Kinder. Des Weiteren seien die Wohnhöfe für z.B. Versammlungen oder Feste zu klein. Die Anordnung der Höfe nach Süden bzw. Westen erscheine bzgl. einer Hitzebelastung ungünstig. Es sollten daher Frischluftschneisen hergestellt werden.

Antwort:

Eine Bebauung in einem Hofzusammenhang schafft im Inneren einen Raum mit reduzierter Öffentlichkeit, der einen Bezugsraum für die Bewohner*innen bildet und Zusammengehörigkeit schafft. Dies hat auch positive Auswirkungen auf das Sicherheitsgefühl und die Kontrolle des gemeinschaftlichen Raumes.

Eine Hof- oder Gruppenstruktur der Bebauung bietet sich außerdem an, um unterschiedliche Gebäudeformen für eine soziale Mischung miteinander zu kombinieren und gemeinschaftliche Nutzungen zu integrieren.

- 1.3. Es wird angemerkt, dass die Bebauung westlich der Löricker Straße (Ärzte + Apotheke) mit zu wenig Abstand zur Gärtnerei und zu der Bebauung „am Löricker Wäldchen“ geplant sei und im Vergleich eine zu hohe Geschossigkeit habe.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bebauungsplanverfahren startet gerade erst. Der Entwurf insgesamt wird im Verfahren (nicht zuletzt aufgrund der Eingebungen) weiter geprüft und optimiert. Wenn es Beeinträchtigungen gibt, werden diese im Verfahren auch gutachterlich untersucht und Maßnahmen getroffen.

Anregungen zur Gestaltung

- 1.4. Es wird angeregt, auf einen harmonischen Übergang zu der Architektur in Alt-Lörick zu achten, die engen Bauvorschriften sollen auf das Neubaugebiet übertragen werden.

Antwort:

Die Gebäudehöhen im Übergang zum Bestand werden in der Überarbeitung noch klarer herausgestellt. Auf die Gestaltung des neuen Quartiers wird viel Wert gelegt. Die städtebauliche Gestalt von historisch gewachsenen Stadtteilen aus anderen Epochen lässt sich aber schwer auf heutige Projekte kopieren.

Die engen Baufenster in Alt-Lörick dienen dem Schutz des dörflichen Charakters dort. Im Plangebiet sollen zwar vermittelnde Baustrukturen und Höhen umgesetzt werden. Die Zielsetzung eines „Urbanen Dorfs“ mit flächensparendem Bauen ist jedoch mit identischen Festsetzungen nicht zu erreichen.

Anregungen zum Wohnungsangebot

- 1.5. Viele Bürger*innen wünschen sich ein größeres Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern mit Garage. Jungen Familien solle der Erwerb von Eigenheimen ermöglicht werden. Es werden u.a. Reihenhäuser mit Unterkellerung an der Löricker Straße vorgeschlagen, da die Fläche tiefer liege als das Straßenniveau. Auch entlang der Oberlöricker Straße könnten mehr Einfamilienhäuser geplant werden.

Die Schaffung eines ausgewogenen Angebots an unterschiedlichen Wohnformen sollte oberste Priorität haben.

Antwort:

Die Stadt Düsseldorf gehört zu den Gebieten in NRW, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die große Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen muss in erster Linie durch ein höheres Angebot von Wohnraum gedeckt werden. Das Plangebiet ist vor diesem Hintergrund für eine Neuentwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen. Dabei gilt es flächensparende Wohnformen zu realisieren.

Der städtebauliche Entwurf sieht einen Ausgleich zwischen Dörflichkeit und Urbanität vor. Hauptziel ist die Schaffung von Wohnraum, daher wird es überwiegend Mehrfamilienhäuser geben. Untergeordnet sind auch individuelle Wohnformen geplant, darunter auch Einfamilien-Reihenhäuser.

- 1.6. Wegen den steigenden Baupreisen wird die Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum hinterfragt. Bezahlbarer Wohnraum könne insoweit nur geschaffen werden, wenn die Stadt selbst das Gebiet bebauen ließe und in städtischer Hand behalte. Dieses sei aber gerade nicht vorgesehen. Insgesamt fehle eine klare Strategie, wie bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll, der sowohl für Mieter als auch für künftige Eigenheimbesitzer attraktiv sei.

Antwort:

Im Gebiet befinden sich ca. 70 % der Flächen im städtischen Eigentum. Es wird weiterhin auch private Eigentümer*innen geben. Die Stadt beabsichtigt auf den eigenen Flächen Ausschreibungen der Grundstücke (Konzeptvergaben) vornehmen, zugunsten von z.B. Baugemeinschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften.

Mit dem Düsseldorfer Baulandmodell verfolgt die Stadt Düsseldorf eine klare Strategie zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Auf den städtischen Flächen wird öffentlich geförderter Wohnungsbau mit einem Anteil von mindestens 60 % realisiert werden (siehe Teil A, Frage 2.7). Auf den privaten Grundstücken werden 50 % der Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau erfolgen (Ratsbeschluss zur Anpassung der Quotierungsregelungen vom 07.09.2023).

Anregungen zum Umgang mit der Bestandsbebauung

- 1.7. Es wird angemerkt, dass in den Entwurfsunterlagen das Bestandswohnhaus an der Oberlöricker Straße 341 wie auch das Wegkreuz (Oberlöricker Straße/ Löricker Straße) mit der Gedenkstätte nicht berücksichtigt sei.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf zeigt ein Beispiel wie die zukünftige Bebauung des Gebietes aussehen könnte. Neues Planungsrecht soll ein Angebot darstellen, nach dem gebaut werden kann. Auch bei Inkraftsetzung des neuen Planungsrechts, haben die bestehenden Gebäude Bestandsschutz.

Die Stadt ist mit allen Eigentümer*innen im Gespräch bezüglich der zukünftigen Entwicklung des Areals. Mit dem derzeitigen Entwurfsstand wäre es möglich das Kriegerdenkmal und den Platz an der Stelle zu erhalten, da dieser Bereich freigehalten ist.

- 1.8. Es wird angeregt, den Schallschutz (Auto- und Fluglärm) und die Auswirkungen der Neuplanung auf die Bestandsbebauung in Alt-Lörick zu beachten. Die Oberflächen sollten so gestaltet sein, dass der Schall absorbiert werden könne. Es solle auch die Verschattung der umliegenden Bestandsbebauung vermieden werden.

Antwort:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Lärmgutachten beauftragt. Es werden Einwirkungen auf das Plangebiet und schalltechnische Auswirkungen vom Plangebiet untersucht und -soweit notwendig- geeignete Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die geplante Bebauungsstruktur der Wohnhöfe ist gut geeignet, Lärm abzuschirmen und eine hohe Wohnqualität zu schaffen. Fassaden können auch lärm mindernd geplant werden.

Auch die Verschattungsbelange werden durch die Fachämter geprüft. Sollten Beeinträchtigungen gesehen werden, werden diese im Verfahren gutachterlich untersucht und Maßnahmen getroffen.

Anregungen zu den Parkhäusern (Mobility Hubs)

- 1.9. Viele Anwohnende hinterfragen das Konzept eines autofreien Quartiers. Dieses werde den praktischen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner*innen, nicht gerecht. Es gebe zu große Entfernungen von den Parkhäusern zu den Wohnungen. Das stelle insbesondere für Familien mit Kindern oder mobilitätseingeschränkte Personen eine erhebliche Einschränkung dar.

Wenn überhaupt sollten mehrere kleine Parkhäuser geplant werden (besser verteilt). Sollten Parkhäuser gebaut werden, sollen die Vermieter nachweislich für jeden Haushalt die entsprechende Anzahl Stellplätze anmieten, damit kein zusätzlicher Parkdruck in den umliegenden Straßen verursacht werde. Außerdem solle die Geschossigkeit vorab bestimmt und kommuniziert werden.

Antwort:

Durch eine Reduzierung der Erschließung für das Auto auf ein Minimum, kann ein Freiraumsystem entwickelt werden, das sehr hohe Wohn- und Freiraumqualität erzielt. Die Wegeinfrastruktur kann konsequent auf die Belange von Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ausgerichtet werden, sodass sich ein attraktives und sicheres Wege- und Freiraumnetz in direkter Wohnungsnähe ergibt. Lärm und Emissionen im Inneren des Quartiers können verringert werden.

Sicherlich ist dafür die Bereitschaft erforderlich, etwas längere Wege zu seinem Auto zurückzulegen. Diese Wege zum bzw. vom Auto beleben aber auch den öffentlichen Raum, da sich Bewohner im Quartier bewegen. Das Entwurfskonzept sieht auch kleine Stellplatzbereiche zum Ausladen an den Wohnhöfen vor. Größere Einkäufe können z.B. per (Fahrrad-) Anhänger, Karren oder Bollerwagen transportiert werden.

- 1.10. Es besteht die Befürchtung, dass der Betrieb der Parkhäuser angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht kostendeckend umsetzbar ist.

Antwort:

In der Planungsphase ist zu prüfen, mit welchem Finanzierungs- und Betreibermodell und mit welchen Partner*innen die Quartiersgaragen und die weiteren Mobilitätsbausteine, wie Sharing-Dienstleistungen umgesetzt werden können.

Es gibt bereits ähnliche bestehende Projekte in Düsseldorf, z.B. die Parkscheunen in Düsseldorf Himmelgeist.

- 1.11. Es wird darauf hingewiesen, dass auch ausreichend Besucherstellplätze eingeplant werden müssen. Außerdem erwarteten die Mieter von frei finanzierten Wohnungen ebenfalls Stellplätze – andernfalls wären diese Wohnungen im Wettbewerb mit neuen Wohnprojekten in der näheren Umgebung (Rheinpark, Albertussee, Böhler) benachteiligt.

Antwort:

Die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze und weitere Stellplätze im öffentlichen Raum werden nachgewiesen. Inwiefern diese direkt an den Wohnungen oder in den bisher geplanten Quartiersgaragen hergestellt werden können, wird im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert.

Das Konzept der Quartiersgaragen ist Teil des Ziels ein verkehrsarmes Quartier zu entwickeln. Dies stellt im Vergleich zu herkömmlichen Wohnquartieren eine Besonderheit dar, die ebenfalls nachgefragte Marktbedürfnisse bedienen kann.

- 1.12. Es wird geäußert keine mehrstöckigen Parkhäuser zu bauen. Diese würden das Stadtbild von Lörick verschlechtern und sich nicht in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen. Es sollten lieber Tiefgaragen gebaut werden.

Antwort:

Aus Gründen einer flexiblen Anpassung an zukünftige Entwicklungen der Nachfrage sind oberirdische Parkhäuser zu bevorzugen. Oberirdische Anlagen lassen sich einfacher als Tiefgaragen teilweise oder komplett zurückbauen, vertikal aufstocken oder horizontal erweitern sowie umnutzen. Oberirdische Parkhäuser können auch multifunktional genutzt werden, etwa durch ergänzende Nutzungen auf dem Dach oder im Erdgeschoss. Begrünte Fassaden und Dächer können zu klimaresilienten Quartieren beitragen. Tiefgaragen sind sehr kostenintensiv und daher eher zu vermeiden.

Anregungen zum Verkehr und zur Erschließung

- 1.13. Es werden mehrfach Bedenken zur Zu- und Abfahrt der Parkhäuser über die Oberlöricker Straße geäußert. Es gebe heute schon ein sehr hohes Verkehrsaufkommen, insbesondere zu den Stoßzeiten morgens und abends. Eine Messung der Verkehrsdichte sei unerlässlich.

Antwort:

Zum Bebauungsplan wird eine verkehrliche Untersuchung der Planung und der Einflussbereiche vorgenommen. Dabei werden auch zukünftige Verkehre berücksichtigt. Wenn z.B. eine Anpassung der Standorte, eine Aufweitung der Straße, eine Abbiegespur o.ä. für die Parkhäuser erforderlich ist, wird dies im Verfahren überprüft und notwendige Anpassungen vorgesehen.

- 1.14. Es wird um ein Verkehrskonzept gebeten, dass die Bereiche Kreuzung Löricker Straße/ Oberlöricker Straße und Kreuzung Löricker Straße/ Hansaallee abbildet, da es hier schon jetzt eine hohe Verkehrsdichte gebe.

Antwort:

In der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan werden selbstverständlich auch die Knotenpunkte im Einflussbereich des Plangebietes betrachtet und Zählungen durchgeführt. Dabei werden auch Staus, Engpässe und Abhängigkeiten berücksichtigt.

- 1.15. Die Verkehrsführung der Kita am Grevenbroicher Weg wird hinterfragt. Bereits jetzt sei der Grevenbroicher Weg morgens und nachmittags überlastet, ebenso wie die angrenzenden, kleineren Straßen Jüchener Weg und Niederdonker Straße.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf wird hinsichtlich der Kitastandorte überarbeitet. Bei der Wahl des Standortes werden die Auswirkungen der Hol- und Bringverkehre berücksichtigt.

- 1.16. Es wird auf die unterdurchschnittliche Anbindung des Neubaugebietes an den ÖPNV hingewiesen. Es wird eine nahe Haltestelle der geplanten U 81 angefragt.

Antwort:

Die Leistungen des ÖPNV und die Auswirkungen der Planung darauf werden in einer Mobilitätsuntersuchung zum Bebauungsplan geprüft und bei Bedarf angepasst oder erweitert.

Derzeit ist keine nahe Haltestelle der U 81 am Plangebiet geplant. Als erster Halt im Stadtteil nach der Rheinquerung ist die Haltestelle Lörick geplant.

- 1.17. Im Plangebiet seien keine Fahrradwege berücksichtigt. Es sollten für jedes Gebäude ausreichend Fahrradstellplätze mit Stromanschluss zur Verfügung gestellt werden.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht ein autofreies Quartier vor, in dem prinzipiell alle geplanten Straßen und Wege auf die Belange von Radfahrer*innen und Fußgänger*innen ausgerichtet sein werden.

Die geplante Ost-West-Achse schafft eine neue Hauptvernetzung, der bestehende Rad- und Fußweg ausgehend vom Grevenbroicher Weg in Nord-Süd-Richtung bleibt erhalten. Weitere kleinteilige Verbindungen sind geplant.

Ausreichend Fahrradstellplätze, auch mit Stromanschluss werden berücksichtigt.

Anregungen zu Sportflächen

- 1.18. Mehrfach wird darauf hingewiesen, dass der Bedarf an Sportflächen in der näheren Umgebung als gedeckt gesehen wird. Die Planung weiterer Sportflächen an dieser Stelle sei für die Anwohnenden nicht nachvollziehbar.

Die Schaffung zusätzlicher Flächen würde nicht nur hohe Kosten für Pflege und Instandhaltung verursachen, sondern auch Konflikte mit angrenzenden Bewohner*innen hervorrufen, insbesondere durch Lärmimmissionen.

Neben den zahlreichen Vereinssportstätten hätten auch das Deichvorland oder das Areal rund um das Strandbad ausreichend Raum für sportliche und freizeitliche Aktivitäten.

Antwort:

Eine ausreichende Versorgung mit Sport- und Spielflächen ist ein wichtiges Anliegen. Grundsätzlich besteht im linksrheinischen Düsseldorf ein Bedarf an Vereinssportflächen u.a. für Fußball, Hockey und Tennis. Die vier Außensportanlagen (DHC, SC West, TUS Düsseldorf und CFR Links) im Bezirk 4 gehören zu den 10 höchstausgelasteten Anlagen in Düsseldorf. Durch die Pandemielage haben insbesondere alle Außensportarten einen Aufschwung erfahren und es liegt dadurch eine erhöhte Auslastung in diesem Bereich vor. Sporthallen sind durch die Schulbauentwicklung ausreichend vorhanden.

Aus diesem Grunde wird in jedem neuen Verfahren des Stadtplanungsamtes die Möglichkeit der Schaffung weiterer Sportflächen geprüft. Da die Hauptzielsetzung südlich

der Oberlöricker Straße die Schaffung von Wohnraum ist, steht die Realisierung weiterer Sportflächen an der Stelle vor dem Hintergrund des großen Flächenbedarfs der Vereinssportflächen und der Lärmthematik in Verbindung mit Wohnnutzungen zurück. Sollte eine Planung von Sportflächen im Bereich des Freibad-Parkplatzes weiterverfolgt werden, würde dies in einem eigenen Verfahren geschehen.

Anregungen zu Grün- und Freiflächen

1.19. Es wird auf die Umgebung des Plangebietes verwiesen, die bereits viele Grün-, Acker- und Erholungsflächen bietet, darunter das Biotop und das Deichvorland. Daher sollten keine neuen Grünflächen geplant werden, sondern eher bestehende Flächen aufgewertet und zugänglich gehalten werden. Auch die geplanten Selbsterntegärten werden als nicht notwendig angesehen, da solche Angebote bereits im Umkreis von 1 km existierten.

Gleichzeitig weisen einige Einwendende daraufhin, dass sich die geplante Bebauung negativ auf das Klima und die Temperaturen in Alt-Lörick auswirke, weil vorhandene Grünflächen entfielen.

Antwort:

Für die Lebensqualität und das Mikroklima des zukünftigen Wohngebietes ist es von Bedeutung, dass ein durchgrüntes, baumbestandenes Quartier entsteht. Art und Umfang des Erhalts und der Neuplanung von Grün- und Freiflächen werden im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung geprüft und qualifiziert.

Die Zahl der Selbsterntegärten wird auf ein realistisches Maß angepasst.

1.20. Der Erhalt des Birkenwäldchens wird in Frage gestellt. Dieses werde weder gepflegt noch genutzt. Der Schutzstatus dieser Fläche sollte vor dem Hintergrund ihres tatsächlichen ökologischen und ökonomischen Werts hinterfragt werden. Der Bereich sollte mit überplant werden und eine klimaeffektivere Baumbepflanzung neu erstellt werden.

Antwort:

Derzeit ist geplant, nur einen Teil des Birkenwäldchens als Bestandteil der blau-grünen Infrastruktur für gute Luft und bessere Abkühlung zu erhalten. Ob innerhalb des Bereichs auch Infrastruktur für Aufenthalt und Erholung für eine bessere Nutzung ergänzt werden kann und sollte, ist im Verfahren zu prüfen. Eine Aufwertung des ökologischen Werts kann ebenfalls geprüft werden.

1.21. Es wird darum gebeten, den Artenschutz zu berücksichtigen. Insbesondere bezüglich des Igelvorkommens im Plangebiet. Eine Rodung der verwilderten

Flächen müsse mit entsprechender Vorsicht erfolgen. Es gebe angrenzend auch keine geeigneten Ausweichmöglichkeiten für die Igel, d.h. sie müssten vor Beginn der Baumaßnahme umgesiedelt werden.

Antwort:

Im Zuge der Bauleitplanung ist grundsätzlich der gesetzliche Artenschutz zu beachten. Dafür wird in einer Artenschutzprüfung der Stufe 1 zunächst geprüft, ob im Planungs- und Wirkungsbereich geschützte Arten vorkommen oder betroffen sein können. Aufgrund der strukturreichen und vielfältigen Beschaffung des Plangebietes wird es voraussichtlich Betroffenheiten geben. Dann wird auch eine vertiefende Art-für-Art Analyse und Kartierung (Artenschutzprüfung 2) mit Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Anregungen zum Parkplatz Freibad Lörick

1.22. Vielfach wird die Einbeziehung des Freibad-Parkplatzes in das Plangebiet für eine Bebauung mit ergänzenden Nutzungen beanstandet. Der Parkplatz werde weiterhin für die Schwimmbadbesucher und viele weitere Zwecke benötigt. Zu nennen seien insbesondere die jährlichen Brauchtumsveranstaltungen wie Schützenfest, St. Martinsumzug und Osterfeuer. Der Parkplatz werde des Weiteren für Spaziergänger und die Gastronomie am Rhein, Messebesucher des Böhler Areals und als Ersatzfläche für den nahegelegenen Campingplatz bei Hochwasser benötigt.

In einer Stellungnahme wird angeregt, die Parkplatzfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes herauszunehmen. Auch gehe aus der Sachdarstellung des Flächennutzungsplanes nicht hervor, warum der Parkplatz in den Geltungsbereich einbezogen worden ist. Es wird gefragt, ob die Voraussetzungen für eine Umnutzung oder Bebauung geschaffen werden sollen.

In einer weiteren Stellungnahme wird angemerkt, dass in der Änderung des Flächennutzungsplanes, die Parkplatzfläche bereits geändert worden sei und dass dagegen Einspruch eingelegt würde.

Antwort:

Der Vorentwurf stellt keine neuen Nutzungen im Bereich des Parkplatzes dar. Es soll die Option offengehalten werden, den Parkplatz möglicherweise zukünftig für ergänzende Nutzungen, wie z.B. Entwässerungsanlagen oder Mobilitätsstationen, einzubeziehen.

Der Parkplatz wurde in den Geltungsbereich der Bauleitpläne einbezogen, um bei Bedarf zusätzliche Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die bestehenden Nutzungen als Park- und Schützenplatz werden dabei berücksichtigt und erhalten.

In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Parkplatzfläche lediglich in den Geltungsbereich einbezogen, eine Änderung wurde noch nicht vorgenommen.

Auf Grund des hohen Flächenbedarfes ist es grundsätzlich sinnvoll, Mehrfachnutzungen von Flächen zu prüfen. Ob der Geltungsbereich der Bauleitpläne um die Parkplatzfläche verkleinert werden kann, wird sich im weiteren Verfahren herausstellen.

1.23. Eine Überbauung des Parkplatzes mit einem Parkhaus mit Doppelnutzung (z.B. Sportnutzung) wie am Hallenbad Rheinblick wird in Frage gestellt. Dies würde zu Eingriffen in den Baumbestand, hohen Lärmbelastigungen und Beschattung der angrenzenden Bestandsbebauung führen.

Ein Parkhaus als Ersatz der Stellplätze würde die bisher geltenden Parkgebühren an der Stelle noch weiter erhöhen. Dies würde den Parkdruck in der nahen Umgebung zusätzlich erhöhen.

Bei einer Nutzung für Stellplatzbedarfe des Neubaugebietes wäre eine Überquerung der Oberlöricker Straße ein zusätzliches Gefahrenpotential. Zudem handele es sich um eine der wenigen unversiegelten Flächen, die bei Starkregen nicht die Kanalisation belaste.

Antwort:

Der Vorentwurf sieht kein Parkhaus im Bereich des Freibad-Parkplatzes vor. Sollte die Idee durch zukünftige Entwicklungen in einem gesonderten Prozess weiterverfolgt werden, werden die genannten Beeinträchtigungen betrachtet, wenn erforderlich auch gutachterlich untersucht und Maßnahmen getroffen.

Anregungen zur technischen und sozialen Infrastruktur

1.24. Im Hinblick auf die technische Infrastruktur werden Zweifel an der Kapazität der Leitungsnetze für die Neuplanung geäußert. Für Starkregenfälle sollten mehr Versickerungsflächen eingeplant werden und die Parkplatzfläche nicht weiter versiegelt werden.

Antwort:

Es wird ein umfassendes Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan erstellt. Es ist eine Trennkanalisation vorgesehen. Die Starkregenvorsorge sowie die vorhandenen Möglichkeiten zum Umgang mit Starkregen werden im Verfahren geprüft, gutachterlich untersucht und ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt.

Es wird darauf geachtet, dass keine Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen und kein Rückstau in der Kanalisation entsteht.

1.25. In Bezug auf Kinderbetreuungs- und Schulplätze werden verschiedene Anregungen mitgeteilt. Einige Bürger*innen sehen die Thematik bisher nicht ausreichend berücksichtigt. Die Kapazitäten der Löricker und Niederkasseler Grundschule seien derzeit am Limit. Es sollte eine zusätzliche Grundschule oder eine Kapazitätserweiterung der bestehenden Grundschulen und langfristig auch der weiterführenden Schulen berücksichtigt werden.

Andere Stellungnahmen weisen zum Thema Kinderbetreuung darauf hin, dass ausreichend Betreuungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Es bestehe kein Bedarf einer weiteren Kindertagesstätte, bzw. dieser sei zu prüfen. In Lörick existierten bereits drei Kindertagesstätten und es solle eher über eine Erweiterung des Bestands nachgedacht werden.

Zudem solle beim Ausbau der sozialen Infrastruktur darauf geachtet werden, dass Konkurrenzen mit den bereits etablierten Einrichtungen vermieden werden.

Antwort:

Die zuständigen Fachämter werden im weiteren Verlauf der Bauleitplanverfahren eng eingebunden. Dabei wird geklärt, welche Bedarfe an Kinderbetreuungsplätzen und Schulplätzen bestehen und voraussichtlich durch die Planung ausgelöst werden.

Neuer Wohnungsbau kann dazu führen, dass die soziale Infrastruktur angepasst werden muss, damit keine Engpässe in der Kinderbetreuung entstehen.

1.26. Es wird nach der Nutzungsdauer der Geflüchtetenunterkünfte gefragt und wie der Bereich überplant wird. Es wird auch gefragt, was mit den Bewohnern geschieht.

Antwort:

Langfristig wird die Geflüchtetenunterkunft nicht erhalten werden. Eine genaue Nutzungsdauer kann allerdings nach aktuellem Stand nicht bestimmt werden. Die Stadt Düsseldorf wird die Unterkunft solange wie nötig erhalten und zunächst bestmöglich in den Bebauungsplan integrieren. Das bedeutet auch eine Öffnung oder Teilung des Bereiches für die geplante Ost-West-Verbindung des Vorentwurfs.

Sonstige Anregungen

1.27. Zur Planung einer Quartiersmitte wird angemerkt, dass es bereits einen Dorfplatz in Alt-Lörick gebe in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Erstellung

eines weiteren Dorfplatzes würde die Löricker Gemeinschaft in zwei Bereiche teilen.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht als ein zentrales Element eine durchgehende öffentliche Achse von West nach Ost vor, zu der sich auch die gemeinschaftlichen Nutzungen orientieren sollen. Für die privaten Wohnhöfe bildet diese Achse das Rückgrat für Identität und Gemeinschaftsgefühl in dem neuen Quartier.

Ein wichtiger Teil dieser Achse ist auch die neue Quartiersmitte, die die Verbindung zum Bestand, insbesondere zum Bereich Haus Lörick herstellt. In einem neuen Wohngebiet der geplanten Größe sind Quartiersplätze vor der eigenen Haustüre, die zum Aufenthalt einladen, wichtig als Treffpunkt und Ort der Kommunikation und Identifikation.

Der neue Platz nimmt als Knotenpunkt zwischen Haus Lörick, Quartiersgarage und anderen öffentlichen Nutzungen eine gänzlich andere Rolle ein als der eher unauffällige Dorfplatz in Alt-Lörick ohne ergänzende Nutzungen.

Aus Sicht des Stadtplanungsamtes trägt die geplante Quartiersmitte als Knotenpunkt und über ihre Nutzungen gerade zur Verbindung mit Alt-Lörick bei, das räumlich ohnehin durch die Oberlöricker Straße isoliert ist.

- 1.28. Es wird darauf hingewiesen, dass auch Einkaufsmöglichkeiten eingeplant werden sollen, da das Angebot in Lörick nicht ausreiche.

Antwort:

Derzeit ist vorgesehen, im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung zu prüfen, ob ein Einzelhandel beispielsweise in Verbindung mit einer Quartiersgarage in das Konzept integriert werden kann.

- 1.29. Es wird eine zeitnahe Bebauung des Bereiches südlich der Oberlöricker Straße angeregt, um zu verhindern, dass landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft verwildert.

Antwort:

Die Fertigstellung der Bauleitplanverfahren wird einige Zeit in Anspruch nehmen. Sie schaffen lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung. Die landwirtschaftlichen Flächen können weiterhin bewirtschaftet werden, sodass keine Brachflächen entstehen.

- 1.30. Es wird eine nicht ausreichende Beteiligungsmöglichkeit für alle Bürger*innen bemängelt.

Es wird angemerkt, dass im Rahmen der Einbindung der Öffentlichkeit in das Workshopverfahren 2022 auf Grund der Einschränkungen während der Corona-Pandemie die Anzahl der Teilnehmenden beschränkt worden sei. Es hätten weitere Veranstaltungen stattfinden sollen.

Die Ausstellungszeiten der Wettbewerbsergebnisse im Haus Lörick werden als zu kurz bewertet.

Antwort:

Zunächst ist hier zu erwähnen, dass es der Landeshauptstadt Düsseldorf sehr wichtig ist, die Stadtgesellschaft an allen Planungsprozessen bestmöglich zu beteiligen. In Düsseldorf werden eine Vielzahl von nicht gesetzlich vorgeschriebenen, zusätzlichen Beteiligungsformaten durchgeführt.

Im Falle des Planungsprozesses für den Bereich Südlich Oberlöricker Straße wurden folgende freiwillige Bürger*innenbeteiligungen und -informationen durchgeführt:

- 2022: Perspektivenworkshop am 17.05.2022, der analog und daher pandemiebedingt mit begrenzter Teilnehmerzahl durchgeführt wurde. Darüber hinaus bestand sowohl davor (01.04. bis 10.05.2022) als auch danach (23.05. bis 21.06.2022) zusätzlich die Möglichkeit sich über eine Internetseite einzubringen.
- 2024: Wettbewerbsverfahren mit öffentlichem Zwischenkolloquium, Bürger*innenvertretungen in der Jury und eine durch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes betreute Ausstellung der Ergebnisse im Haus Lörick mit gleichzeitiger Informationsmöglichkeit über die Internetseite

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB erfolgte, mit vorheriger Ankündigung im Amtsblatt, vom 18.11.2024 bis zum 10.12.2024 sowohl als Aushang im Stadtplanungsamt als auch online. Während dieser Zeit bestand die Möglichkeit sich persönlich, online oder per Email zu der Planung zu äußern.

Darüber hinaus wurde die Planung in einer Abendveranstaltung am 26.11.2024 ca. 115 Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt. In diesem Rahmen wurden auch zahlreiche Anregungen entgegengenommen, die in einem gesonderten Veranstaltungsprotokoll dokumentiert wurden.

Aufgrund der vielen Beteiligungsschritte und -möglichkeiten kann aus der Sicht des Stadtplanungsamtes nicht von einer mangelnden Beteiligungsmöglichkeit in diesem Verfahren gesprochen werden.

- 1.31. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Moderationsbüro Stadtguut bereits mehrere Verfahren im Stadtbezirk 4 moderiert habe.

Antwort:

Es ist richtig, dass die Firma Stadtguut einen Moderationsauftrag innehatte, jedoch weder für die frühzeitige Bürgerbeteiligung (diese wurde ausschließlich durch die LHD durchgeführt), noch für den zeitlich vorgeschalteten Wettbewerb (Koordination: Firma ISR). Die Firma Stadtguut war in dieser Funktion 2022 im zeitlich also noch weiter zurückliegenden Perspektivenworkshop tätig.

Der Auftrag an die Firma Stadtguut für die Koordination eines Workshops im Zusammenhang mit der Entwicklung des Grundstückes der Philippuskirche wurde nicht von der Stadt Düsseldorf sondern von der Kirchengemeinde ausgelöst. Daher kann hier nicht von einer bevorzugten Beauftragung gesprochen werden, zumal für die Beauftragung für den Perspektivenworkshop eine regelgerechte städtische Ausschreibung erfolgte.

- 1.32. Es wird hinterfragt, warum ein aktuell unversiegeltes Gebiet bebaut werden soll und nicht bereits versiegelte Flächen wie das Grundstück der Ev. Kirchengemeinde Oberkassel, die Fläche des ehem. Autohaus Moll oder der Bereich des Lörick-Karrees dafür in Frage kommen.

Antwort:

Nach einer gründlichen inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem Plangebiet, inkl. Perspektivenworkshop mit intensiver Bürgerbeteiligung, erfolgten mehrere politische Beschlüsse, mit der Zielsetzung das Gebiet einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Diese Beschlüsse erfolgten auch vor dem Hintergrund des akuten Wohnraummangels. Der Regionalplan Düsseldorf stellt im Bereich des Plangebietes bereits einen allgemeinen Siedlungsbereich dar. Für das Plangebiet wird eine flächensparende Bebauung angestrebt, um Grünflächen- und Belüftungsbelange zu berücksichtigen.

Bei einer Entwicklung des Grundstückes der Ev. Kirchengemeinde Oberkassel sind denkmalschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und das Grundstück ist im Eigentum der Kirche.

Für die Fläche des ehem. Autohauses Moll besteht derzeit kein Planungsrecht für eine Wohnbebauung. Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Insolvenz des Eigentümers verzögert worden. Ein neuer Eigentümer möchte das Projekt fortsetzen.

Für den Bereich des Lörick-Karrees bestehen Planungsrecht und auch eine rechtsgültige Baugenehmigung. Die Umsetzung liegt in der Hand eines privaten Eigentümers.

Zahlreiche gleichlautende Stellungnahmen wurden sowohl für das Bebauungsplanverfahren als auch für die Änderung des Flächennutzungsplans eingereicht. Der überwiegende Teil der Anregungen bezieht sich dabei auf den städtebaulichen Entwurf und nicht auf den Darstellungsmaßstab des Flächennutzungsplans. In der weiteren Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung werden die auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans relevanten Stellungnahmen berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere die Anregungen, die sich auf den Umgang mit der Verkehrsfläche mit dem Symbol Stellplatz und Festplatz (Parkplatz des Schwimmbades in Lörick) beziehen (siehe Themenbereich 1.22 und 1.23).