

Informationsvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/210/2013 vom 26. September 2013
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	15.10.2013

Antrag der Ratsfraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen vom 9.9.2013 zum sozialen Wohnungsbau, Punkt A.1 - kurzfristige Maßnahmen

a)

Die beiden Brachgrundstücke des Bauvereins Meerbusch im Süden des Further Weges in einer Größe von ca. 5800 m², werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich -ASB- dargestellt. Dies trifft auch auf direkt angrenzende Teilgrundstücke zu, die nicht im Eigentum des Bauvereins sind.

Im Flächennutzungsplan der Stadt werden diese Grundstücke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Um die Grundstücke in den Allgemeinen Siedlungsbereich zu integrieren, wäre eine Nachmeldung zur Fortschreibung des Regionalplans erforderlich. Ob eine Siedlungserweiterung und in welcher Größe an diesem peripheren Außenbereichs-Standort auf Zustimmung bei der Bezirksplanungsbehörde stoßen, bleibt abzuwarten.

Vorausgesetzt, die Bezirksregierung folgt dem Vorschlag der Stadt, wäre in jedem Fall der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bauleitplan zur Schaffung von erstmaligen Baurechten aufzustellen. Geeignet wäre dabei ein Verfahren über einen vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem integrierten Durchführungsvertrag zur rechtssicheren Regelung der Art und Anzahl vorzusehenden preisgebundenen Wohnungsbaus. Die „Vergünstigungen“, wie sie sich bei der Aufstellung eines der Innenentwicklung dienenden Bebauungsplans nach § 13a BauGB ergeben, können hier nicht zum Tragen kommen.

Somit ist eine kurzfristige Bebauung nicht möglich.

b)

Das Wiesengrundstück an der Hermann-Unger-Allee neben dem städtischen Hallenbad hat eine Größe von ca. 2600 m². Im Regionalplan wird hier ein Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Zur Schaffung von neuen Baurechten ist hier eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 58 B aus dem Jahr 1979 erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 58 B setzt dabei für den nördlichen Grundstücksteil eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ und im südlichen Teil einen öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

Unter der Voraussetzung einer Einstufung der Bebauungsplanänderung in die Priorität A bei gleichzeitiger Rückstufung eines sich aktuell in dieser Priorität befindlichen Projektes ist mit eine Bearbei-

tungszeit von ca. 1 bis 1½ Jahren zu rechnen.

c)

Im Bereich südlich des Laacher Weges befinden sich zwei städtische Spielplätze. Der eine liegt nördlich des Finkenweges und hat eine Größe von ca. 950 m², der andere liegt westlich des Lerchenweges mit einer Größe von ca. 500 m². Beide Spielplätze des sog. Typs B liegen im geschützten inneren Blockbereich, sind von Wohnbebauung umstanden und bilden Ruhezeiten. (vergl. hierzu auch Spielplatzbericht der Stadt 2003).

Beide städtischen Grundstücke liegen im Allgemeinen Siedlungsbereich, sind jedoch auf Grund Ihrer geringen Größe nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Ebenso liegen beide Grundstücke nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Unter Beachtung des Spielplatzberichtes (generationsübergreifende Nutzung), der nur geringen Grundstücksgrößen (Abstandsflächen), der äußerst kindgerechten Lagen im Zentrum vorhandener Wohnbebauung sowie der heute nur fußläufigen Erreichbarkeiten zwischen vorhandenen Wohngebäuden, wird von einer Überplanung aus den o. g. Gründen dringend abgeraten. Beide Spielplätze sollten trotz ihrer räumlichen Nähe zueinander unbedingt erhalten bleiben. Selbst wenn die Spielplätze vorübergehend nicht intensiv genutzt sein sollten, wird sich dies mit der nächsten oder den nächsten Generationen der Bewohner ändern. Eine Bebauung würde zu unwiederbringlichen Verlusten der Flächen führen.

d)

Der private Großparkplatz am Frankenweg und seine Bebauung ist Bestandteil des Teilraumentwicklungsplans Böhler-Siedlung. Die Grundstücke liegen dabei innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches und werden im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Planungsrechtlich wird dieser Bereich vom Bebauungsplan Nr. 45 abgedeckt, der hier Fläche für private Stellplätze festgesetzt. Der Stellplatz dient dabei der gesamten Böhler-Siedlung als Garagenhof und Kfz-Abstellfläche.

Sinnvoll wäre eine Überplanung zur Schaffung von preisgebundenen Wohnungsbau über einen vorhabenbezogener Bebauungsplan, da die städtebaulichen Rahmenbedingungen an diesem Standort nicht in vollem Umfang über eine Bebauungsplanänderung abzudecken sind. Ein von der GWH beauftragtes Stadtplanungsbüro übernimmt dabei die planerischen Leistungen zur Erarbeitung des Bebauungsplanes. Besonders zu beachten sind dabei der städtebauliche Lärmschutz, die Hochspannungsleitung, die ggf. immissionssträchtige Nähe zum Abenteuerspielplatz und dessen Zugänglichkeit. In diesem Zusammenhang hat die GWH zusätzlich zum neuen Wohnviertel ein Quartiersparkhaus für die Gesamtsiedlung auf eigene Kosten zu realisieren. Das Quartiersparkhaus ist ebenfalls Bestandteil des Teilraumentwicklungsplanes und müsste Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden.

Bei einer Erweiterung des Neubauvorhabens auf die Flächen des heutigen Abenteuerspielplatzes ist zusätzlich zur Erstellung des Baurechtes eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Dieser stellt für die angrenzende Abenteuerspielplatzfläche, die sich zum größeren Teil im Eigentum der GWH befindet, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz, Typ A“ dar. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 6000 m² und zeichnet sich durch eine zu bespielbare Geländemodellierung aus.

Bei einer Aufgabe der ca. 6000 m² Spielfläche stände, nach Kündigung zweier westlich angrenzenden städtischen Ackerflächen, eine Ergänzungsoption von ca. 4500 m² Grundstücksfläche zur Verfügung.

Dabei ist zu Beachten, dass ohne ein schalltechnisches Gutachten, welches nicht nur den Lärm v. a. der Autobahnzufahrt (ohne Lärmschutz), sondern auch den des Abenteuerspielplatzes, Bolzplatzes, etc. zu beachten hat, keine Aussage zur Zulässigkeit von Wohnen an diesem Standort gemacht werden kann. Die schalltechnische Untersuchung wird mit Beginn der Einleitung eines vorhabenbezogenen

nen Bebauungsplanes durchzuführen sein. Die Beauftragung erfolgt durch die GWH.

Hinzuweisen ist des Weiteren darauf, dass die Verteilung der Standorte für Ergänzungsbebauungen in der Altsiedlung so gewählt wurde, dass eine überproportionale Verdichtung - auch mit sozialem Wohnraum - nicht nur an einem einzigen isolierten Standort entsteht.

Entsprechend ist bei einer Flächenausweitung am Frankenweg zu beachten, dass in diesem Bereich ebenfalls eine soziale Durchmischung gewährleistet wird.

Da es sich beim Frankenweg um einen abgelegenen Standort am Rande der Autobahn handelt, ohne adäquaten Anschluss an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr, sollte der bisher ange-dachte kompakte Neubaublock (vergl. gemeinsame Sitzung am 13. Juli 2013) mehr in Hinblick auf eine soziale Mischung konzipiert werden, um eine geplante Ghettoisierung zu vermeiden. Ein großes Plus wäre eine differenzierte Gebäudetypologie, die unterschiedliche Zielgruppen anspricht. Eine mehr geschlossene Blockrandbebauung als aktiver Lärmschutz zur Autobahn mit vorgelagerten Gebäuden, die nur mit einer Giebelseite zur vorhandenen Hochspannungsleitung stehen und nicht vollständig parallel dazu. Auch die Möglichkeit von ein, zwei Ladenlokalen in der Erdgeschosszone würde für eine gewisse Vielfalt sorgen.

Unabhängig davon, ob die „große Lösung“ mit Inanspruchnahme des Abenteuerspielplatzes oder eine „kleine Lösung“ ohne diese Inanspruchnahme verfolgt wird, ist unter der Voraussetzung einer Einstufung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Priorität A bei gleichzeitiger Rückstufung eines sich aktuell in dieser Priorität befindlichen Projektes mit einer Bearbeitungszeit von nicht unter 2 Jahren zu rechnen.

e)

Zur Mitfinanzierung der Erstellung eines Kunstrasenplatzes am Sportplatz Krähenacker wurde über-legt, ob und in wie weit der südlich des Kindergartens am Rudolf-Lensing-Ring gelegene Bolzplatz und die dahinter liegenden Kleinspielfelder (ca. 4.100 m²) aufgegeben, der Bebauungsplan Nr. 134 zu Gunsten einer Wohnbebauung geändert und das Grundstück veräußert werden können.

Hierzu war eine erneute schalltechnische Betrachtung erforderlich. In einer überschlägigen Bewertung, die sich - ohne dass ein konkreter Bebauungsvorschlag entwickelt wurde - allein aus den Ab-ständen künftiger Wohnbaugrundstücke zu den Sportanlagen (Fußballfelder und Tennisplätze) er-gibt, stellt der Gutachter deutlich fest, dass der durch eine an die Sportanlage heranrückende Wohnbebauung entstehende Immissionskonflikt nicht lösbar sein wird.

Hinzu käme, dass nach heutigen Immissionsschutzvorschriften ein Ersatzstandort für den aufgegebenen Bolzplatz, der - im Gegensatz zu den Kleinspielfeldern - von Kindern stark frequentiert wird, wohnungsnah nicht möglich ist.

f)

Bei der im Bebauungsplan Nr. 267 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr an der Uer-dinger Straße zeichnet sich ab, dass die vorgesehen Nutzung von der Feuerwehr nicht mehr nachge-fragt wird. Das städtische ca. 2100 m² große Grundstück liegt dabei innerhalb des Allgemeinen Sied-lungsbereiches und wird im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestim-mung „Feuerwehr“ dargestellt.

Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes in Folge einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 (der Innenentwicklung dienender Bebauungsplan nach § 13a BauGB) wäre eine Umwand-lung in ein Wohngebiet für den preisgebundenen Wohnungsbau möglich. Eine gute Anbindung dieser Wohnform an den öffentlichen Nahverkehr wird durch die Buslinien auf der Uerdinger Straße gewährleistet.

Unter der Voraussetzung einer Einstufung der Bebauungsplanänderung in die Priorität A bei gleich-zeitiger Rückstufung eines sich aktuell in Priorität dieser befindlichen Projektes ist mit einer Bearbei-tungszeit von ca. 1 bis 1½ Jahren zu rechnen.

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter