

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5981/001 - Beiderseits Grütersaaper Weg -

Stadtbezirk 6 Stadtteil Rath

Stadtbezirk 7 Stadtteile Ludenberg und Hubbelrath

1. Örtliche Verhältnisse

Das ca. 244 ha große Plangebiet liegt östlich des Aaper Waldes im Grenzbereich der Stadtteile Rath, Ludenberg und Hubbelrath. Ein Großteil des Gebiets (ca. 203 ha) besteht aus dem ehemaligen Truppenübungsplatz der Bergischen Kaserne der Bundeswehr.

Insgesamt handelt es sich um ein aus Grün-, Acker- und Waldflächen bestehendes und mit einem dichten Wegenetz durchzogenes hügeliges Areal, das von der Öffentlichkeit intensiv für die stadtnahe Erholung genutzt wird. Der gesamte Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Mit den im Nord-Osten und Süden des Plangebietes liegenden, zum Teil geschützten Biotopen und dem umgestalteten Bachtal des Fliethbaches befinden sich qualitativ hochwertige Landschaftsteile vor Ort.

Das relativ ebene Gelände südlich des Grütersaaper Weges ist bislang von einem Segelflugsportverein genutzt worden. Das Areal nördlich dieser Wegeverbindung wird u.a. als Modellflugzeugwiese verwendet. Im Plangebiet besteht eine Hofstelle, zu der auch Freiflächen für die Tierhaltung (u.a. Pferde) gehören.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahre 1992 ist der Geltungsbereich größtenteils als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft sowie überlagernd als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Der Bereich des Truppenübungsplatzes ist parallel als Fläche mit zeitweiliger Gemeinbedarfsnutzung gekennzeichnet. Der Segelflugplatz ist symbolisch eingetragen worden.

Die derzeitige Beurteilung von Vorhaben erfolgt gemäß § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der ehemalige Truppenübungsplatz der Bergischen Kaserne der Bundeswehr steht derzeit zum Verkauf. Von potenziellen Kaufinteressenten wurde bekannt, dass Nutzungen beabsichtigt werden, die die Begehbarkeit durch die Allgemeinheit zu Erholungszwecken einschränken oder unmöglich machen könnten. Wegen der besonderen Bedeutung des gesamten Geländes für die Naherholung ist es Ziel der Stadt, die Begeh- und Erlebbarkeit der Landschaft für die Bevölkerung zu sichern. Aus diesem Grund ist am 22.12.2010 ein Dringlichkeitsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst worden. Die Abgrenzung des Plangebiets geht über das zum Verkauf stehende Grundstück hinaus und orientiert sich am bestehenden Wegesystem. Zu den Planungszielen gehört die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft und Wald. Zudem soll durch die Festsetzung von öffentlichen Straßen- und Wegeflächen die Sicherung der Nutzbarkeit für die Allgemeinheit erfolgen.

Gemäß § 25 BauGB wird parallel zu diesem Verfahren eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Plan Nr. 5981/003) aufgestellt. Das Vorkaufsrecht kann vorrangig zur Sicherung des Wegenetzes ausgeübt werden.

Die Sicherung des Landschaftsbildes, d.h. der offenen Landschaft erfolgt über das Landschaftsrecht. Das Gesamtgelände ist im wirksamen Landschaftsplan der Stadt Düsseldorf als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Es ist beabsichtigt, zukünftig weitere Teile des Geländes als Naturschutzgebiet und/oder geschützte Landschaftsbestandteile auszuweisen.

In Verbindung mit der Sicherung der Wegeflächen auf Grundlage des künftigen Bebauungsplanes bzw. der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht kann die Erholungsfunktion des Gesamtgeländes für die Allgemeinheit gesichert werden. Ziel ist, die Begehbarkeit des Geländes und somit die Erlebbarkeit der Landschaft zu gewährleisten. Eine uneingeschränkte Zugänglichkeit des Gesamtgeländes kann nicht gewährleistet werden, da die daraus resultierende Nutzungseinschränkung privater Grundstücksflächen durch die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nicht gedeckt ist.

4. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplans

Fläche für die Landwirtschaft / Fläche für Wald

Es ist beabsichtigt, die umfangreichen land- und forstwirtschaftlichen Flächen analog zum Bestand als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Fläche für Wald festzusetzen.

Öffentliche Wege- und Straßenflächen

Das Wegenetz soll als öffentliche Wege- bzw. Straßenflächen ausgewiesen werden. Der Grütersaaper Weg soll zukünftig nur noch von Anwohnern bzw. Anliegern befahren werden. Somit werden zukünftig die dort bestehenden Parkmöglichkeiten entfallen. Als Ersatz soll im Bereich eines bereits bestehenden Parkplatzes im Einfahrtsbereich von der Knittkuhler Straße in den Grütersaaper Weg ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt werden.

Private Grünfläche (Grünland, Segelflugplatz)

Das Gelände südlich des Grütersaaper Weges ist bislang von einem Segelflugsportverein genutzt worden. Dieser Verein ist aufgrund des Veräußerungswunsches des Grundstückseigentümers nicht mehr vor Ort. Um die Option einer möglichen Rückkehr (zum Beispiel neuer Pachtvertrag mit einem neuen Eigentümer) zu wahren, soll im Sinne einer Angebotsplanung die genehmigte Nutzung als Segelflugplatz möglich bleiben. Dazu soll eine private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünland und Segelflugplatz erfolgen. Die Grünlandnutzung entspricht der Festsetzung im Landschaftsplan. Die Nutzung als Segelflughafen ist ebenfalls mit den Zielen des Landschaftsschutzes vereinbar, da es sich um reine Segelflugzeuge handelt, die über eine Winde angeschleppt werden.

Schutzgebiete

Das Gesamtgelände ist als Landschaftsschutzgebiet „Hauptterrasse“ ausgewiesen. Für einen Großteil des Geländes sind Pflegemaßnahmen festgesetzt. Die besondere Bedeutung für die Erholung ist auch Teil des Schutzzwecks dieses Landschaftsschutzgebietes. Hinzu kommen noch landschafts- und klimaökologische Gründe sowie die Erhaltung und Entwicklung eines reizvollen abwechslungsreich strukturierten Landschaftsbildes.

Zudem bestehen im Plangebiet festgesetzte Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes Nr. 5382/029 - Airport City -, die gekennzeichnet werden müssen. Das Bachtal des Fliethbaches soll erhalten und entwickelt werden. Bestehende wertvolle und geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG sollen zukünftig als Naturschutzgebiet bzw. geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt werden.

Die Planung wird zukünftig im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags konkretisiert. Es ist beabsichtigt, den Landschaftsplan parallel zu ändern.