

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/009 - Nördlich Einbrunger Straße -**

### **Stadtbezirk 5    Stadtteil Wittlaer**

#### **1.    Örtliche Verhältnisse**

##### **1.1    Plangebiet**

Das rund 1,5 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk 5 am südlichen Rand des Ortsteils Wittlaer, an der Einbrunger Straße. Südlich grenzt der Ortsteil Kalkum an, östlich verläuft der Gerichtsschreiberweg und nördlich schließt sich landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Derzeit wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche und Weidefläche genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerkes Bockum der Stadtwerke Duisburg.

##### **1.2    Umgebung**

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend ländlich geprägt. Südlich der Einbrunger Straße befindet sich der Stadtteil Kalkum. Im Norden und Osten erstrecken sich größere zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen.

Die angrenzende Bebauung des Stadtteils Kalkum umfasst neben landwirtschaftlichen Betrieben überwiegend Wohnbebauung in Form von Reihen-, Doppel- und freistehenden Wohnhäusern. Die Bebauung erstreckt sich im Wesentlichen beiderseits entlang der Unterdorfstraße.

Westlich des Plangebiets befindet sich mit dem "Niederhof" ein ortsbildprägender Dreiseithof. Westlich davon verläuft der Schwarzbach, an dem beidseitig ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist; das

Plangebiet befindet sich nicht innerhalb dieses Überschwemmungsgebietes.

In der weiteren Umgebung befindet sich nordwestlich des Plangebiets das Areal der Graf-Recke Stiftung mit ihren unterschiedlich genutzten Bebauungen: medizinische Einrichtungen, Verwaltung, Wohnen, Seniorenwohnen, Schule und Sportanlagen. Weiter östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 8n. Über den östlich des Plangebietes verlaufenden Gerichtsschreiberweg (L139) ist eine nahe Anbindung des Plangebiets an die Bundesstraße gegeben.

Direkt am Plangebiet wird über die Einbrunger Straße die Buslinie 760 geführt, die hier auch eine Haltestelle hat. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich angrenzend am Gerichtsschreiberweg, hier halten die Busse der Linien 728 und 751.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar, der südliche Teil des Plangebietes ist als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Westlich des Plangebietes ist entlang des Schwarzbaches ein Überschwemmungsgebiet dargestellt. Die landwirtschaftlichen Flächen westlich des Plangebietes zwischen den Siedlungsflächen von Kalkum und Einbrungen sind als Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich in den FNP übernommen. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß Luftverkehrsgesetz des Flughafens Düsseldorf.

Der Bebauungsplan-Entwurf weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan ist jedoch nicht parzellenscharf, sondern stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Die geplante Wohnbebauung rundet den im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsbereich von Kalkum nach Norden ab und ist flächenmäßig dem gesamten dargestellten Dorfgebiet deutlich untergeordnet. Der dörfliche Charakter wird durch die

Planung nicht aufgegeben. Die Bebauung geht über den ursprünglich im Flächennutzungsplan vorgesehenen nördlichen Ortsrand von Kalkum hinaus, wahrt aber einen Abstand zum im Nordwesten gelegenen Ortsteil Wittlaer. Eine Eingrünung zum Ortsrand unterstützt den planerischen Ansatz, die Identität der einzelnen dörflichen Ortslagen zu erhalten.

Somit ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

## 2.2 Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

Ein Bebauungsplan besteht nicht; das Plangebiet liegt außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

## 3. **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes ist neben der Schaffung von Wohnraum im Düsseldorfer Norden die Ermöglichung eines neuen nördlichen Siedlungsrandes der Bebauung Kalkum mit einem freiraumplanerisch gestalteten Übergang zur freien Landschaft.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet eine Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Form Bezug nimmt auf die Form des benachbarten Dreikanthofes im Westen: die Bebauung in Hausgruppen ist so angeordnet, dass zwei begrünte Gemeinschaftshöfe entstehen, die an drei Seiten baulich, d.h. ohne Ausbildung von Vorgärten, gefasst sind. An den rückwärtigen Gebäudeseiten schließen sich jeweils private Gärten an.

Die Planung sieht zweigeschossige Bebauungen mit Dachgeschossen als Nicht-Vollgeschosse vor; die Dachform wird in Anlehnung an die Umgebung als Satteldach geplant. Die Gestaltung der Fassaden wird im weiteren Planverfahren entwickelt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Einbrunger Straße aus. Das städtebauliche Konzept sieht den Stellplatznachweis für Pkw's und Fahrräder in zwei separaten Gebäuden, sog. „Parkscheunen“ vor.

Das freiraumplanerische Konzept verfolgt eine Begrünung der beiden Gemeinschaftshöfe, deren Ausgestaltung im weiteren Planverfahren im Detail entwickelt wird. Zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum hin soll eine ca. 5 m breite randliche Eingrünung einen gestalterisch und ökologisch qualitätsvollen Übergang sichern, am östlichen Rand des Plangebietes soll am Gerichtschreiberweg eine größere Grünfläche mit integriertem Spielplatz entstehen – hier soll ein Teil des Ausgleiches für den Eingriff in Natur und Landschaft realisiert werden können - dies wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

#### **4. Umweltbelange**

Zum nächsten Verfahrensschritt wird der Umweltbericht mit der nachfolgenden Gliederung erstellt.