

Begründung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/012 (eh. 5088/006)

- Wasserwerksweg -

Stadtbezirk 5 - Stadtteil Wittlaer

1. Örtliche Verhältnisse

Das ca. 4,8 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Wittlaer. Das Grundstück liegt zwischen dem Feldhuhnweg und der Bockumer Straße im Westen, dem Rotfuchsweg im Norden, dem Wasserwerksweg im Osten und der bestehenden Bebauung rund um den Dörgelsberg im Süden. Teile der Bockumer Straße und der Straße Wasserwerksweg wurden in den Geltungsbereich einbezogen.

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, das für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird. Im Süden und Osten besteht eine locker bebaute Struktur aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Im Norden und Westen schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1. Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die 181. Änderung des FNP (Nutzungsänderung in ein Wohngebiet) erfolgt im Parallelverfahren.

2.2. Festsetzungen des Bebauungsplanes 5088/01

Der Bebauungsplan 5088/01 vom 01.08.1967 setzt im Wesentlichen Reine Wohngebiete in eingeschossiger, offener Bauweise fest. In der Siedlungsmitte sind zudem zweigeschossige Reihenhäuser sowie ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus als städtebaulicher Akzent zulässig. Des Weiteren sind ein Kinderspielplatz und eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5088/01 ist größer als der des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 05/012. Er diene als Grundlage für die bestehende Bebauung rund um den Dörgelsberg und westlich des Wasserwerksweges.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1. Historie

Der von der seinerzeitigen Gemeinde Wittlaer im Jahr 1967 zur Rechtskraft gebrachte Bebauungsplan Nr. 5088/01 hatte das Ziel einer deutlichen Siedlungserweiterung nach Norden in die freie Landschaft. Da es sich bei dem Plangebiet jedoch um ein Trinkwasserförderungsgebiet handelt, ist das bestehende Baurecht nur in Teilbereichen, d.h. rund um den Dörgelsberg, entlang der Bockumer Straße und westlich des Wasserwerksweges, ausgeschöpft worden. Das Plangebiet blieb dagegen unbebaut. Die Grundstückseigentümerin hatte im Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Jahr 1988 der Umwandlung der bislang als Wohnbauland dargestellten Fläche in Fläche für die Landwirtschaft zugestimmt, da eine Bebauung aufgrund wasserwirtschaftlicher Bedenken nicht in Betracht gekommen war. Da die Stadt Düsseldorf mit ihrem Stadtentwicklungskonzept das Leitbild der Innen- vor der Außenentwicklung verfolgt, ist ein Änderungsverfahren durchgeführt worden. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 5088/01 (von Wohnbauland in Fläche für die Landwirtschaft) wurde am 20.11.2010 rechtskräftig.

Durch den technischen Fortschritt konnten die wasserwirtschaftliche Bedenken gegen eine Bebauung jedoch ausgeräumt werden. Daher hat die Grundstückseigentümerin noch im Jahr 2010 Normenkontrollklage gegen die Planänderung an das Oberverwaltungsgericht NRW gestellt. Im Zuge der mündlichen Verhandlung am 12.12.2012 wurde den Vertretern der Stadt mitgeteilt, dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5088/01 unwirksam sei, da keine ausreichende Alternativenprüfung stattgefunden und somit das Eigentumsrecht keine hinreichende Beachtung in der Abwägung erhalten habe.

Da nach wie vor Steuerungsbedarf für das Plangebiet gesehen wird, ist die Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 05/012 (eh. 5088/006) beschlossen worden. Das Planungsziel lautete, die bestehenden Baurechte zu überprüfen und unter Wahrung der Eigentumsrechte in Teilen zurückzuführen. Nach intensiven Gesprächen mit der Grundstückseigentümerin ist nun ein städtebauliches Konzept erarbeitet worden, auf dessen Grundlage eine zeitgemäße Bebauung im Plangebiet erfolgen kann. So kann zum einen dem wachsenden Wohnungsdruck in Düsseldorf entsprochen werden, zum anderen wird die Ortslage durch einen angemessenen Entwurf und eine Neudefinition des Ortsrandes arrondiert.

3.2. Städtebauliches Konzept

Geplant sind rund 100 Wohneinheiten in Form von Einzel- und Doppelhäusern und vereinzelt Geschosswohnungsbauten. Die Quotierungsregelung gemäß dem Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF (Ratsbeschluss vom 06.06.2013) in Verbindung mit dem Ratsbeschluss zur „Anpassung und Konkretisierung der Quotierungsregelung“ vom 28.04.2016 findet Anwendung. Es sollen 20 % preisgedämpfter und 20 % öffentlich geförderter Wohnungsbau im Plangebiet entstehen. Die Umsetzung der genannten Quote wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Düsseldorf und dem Investor sichergestellt werden. Die Erschließung erfolgt von der Straße Wasserwerksweg aus über Ringstraßen mit einer weiteren Zu- und Abfahrtsmöglichkeit über die Bockumer Straße.

4. Umweltbelange

Da bereits Baurecht besteht, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Durch die Reduzierung der Baurechte ist insgesamt mit einer geringeren Versiegelung als bislang zulässig zu rechnen.

Zur Neudefinition des Ortsrandes ist eine Randeingrünung, bestehend aus Bäumen, Sträuchern und Wiese, vorgesehen. Baum- und Gehölzstandorte sollen so gewählt werden, dass von den Grundstücken noch Ausblicke in die Landschaft gewährleistet werden und keine Verschattung erfolgt.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bockum/Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg AG. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) sind zu beachten.