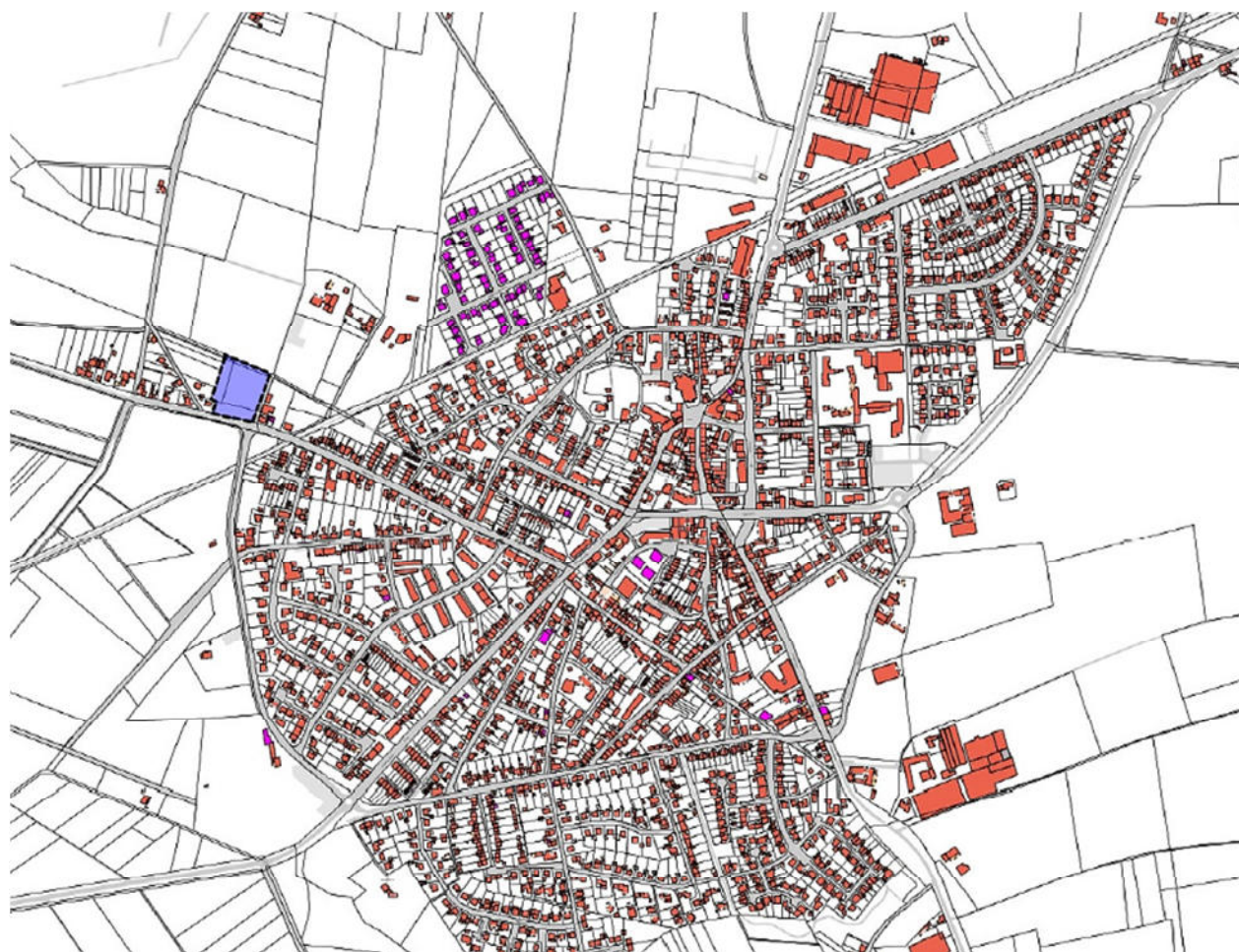




Begründung

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes



. Ausfertigung

Inhalt

- 1. Ziele und Zweck**
- 2. Lage und Größe des Plangebietes**
- 3. Beschreibung des Änderungsbereiches**
- 4. Vorbereitende und übergeordnete Planungen**
- 5. Prüfung alternativer Standorte**
 - 5.1 Bereich an der Straße Grüner Weg**
 - 5.2 Bereich östlich von Anrather Straße und Am Neuenhaushof**
 - 5.3 Bereich nördlich der Oedter Straße und westlich der Straße Dückershof**
- 6. Inhalt der Änderung**
- 7. Gleichberechtigte Teilhabe**
- 8. Bodenschutzklausel**
- 9. Klimaschutzklausel**
- 10. Verkehrliche Erschließung**
- 11. Hinweise**
- 12. Altlasten**
- 13. Kampfmittel**
- 14. Baudenkmal- und Bodendenkmalschutz**
- 15. Hochwasserschutz**
- 16. Naturschutz und Landespflege**
- 17. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**
- 18. Maßnahmen zur Verwirklichung**
- 19. Flächenbilanz**

1. Ziele und Zweck

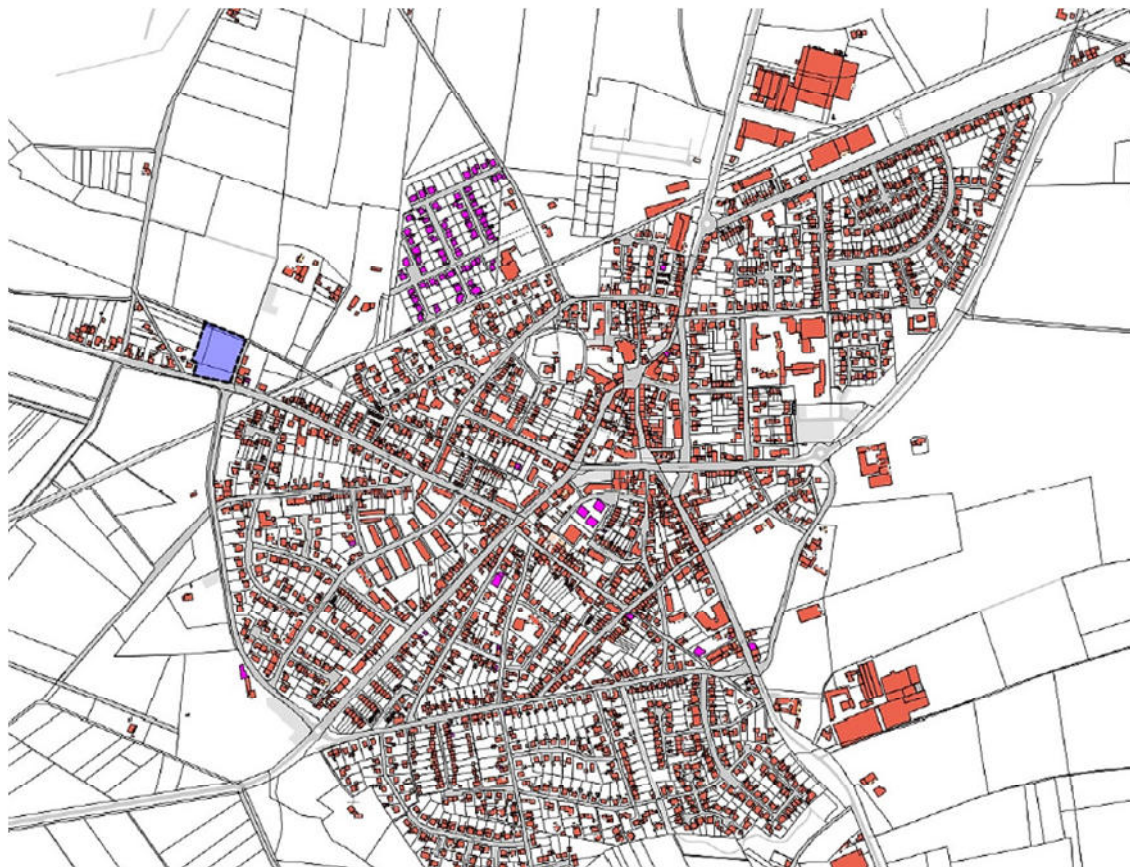
Aufgrund stetiger Zuzüge junger Familien im Stadtteil Vorst, wächst die Nachfrage nach Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten. Die geplante Kindertagesstätte an der Oedter Straße/Dückerhof soll als vergrößerter Ersatzbau der bestehenden Einrichtung am Grünen Weg dienen. Eine Erweiterung dieses Standortes war bei gleichzeitig notwendiger Renovierung des Bestandsgebäudes wirtschaftlich nicht darstellbar. Für die Errichtung der Kindertagesstätte an der Oedter Straße/Dückerhof ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

In einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Vo-50 "Kita und Wohnen am Dückerhof" ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch die 9. Änderung zu ändern. Dabei ist es notwendig, die bisherige 'Wohnbaufläche' und ein Teil der 'Fläche für die Landwirtschaft' westlich der Straße Dückerhof in eine 'Fläche für Gemeinbedarf' umzuwandeln. Gleichzeitig werden 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft', die 'Flächen für die Landwirtschaft' überlagern in Richtung Westen verschoben.

Zudem wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die bestehende Wohnbebauung an der Oedter Straße, die sich derzeit im Außenbereich befindet, planungsrechtlich gesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Die räumliche Lage des Plangebietes der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Vorst, Flur 12, Flurstücke 6, 7, 257 und 330 und beinhaltet eine Größe von ca. 0,75 ha. Die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung der 9. Flächennutzungsplanänderung gekennzeichnet.



Lage des Plangebietes im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Vorst, nördlich des Kreuzungsbereiches Oedter Straße/Am Sportplatz/Dückerhof (unmaßstäblich)

Der Änderungsbereich wird im Osten durch die Straße 'Dückerhof', im Süden durch die Oedter Straße (L 385), im Westen durch die Wohnbebauung am 'Gotthardusweg' und landwirtschaftliche Flächen und im Norden durch den Bachlauf der 'Schleck'.

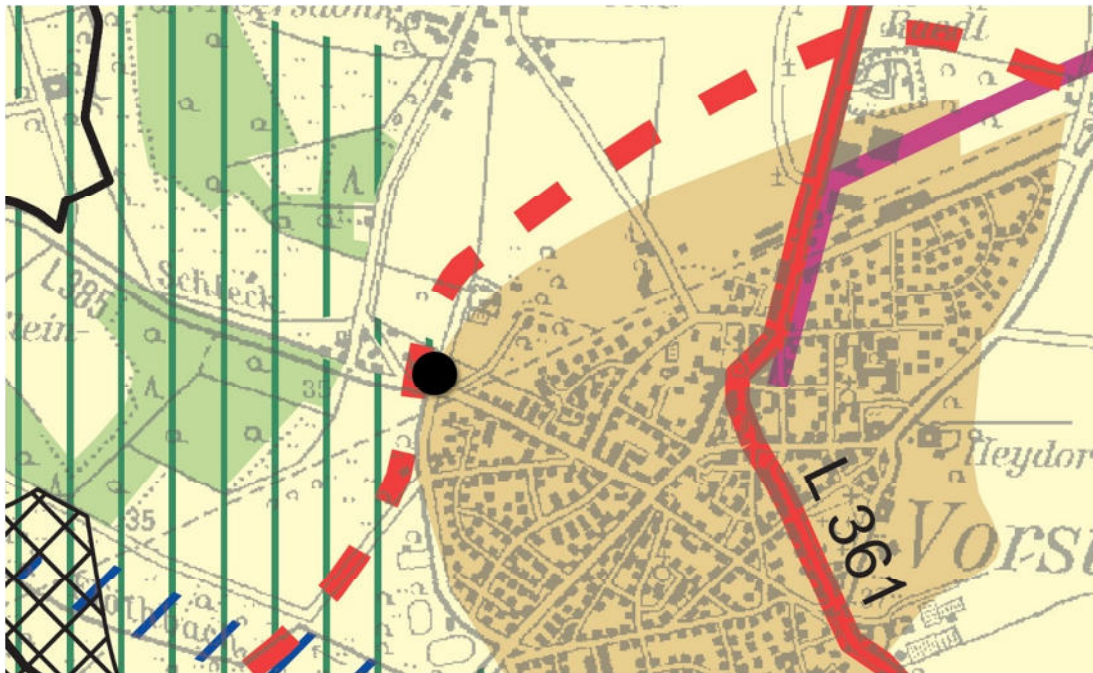
3. Beschreibung des Änderungsbereiches

Der gesamte Änderungsbereich besteht aus einer unbebauten Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Östlich und westlich des Änderungsbereiches befinden sich Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen, nördlichen des Änderungsbereiches liegt der Bachlauf der „Schleck“. Im Übrigen ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Erschlossen wird der Änderungsbereich von der Straße Dückerhof, die in die Oedter Straße, Landesstraße 385 mündet, die südlich des Änderungsbereiches verläuft.

4. Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Regionalplan Düsseldorf



Auszug aus Regionalplan, bekanntgemacht am 13.04.2018 (unmaßstäblich)

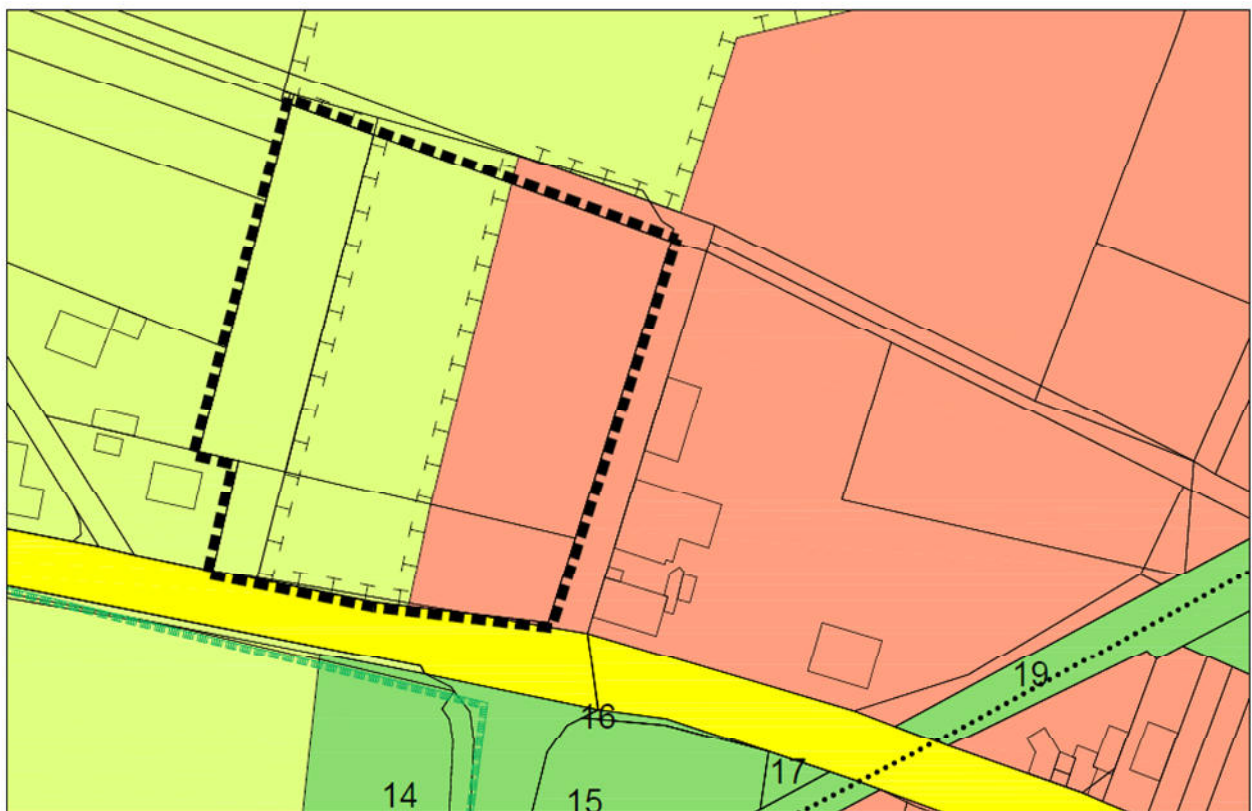
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landesplanungsgesetz konkretisiert in § 34 die erforderliche Einbeziehung der Regionalplanungsbehörde in das Bauleitplanverfahren zur Beurteilung der Übereinstimmung der gemeindlichen Planungsabsichten mit den Zielen der Raumordnung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt gemäß Regionalplan im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Gem. 3.1.1 Ziel 1 Regionalplan Düsseldorf haben die Kommunen bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass sie Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet. Diesem raumordnerischen Ziel wird mit der vorliegenden Bauleitplanung entsprochen.

Zudem wird in unmittelbarer Nähe im Regionalplan eine geplante Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr als Bedarfsmaßnahme ohne räumliche Festlegung dargestellt. Gemäß 5.1.4 Ziel 1 Regionalplan Düsseldorf sind im Bereich der als Bedarfsplanmaßnahmen oder als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen zeichnerisch dargestellten Trassen Planungen oder Maßnahmen, die eine spätere Konkretisierung der Planung oder den Bau dargestellter Straßen unmöglich machen oder wesentlich erschweren, ausgeschlossen. Sie haben die Wirkung von Vorranggebieten ohne die Wirkung von Eignungsgebieten.

Bezüglich der Vereinbarkeit dieses Zieles der Raumordnung mit der vorliegenden Bauleitplanung ist die Beurteilung zur Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung durch die Regionalplanungsbehörde maßgeblich. Eine Abstimmung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Flächennutzungsplan der Stadt Tönisvorst



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tönisvorst, Bereich der 3. Änderung, Teilfläche 1 (unmaßstäblich)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tönisvorst, rechtswirksam seit 14.07.2006, zuletzt geändert durch die 6. Änderung vom 17.11.2017, stellt für das Plangebiet sowohl Wohnbaufläche als auch Fläche für die Landwirtschaft dar. Im westlichen Bereich schließt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an.

Die Entwicklung des Bebauungsplan Vo-50 aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich und erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Der geänderte Flächennutzungsplan stellt im Bereich der geplanten Kita eine Fläche für den Gemeinbedarf dar. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verlagert sich geringfügig in Richtung Westen.

5. Prüfung alternativer Standorte

Im die Untersuchung alternativer Standorte wurde die gesamte bebaute Fläche des Stadtteils Vorst und deren Randbereiche einbezogen. Dabei kristallisierten sich 3 Standorte heraus, die im Folgenden näher betrachtet werden.

5.1 Bereich an der Straße Grüner Weg

An der Straße Grüner Weg befindet sich der derzeitige Standort der Kindertagesstätte. Eine Erweiterung dieses Standortes auf mindestens 5 Gruppen war bei gleichzeitig notwendiger Renovierung des Bestandsgebäudes wirtschaftlich nicht darstellbar. Auch die Errichtung eines Neubaus auf dem Außengelände bei gleichzeitiger Nutzung des bestehenden Gebäudes war nicht möglich. Aus diesem Grund waren alternative Standorte zu suchen.

Die geplante Kindertagesstätte an der Oedter Straße/Dückershof soll als vergrößerter Ersatzbau der bestehenden Einrichtung am Grünen Weg dienen. Eine Erweiterung dieses Standortes war bei gleichzeitig notwendiger Renovierung des Bestandsgebäudes wirtschaftlich nicht darstellbar. Für die Errichtung der Kindertagesstätte an der Oedter Straße/Dückershof ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

5.2 Bereich östlich von Anrather Straße und Am Neuenhaushof

Als möglicher Standort kam eine Fläche im Bereich östlich der Anrather Straße und der Straße Am Neuenhaushof in Betracht. Dieser Standort liegt in räumlicher Nähe zum bisherigen Standort am Grünen Weg. Da der Eigentümer auf diesem Flurstück eigene Ideen verwirklichen möchte, konnte die Errichtung einer Kindertagesstätte an dieser Stelle nicht umgesetzt werden.

5.3 Bereich nördlich der Oedter Straße und westlich der Straße Dückershof

Unter Abwägung aller Kriterien stellt die Fläche und der Standort an der Oedter Straße die günstigste Lösung dar. Dazu trägt vor allem das Baugebiet 'Am Försterhof, Teil 1' bei. In diesem Gebiet, das bereits vollständig an die neuen Eigentümer veräußert wurde, entstehen zurzeit ca. 70 Wohneinheiten. Die Grundstücke wurden nach einem Auswahlverfahren vergeben, bei dem die im Haushalt gemeldeten Kinder ein wichtiges Kriterium darstellte.

6. Inhalt der Änderung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tönisvorst, rechtswirksam seit 14.07.2006, zuletzt geändert durch die 6. Änderung vom 17.11.2017, stellt für das Plangebiet sowohl Wohnbaufläche als auch Fläche für die Landwirtschaft dar. Im westlichen Bereich schließt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an.

Die Entwicklung des Bebauungsplan Vo-50 aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich und erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird dabei wie folgt geändert:

Die dargestellte Wohnbaufläche nordöstlich der Straße 'Dückershof' und ein Teil der nordöstlich angrenzenden Fläche für Landwirtschaft, die überlagert ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird umgewandelt in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'sozialen Zwecken dienenden Gebäude'. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zusätzlich in Richtung Nordwesten verschoben.

Flächenangaben

Die heutige Wohnbaufläche besitzt eine Größe von ca. 0,29 ha und die Fläche für die Landwirtschaft eine Größe von ca. 0,46 ha, von der ca. 0,3 ha mit der Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert sind.

Künftig besitzt die Fläche für Gemeinbedarf eine Größe von ca. 0,55 ha und die Fläche für die Landwirtschaft eine Größe von ca. 0,2 ha, von der ca. 0,16 ha mit der Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert sind.

7. Gleichberechtigte Teilhabe

Als öffentlicher Belang ist die gleichberechtigte Teilhabe unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen mit ihren sozialen und kulturellen Bedürfnissen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Familien, junge, alte und behinderte Menschen sowie Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht. Eine inklusive Bauleitplanung bezieht sich dabei ebenso auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse wie auf die Belange des Bildungswesens, des Sports sowie der Freizeit und Erholung.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen erfüllen keine sozialen und kulturellen Funktionen. Eine negative Veränderung hinsichtlich der gleichberechtigten Teilhabe ist daher nicht zu erwarten.

8. Bodenschutzklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei ist auf eine Minimierung zusätzlicher Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen zu achten. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist auch gegenüber der Möglichkeit zur Innenentwicklung zu begründen.

Für das geplante Vorhaben werden im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 0,29 ha und Flächen für die Landwirtschaft in einer Größenordnung von ca. 0,26 ha in Fläche für Gemeinbedarf umgewandelt. Da die derzeitige Wohnbaufläche nach Erstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich bebaut werden könnte, wird lediglich die Fläche für die Landwirtschaft in einer Größenordnung von ca. 0,26 ha für eine Bebauung herangezogen. Weiter ist zu beachten, dass in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt wird, dass die Fläche für Gemeinbedarf lediglich mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bebaut werden darf. Große Teile der Fläche für Gemeinbedarf werden als unversiegelte Außenspielflächen der Kindertagesstätte zur Verfügung stehen. Insgesamt fallen die durch das Gebäude und die Parkplätze zu versiegelnde Fläche sehr gering aus.

Im Rahmen der Umweltprüfung in der verbindlichen Bauleitplanung werden Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme des Bodens erarbeitet.

9. Klimaschutzklausel

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft in Fläche für Gemeinbedarf.

Die Veränderungen, die sich negativ auf die Erfordernisse des Klimaschutzes oder die Anpassung an den Klimawandel auswirken können, werden im Rahmen der Umweltprüfung in der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und geeignete Maßnahmen erarbeitet.

10. Verkehrliche Erschließung

Die Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf. In der verbindlichen Bauleitplanung wird geregelt, dass die an dieser Fläche vorbeiführende Landesstraße 385 nicht zur verkehrlichen Erschließung genutzt werden darf. Die Erschließung findet ausschließlich über die von der L 385 abzweigende Straße Dückershof statt.

11. Hinweise

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 der Bundesrepublik Deutschland. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

12. Altlasten

Bodenverunreinigungen und Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

13. Kampfmittel

Kampfmittelrückstände sind im Plangebiet nicht bekannt, aber auch nicht auszuschließen. In der verbindlichen Bauleitplanung werden Hinweise gegeben, die bei Durchführung von eventuell erforderlichen Bohrungen zu berücksichtigen sind.

14. Baudenkmal- und Bodendenkmalschutz

Im Änderungsbereich ist kein Bau- oder Bodendenkmal dargestellt.

Die Grabenanlage der nordöstlich des Änderungsbereiches gelegenen Hofanlage ist als Bodendenkmal ausgewiesen, dieses wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt.

Belange des Baudenkmalsschutzes sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

15. Hochwasserschutz

Im Änderungsbereich ist kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Der nördlich vorbeiführende Schleckbach dient als Vorfluter.

16. Naturschutz und Landespflege

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist über die Belange des Naturschutzes und der Landespflege in der Abwägung nach § 1 a BauGB zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen nach §§ 5 und 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt.

17. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung können zur Vermeidung bzw. Verringerung sowie zum Ausgleich möglicher erheblicher Beeinträchtigungen verschiedene bautechnische und landschaftspflegerische Maßnahmen herangezogen werden, die im nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren (verbindliche Bauleitplanung) detailliert zu prüfen, zu berücksichtigen und festzusetzen sind.

Die vorbereitende Bauleitplanung stellt für sich betrachtet zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, sie kann jedoch einen möglichen Eingriff vorbereiten.

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt.

18. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Erschließung

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Grundstücks mit Wasser und Strom ist über die vorhandenen Versorgungsanlagen in der Oedter Straße sichergestellt.

Die Entsorgung wird über die vorhandenen Entsorgungseinrichtungen und Entsorgungssysteme der Stadt Tönisvorst sichergestellt.

19. Flächenbilanz

	Vor der Änderung	Nach der Änderung
Wohnbaufläche	ca. 0,29 ha	0 ha
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,46 ha	ca. 0,20 ha
Fläche für Gemeinbedarf	<u>0 ha</u>	<u>ca. 0,55 ha</u>
	ca. 0,75 ha	ca. 0,75 ha

Tönisvorst, den 27.02.2019

gez. Linden

Ermächtigungsgrundlagen

Diese 9. Flächennutzungsplanänderung ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der z. Zt. geltenden Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der z. Zt. geltenden Fassung,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der z. Zt geltenden Fassung,
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung.

Die 9 Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von

Stadt Tönisvorst
Abt. 8.1 Planung / Umwelt und Klima -

Tönisvorst, den 27.02.2019
Der Bürgermeister
Im Auftrag

DS

Linden

Gemäß § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 4 BauGB beschloss der Planungsausschuss der Stadt Tönisvorst am XX.XX.XXXX die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Tönisvorst, den XX.XX.XXXX
Der Bürgermeister
Im Auftrag

DS

Fachbereichsleiterin

Der Planungsausschuss der Stadt Tönisvorst stimmte am XX.XX.XXXX der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung zu und beschloss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Tönisvorst, den XX.XX.XXXX
Der Bürgermeister
Im Auftrag

DS

Fachbereichsleiterin

Diese 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegen.

Tönisvorst, den XX.XX.XXXX
Der Bürgermeister
Im Auftrag

DS

Fachbereichsleiterin

Der Rat der Stadt Tönisvorst hat über die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geltend gemachten Anregungen am XX.XX.XXXX entschieden und die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes - in der durch 0 Eintragungen geänderten Fassung - beschlossen.

Tönisvorst, den XX.XX.XXXX
Der Bürgermeister

DS

Goßen

Diese 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (mit Begründung) ist gem. § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Düsseldorf, den

Bezirksregierung Düsseldorf

DS

Gem. § 6 Abs. 5 BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes am .2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit Ablauf dieses Tages ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam geworden.

Tönisvorst, den
Der Bürgermeister

DS

Goßen