

## **B e g r ü n d u n g**

### **zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5670/022 - Am Scheitenwege - Süd -**

**Stadtbezirk 9    Stadtteil Himmelgeist**

#### **1.    Örtliche Verhältnisse**

Das ca. 5 ha große Plangebiet liegt nördlich der Straße „Am Steinebrück“ und östlich der Straße „Steinkaul“. Im Norden wird das Plangebiet in Höhe des Grundstücks Ickerswar-der Straße 214 begrenzt, im Osten in Höhe der östlichen Grenze des Grundstücks Am Steinebrück 83.

Etwa die Hälfte des Areals wird heute als landwirtschaftliche Fläche für den Ackerbau genutzt. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet ein alteingesessener Gartenbaubetrieb mit Gewächshäusern und Freiflächen zur Aufzucht von Blumen sowie einem Wohnhaus für die Familie des Betriebsinhabers.

Im westlichen Teil des Plangebietes liegen die rückwärtigen, stark durchgrüneten Hausgärten der Grundstücke Steinkaul 3-15. Auf dem vorderen Teil des Grundstücks Steinkaul 3, außerhalb des Plangebietes gelegen, wird ein Restaurant mit Biergarten und Kegelbahn betrieben.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich die Dependance der Grundschule Itter/Holthausen. Auf dem angrenzenden Grundstück Ickerswar-der Straße 222 stehen ein Wohnhaus sowie rückwärtig eine alte Scheune. Das an die Scheune angebaute Gara-gen- und Lagergebäude Ickerswar-der Straße 218 wird von einer Spedition genutzt.

Das Gelände weist keinen großen Höhenunterschied auf.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Durch das geplante Wohngebiet führt von Ost nach West eine Gehwegverbindung innerhalb einer Grünfläche, nördlich davon liegt ein Spielplatz.

Das Grundstück der Grundschule ist einschließlich einer Erweiterungsfläche als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, dargestellt. Der östliche Teil des Gartenbaubetriebs ist als Sondergebiet „Gartenbaubetrieb und Gartencenter“ dargestellt.

Die Darstellung eines Kindergartens südlich der Gehwegverbindung ist überholt, da der Kindergarten nunmehr weiter im Norden im Baugebiet „Am Scheitenwege“ vorgesehen ist.

### **2.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Für den größten Teil des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan. Baurechtlich sind Bauvorhaben derzeitig daher nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

Die rückwärtigen Grundstücke der Bebauung entlang der Straßen „Steinkaul“ und „Am Steinebrück“ liegen im Bebauungsplan Text des Stadtbezirks 9 von 1982, der unter Gebietsnummer WA 15 ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

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

### **3.1 Planungsanlass**

Es ist Ziel der Stadt Düsseldorf, die Wirtschaftskraft der Stadt als Oberzentrum zu stärken, weiter zu entwickeln und ein Bevölkerungswachstum zu erreichen. Das bedeutet, dass sie dem daraus folgenden Bedarf an Wohnbauland weiterhin gerecht werden muss, um dem Ausweichen der Grundstücks- und Eigenheimsuchenden in die Umlandgemeinden entgegenzuwirken. Mit der Ausweisung eines Wohngebietes für Einfamilienhausbebauung, ergänzend zu den bereits realisierten und noch in Planung befindlichen Neubaugebieten, soll im Düsseldorfer Süden ein qualitativ hochwertiges Wohnbauflächenangebot vor allem für junge Familien geschaffen werden. Zudem sollen ergänzende Infrastruktureinrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

### 3.2 Planungsziele

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Rahmenplanes Himmelgeist/ Itter aus dem Jahre 2000, in dem die grundlegenden Ziele zur städtebaulichen Entwicklung (Abgrenzung der zukünftigen Siedlungsflächen, Umsetzung in Realisierungsstufen etc.) dieses Gebietes beschrieben sind. Der Bebauungsplan dient insgesamt der planerischen Konkretisierung und planungsrechtlichen Umsetzung der städtebaulichen Ziele aus der Rahmenplanung und dem im Jahre 2001 durchgeführten städtebaulichen Werkstattverfahren "Wohnen am Rhein in Himmelgeist/ Itter". Im Sinne des seinerzeit prämierten Planungskonzeptes der Architekten Lorenzen und Becht, Kopenhagen, das anschließend zu einem Masterplan überarbeitet wurde, sind kleinere Wohnhöfe vorgesehen.

Das Plangebiet „Am Scheitenwege - Süd“ grenzt im Norden an das Bebauungsplangebiet 5670/019 „Am Scheitenwege“. Ursprünglich sollten im Bebauungsplanverfahren 5670/019 beide Wohnbauflächen in einem Zuge entwickelt werden. Versuche, für das gesamte Baugebiet eine private Umlegung durchzuführen, blieben aufgrund der unterschiedlichen Interessenlagen der im Plangebiet „Am Scheitenwege - Süd“ ansässigen Grundstückseigentümer ohne Erfolg. Um die Realisierung des nördlichen Teils nicht weiter zu verzögern, wurde die südliche Fläche, das vorliegende Plangebiet „Am Scheitenwege - Süd“, Anfang 2006 vom weiteren Bebauungsplanverfahren 5670/019 ausgeschlossen.

Aufgrund der Teilung des Baugebietes in zwei Realisierungsabschnitte mussten in beiden Plangebieten Umplanungen vorgenommen werden. Im Bebauungsplanvorentwurf Nr. 5670/019 war westlich des Gartenbaubetriebes eine größere Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Hier sollten eine Kindertagesstätte und eine Jugendfreizeiteinrichtung ausgewiesen werden. Da die Kindertagesstätte zwischenzeitlich im nördlichen Bebauungsplangebiet „Am Scheitenwege“ eingeplant wurde und für die Jugendfreizeiteinrichtung nunmehr entweder ein Standort außerhalb des Plangebietes oder im unmittelbaren Umfeld der Grundschule bevorzugt wird, kann zwischen der Planstraße und dem Gartenbaubetrieb zusätzliche Wohnbebauung angeordnet werden.

Zur Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Grünflächen und zur stärkeren Gliederung der Wohngebiete „Am Scheitenwege“ und „Am Scheitenwege - Süd“ ist im Norden des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz vorgesehen. Im Vergleich zum Bebauungsplanvorentwurf 5670/019 ist die Grünfläche weiter nach Norden verschoben worden, um sie optimal an die aus dem Baugebiet „Auf´m Wetsche“ kommende Wegeverbindung anzubinden zu können und größere zusammenhängende Baufelder zu erhalten.

Im Plangebiet sollen vorrangig allgemeine und reine Wohngebiete für zweigeschossige Doppelhäuser, Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser ausgewiesen werden. Lediglich unmittelbar an der Straße „Am Steinebrück“ soll ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage ermöglicht werden.

Für das Plangebiet wurden die Varianten A und B erarbeitet. Diese unterscheiden sich darin, inwieweit das Grundstück des Gartenbaubetriebes und die rückwärtigen Gärten der Grundstücke Steinkaul 3 und 9-15 in das Bebauungskonzept einbezogen werden und ob eine Jugendfreizeiteinrichtung im Plangebiet integriert wird. In der Variante A werden die östlichen Flächen des Gartenbaubetriebes in einem größeren Umfang überplant. In der Variante B wird dagegen die Haupterschließungsstraße mehr um das Gelände des Gartenbaubetriebes herumgeführt. Daraus ergeben sich verschiedene Erschließungsvarianten, die sich wiederum auf die Anordnung und die Anzahl der Einfamilienhäuser auswirken. Die Variante A umfasst ca. 75 neue Wohneinheiten, die Variante B ca. 65 Einheiten.

Für das Grundstück der Grundschule sowie deren erforderlichen Erweiterungsflächen für Schulhof und Gymnastikhalle wird in beiden Varianten eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Des Weiteren besteht ein dringender Bedarf an der Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung. In der Variante A ist im Plangebiet nördlich der Grundschule ein Standort für eine Jugendfreizeiteinrichtung vorgesehen. Die Fläche für Gemeinbedarf würde sich hierbei entsprechend vergrößern. Derzeit wird aber auch geprüft, ob sich die Räume des Pfarrheims der Katholischen Kirche in Itter für eine Jugendfreizeiteinrichtung eignen. Diese Lösung hätte den Vorteil, dass die Jugendfreizeiteinrichtung unabhängig vom Bebauungsplanverfahren kurzfristig realisiert werden könnte, so dass wie in der Variante B im Plangebiet keine Jugendfreizeiteinrichtung einzuplanen wäre.

Der vorhandene Gartenbaubetrieb soll in seinen wesentlichen Bestandteilen als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb“ festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert werden.

#### **4. Umweltbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 5670/019 „Am Scheitenwege“ wurde im Jahr 2003 ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Hierbei wurden unter anderem die Gewerbelärmemissionen des Gärtnereibetriebes und des Biergartens untersucht. Da der städtebauliche Entwurf zwischenzeitlich überarbeitet wurde und die Nutzungsangaben zum Betrieb der Gärtnerei und des Biergartens überholt sind, ist das Lärmgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu überarbeiten.

Zunächst werden für die Varianten A und B Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben. Dabei werden auch die von der Jugendfreizeiteinrichtung und der Gymnastikhalle ausgehenden Lärmimmissionen untersucht. Sofern Überschreitungen der Immissionsrichtwerte vorliegen, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen oder die Abstände zwischen Wohnbebauung und Emissionsort zu erhöhen.

Gemäß § 51 a LWG besteht die Verpflichtung, bei erstmals seit dem 01.01.1996 bebauten, befestigten oder an das Kanalnetz angeschlossenen Flächen das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnah einzuleiten. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes werden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, um die Infiltrationsleistung der anstehenden Böden zu überprüfen. Erst nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse kann beurteilt werden, in welchem Bereich des Plangebietes die Böden Durchlässigkeitsbeiwerte aufweisen, die eine Versickerung nach den Regeln der Technik zulassen. Durch das Entwässerungskonzept können sich noch Änderungen im städtebaulichen Entwurf ergeben.