

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 5174/016 ist am 20.06.2012 vom Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS) gefasst und am 28.07.2012 im Düsseldorfer Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan sollte durch die Definition einer überbaubaren Zone entlang der Straßen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und durch die Festsetzung von Fläche für die Landwirtschaft in den rückwärtigen Bereichen die Gartenbaubetriebe und sonstigen landwirtschaftlichen Nutzungen nachhaltig sichern.

Für den geplanten Geltungsbereich existiert bislang kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Straßenbegleitende Bauvorhaben werden bislang nach § 34 BauGB beurteilt, Bauvorhaben in den rückwärtigen Bereichen nach § 35 BauGB.

In der Vergangenheit waren vermehrt Anfragen zur Errichtung von Wohngebäuden in zweiter Reihe eingegangen. Diese Anfragen wurden regelmäßig nach § 35 BauGB abgelehnt. Gegen die Ablehnungen wurden Klagen eingereicht. Von den Gerichten wurden die Bauvorhaben in zweiter Reihe teils nach § 34 BauGB und teils nach § 35 BauGB beurteilt und entsprechend unterschiedlich für zulässig erklärt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gebiet gewährleisten zu können und mehr Rechtssicherheit hinsichtlich der planungsrechtlichen Beurteilung zu erzielen, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. In der Vergangenheit initiierte Vorstöße von der Verwaltung, die Blockinnenbereiche einer baulichen Nutzung zu zuführen, waren an dem erheblichen Widerstand der ansässigen Gartenbaubetriebe sowie der Hammer Bürgerschaft gescheitert. Vor dem Hintergrund des sehr heterogenen baulichen Bestandes und der Tatsache, dass der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) und auch der Flächennutzungsplan für den fraglichen Bereich keinen Siedlungsbereich bzw. keine Bauflächen vorsehen, war zunächst die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB geboten und hinsichtlich einer zeitnahen Zielerreichung -Sicherung der gartenbaulichen Nutzung in den Blockinnenbereichen- zweckmäßig.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 23.01.2013 gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) hat sich eine Mehrzahl der Bürger gegen den Bebauungsplan-Vorentwurf und für eine geordnete Wohnbaulandentwicklung in den Blockinnenbereichen ausgesprochen. Daraufhin wurden die Gartenbaubetriebe

hinsichtlich ihrer Entwicklungsperspektiven befragt. Ein Teil der Gartenbaubetriebe gab an, kurz- oder mittelfristig die gartenbauliche Nutzung aufgeben zu wollen, ein Teil erklärte, langfristig oder dauerhaft an der gartenbaulichen Nutzung im Plangebiet festhalten zu wollen, teilweise verbunden mit der Bereitschaft zur Verlagerung eines Betriebes.

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) NRW hatte in einem Urteil aus 2013 ein Wohnbauvorhaben im Blockinnenbereich nach § 34 BauGB für zulässig erklärt. Obwohl dieses Urteil nicht rechtskräftig wurde, musste die Entscheidung zunächst als Grundlage in die planerischen Überlegungen mit einbezogen werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat für dieses Plangebiet in einem Urteil aus Juni 2015 festgehalten, dass die vorhandenen Gewächshäuser selbst aufgrund ihrer Ausmaße und massiven Bauweise keine rahmenbildenden Kriterien für eine organische Siedlungsstruktur darstellen und für eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung nicht maßstabsbildend herangezogen werden können. Der Regionalplanentwurf stellt das Plangebiet zwischenzeitlich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Vor diesem Hintergrund mussten die planerischen Zielvorstellungen für den Bebauungsplan-Vorentwurf neu bewertet werden.

Die Behandlung der Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5174/016 ist dem APS mit der Vorlage Nr. 61/23/2015 zur Kenntnis gegeben worden. Als Ergebnis der Auswertung schlug die Verwaltung die Findung eines städtebaulichen Konzeptes im Rahmen eines Dialogverfahrens mit einer breit angelegten dreiphasigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor, bei dem die Öffentlichkeit, angesichts der absehbar erforderlichen Umlegung und der Planungsvorgeschichte, schon frühzeitig bei der Zielfindung in den Planungsprozess einbezogen werden soll. Die Bezirksvertretung 3 und der APS haben am 24.03.2015 bzw. 25.03.2015 der Behandlung der Einwendungen zugestimmt und die Durchführung des Dialogverfahrens beschlossen. Das Dialogverfahren wurde in der Zeit vom 20.10.2015 bis zum 20.01.2016 durchgeführt.

Im Ergebnis wurde das städtebauliche Konzept von Boris Enning Architekt mit LILL+SPARLA Landschaftsarchitekten aus Köln von der Empfehlungskommission als Planungsgrundlage für das weitere Verfahren empfohlen.

Der ausgewählte Entwurf zeichnet sich insbesondere durch die stadträumlichen und nachbarschaftlichen Qualitäten aus, die bereits von Anfang an erreicht werden können. Die Idee ist dabei, an Hausformen anzuknüpfen, die für Düsseldorf-Hamm charakteristisch sind. Die Wohnhöfe fügen sich in ihrer Kleinteiligkeit gut in die bestehenden städtebaulichen Strukturen ein. Auch die Anknüpfungspunkte an das bestehende Straßennetz sind sorgfältig ausgewählt. Die Wohnhöfe lassen sich abschnittsweise entwickeln. Damit berücksichtigt der Entwurf die vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven der Gartenbaubetriebe formulierte Vorgabe der stufigen Entwicklungsmöglichkeit besonders gut.

Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses werden die bisherigen Planungsziele (Erhalt der landwirtschaftlichen und gartenbaulich genutzten Flächen) zugunsten einer geordneten Wohnbaulandentwicklung auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes von Boris Enning Architekt mit LILL+SPARLA Landschaftsarchitekten geändert. Zudem wird die Abgrenzung des Plangebietes angepasst. Neben der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich und im Weiteren ein Umlegungsverfahren durchzuführen.