

Begründung

zur 181. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)

- Wasserwerksweg -

Stadtbezirk 5 - Stadtteil Wittlaer

1. Lage des Plangebietes, Örtliche Verhältnisse

Das ca. 4,8 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Wittlaer. Es 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 eine unbebaute Fläche, die 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. Planungsanlass

Der von der 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 Bebauungsplangebiet 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 der vorliegenden 181. Flächennutzungsplanänderung blieb dagegen unbebaut. Die Grundstückseigentüme-

rin 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 wasserwirtschaftlichen 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 der neue Bebauungsplan Nr. 05/012 aufgestellt 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 Wohnbebauung im Plangebiet erfolgen kann. So kann zum einen dem wachsenden Wohnungsdruck in Düsseldorf entsprochen werden, zum anderen wird eine Zersiedelung der Landschaft durch die Abrundung des Ortsrandes und einen der Ortslage angemessenen Entwurf verhindert.

Dieser Zielsetzung soll daher in der 181. Flächennutzungsplanänderung durch die Darstellung von Wohnbaufläche entsprochen werden.

3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan 5088/01 vom 01.08.1967 setzt im Plangebiet 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 neuen Bebauungsplanes Nr. 05/012. Er diene als Grundlage für die bestehende Bebauung rund um den Dörgelsberg und westlich des Wasserwerksweges.

Die Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 05/012 „Wasserwerksweg“ durchgeführt.

Zudem liegt das Plangebiet in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bockum/Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg AG.

4. Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan (GEP'99) war das Plangebiet überwiegend als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im nördlichen Bereich grenzte „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ an.

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD 2018), der nunmehr in Kraft getreten ist, wurde die Darstellung des nördlich angrenzenden „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches“ etwas vergrößert.

Das Gebiet ist außerdem mit der Kennzeichnung von Grundwasser- und Gewässerschutz versehen.

5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Städtebauliches Ziel der 181. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es daher, wie unter **2.** beschrieben, die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche zu ändern.

Zur Entwicklung von Wohnnutzung werden ca. 4,2 ha Wohnbaufläche dargestellt.

Geplant sind rund 100 Wohneinheiten in Form von Einzel- und Doppelhäusern und vereinzelter Geschosswohnungsbauten. Die Quotierungsregelung gemäß 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 Um-

setzung 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 Abfahrtmöglichkeit über die Bockumer Straße.

6. 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.