

# Begründung

## zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/015 - Weiße Siedlung Golzheim-

### Stadtbezirk 1    Stadtteil Golzheim

#### 1. Örtliche Verhältnisse

##### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden von Golzheim entlang der Rotterdamer Straße. Es hat eine Größe von ca. 16,1 ha. Das Gebiet umfasst die 1937 im Rahmen der Ausstellung „Schaffendes Volk“ angelegte Musterwohnsiedlung sowie Erweiterungen und Abrundungen nachfolgender Jahrzehnte. Sie ist heute bekannt als „Golzheimer Siedlung“ oder auch als „Weiße Siedlung“. Die Lage der Siedlung zeichnet sich durch ihre Nähe zum Rhein und zum Nordpark aus.

#### 2. Gegenwärtiges Planungsrecht

##### 2.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP'99) ist das Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

##### 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. An der südwestlichen Plangebietsgrenze entlang der Rotterdamer Straße ist ein Streifen als Grünfläche ausgewiesen.

##### 2.3 Bebauungspläne

Zurzeit gelten die Bebauungspläne Nr. 5280/19 (Rechtskraft 24.06.1967), Nr. 5280/21 (Rechtskraft 20.09.1969), Nr. 5280/22 (Rechtskraft 07.07.1971) und Nr. 5280/24 (Rechtskraft 19.12.1972) an

unterschiedlichen Stellen der Golzheimer Siedlung. Sie setzen unter anderem reine Wohngebiete, eine GRZ von 0,4 und diverse Gestaltungsfestsetzungen fest.

### **3. Ziele und Zwecke des Vorhabens**

#### **3.1 Ausgangssituation**

Der ursprüngliche Charakter der in den 1930er Jahren angelegten Mustersiedlung ist bis heute im Siedlungsgrundriss erkennbar. Wesentliche architektonische Merkmale sowie die Baukörperausformung und –stellung sind größtenteils erhalten geblieben. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Lediglich am Albrecht-von-Hagen-Platz befinden sich ergänzende Nutzungen, u.a. ein Hotel.

Der am 18. September 2014 vom Rat der Stadt Düsseldorf als Satzung beschlossene Bebauungsplan 01/006 „Golzheimer Siedlung“ ist beklagt und per zulässigem Normenkontrollantrag überprüft worden. Im Ergebnis ist der Bebauungsplan mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 08. September 2016 für unwirksam erklärt worden. Daher gilt nun wieder das Planungsrecht aus den 1960 und 70er Jahren, das erhebliche bauliche Veränderungen ermöglicht, die im Ergebnis zum Verlust des Siedlungscharakters führen können. Nach wie vor ist es das Ziel der Planung, diese einzigartige stadtbildprägende Siedlung in ihren Grundstrukturen und Gestaltungsmerkmalen zu erhalten.

Dementsprechend hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung im Oktober 2016 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Durch den anhaltenden Entwicklungsdruck in der Siedlung, der sich durch Sanierungen, Um- und Neubauten bemerkbar macht, ist ein Planerfordernis für einen neuen Bebauungsplan nach wie vor gegeben. Aktuelle Bauanträge zeigen, dass das Planungsrecht aus den 1970er Jahren keine ausreichende Handhabe bietet, die Qualität des Gebiets dauerhaft zu schützen und eine Überformung der erhaltenswerten städtebaulichen Strukturen zu verhindern. Das künftige Planungsrecht des Bebauungsplanes 01/015 soll die historischen Qualitäten wahren und

zudem eine maßvolle Weiterentwicklung der Siedlung an die Ansprüche heutiger Wohnverhältnisse ermöglichen.

### 3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch textliche Festsetzungen zur Art (Reine und Allgemeine Wohngebiete) und zum Maß der Nutzung (Baufenster, Grundflächenzahl) soll das städtebaulich-stadtgestalterische Ziel erreicht werden. Im Gegensatz zum derzeit rechtskräftigen Planungsrecht, das großzügige Baufenster, über mehrere Grundstücke und Gebäude hinweg festsetzt, soll nun mithilfe von einzelnen Baufenstern pro Gebäude der Siedlungsgrundriss nachgezeichnet werden. Mit der Festsetzung von Einzelbaufenstern ist sichergestellt, dass bei möglichen Grundstückszusammenlegungen keine überdimensionierten, breiten Gebäude entstehen. Die Rhythmik der Gebäudestellungen weist ein Vor- und Zurückspringen von dem öffentlichen Straßenraum auf, wodurch großzügige Grünstrukturen entstehen. Typisch ist das Vorrücken der jeweils ersten Gebäude einer Straße, die auf diese Weise eine Torsituation schaffen. Dadurch entsteht ein abwechslungsreiches Straßenbild mit unterschiedlich großen Vorgärten und Grünstrukturen. Diese Systematik soll im zukünftigen Bebauungsplan durch straßenseitige Baulinien gesichert werden. Die Maße der Gebäudebreiten orientieren sich am Bestand, sodass das aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbare Siedlungsbild gesichert wird.

Um einen Spielraum zur Weiterentwicklungsmöglichkeit der Gebäude zu gewährleisten, werden die Baufenster in Form von Baugrenzen in den straßenabgewandten Bereich erweitert. Diese Erweiterung ist den jeweiligen Rahmenbedingungen (Entstehungszeit – jüngere Gebäude sind in der Regel größer als die Häuser aus den 1930er Jahren - , Lage des Bestandsgebäudes, Grundstücksgrenzen, Abstandsflächen, etc.) angepasst. Dies erklärt sogleich, dass das Maß zur Weiterentwicklung nicht für jedes Grundstück gleich groß ausfallen kann.

Weitere Festsetzungen zur Bauweise, der maximalen Firsthöhe sowie der Dachform- und neigung sollen ebenso dazu beitragen, die städtebauliche

Systematik und das Erscheinungsbild der Siedlung zu wahren. Neue Baufenster, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ausgewiesen werden können, werden so angeordnet, dass sie sich in die Rhythmik und Systematik des Siedlungsgrundrisses räumlich und in ihrer Dimensionierung einfügen.

### 3.3 Gestaltungsfestsetzungen

Bereits das Planungsrecht aus den 1970er Jahren hat gestalterische Festsetzungen getroffen. Dazu zählen das weiß-geschlämmte Mauerwerk an den Fassaden und die Dacheindeckung mit dunklen Tonpfannen sowie die 0,9 m hohen Einfriedungen in Ziegelmauerwerk, abgedeckt mit nach innen geneigten dunklen Tonpfannen. Diese sollen beibehalten und um weitere Festsetzungen ergänzt werden. Bislang sind unter anderem Vorgaben zu Dachaufbauten, Abgrabungen und Stellplätzen vorgesehen.

### 3.4 Verfahren

Zur Umsetzung der dargestellten geplanten Festsetzungen ist eine Änderung der wirksamen Bebauungspläne Nr. 5280/19, Nr. 5280/21, Nr. 5280/22 und Nr. 5280/24 erforderlich. Diesbezüglich soll für das oben beschriebene ca. 16,1 ha große Plangebiet ein neuer Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt werden.

## 4. Umweltbelange

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.