Anlage zur Vorlage Nr. 61/139/2005

B e g r ü n d u n g

Teil A - Städtebauliche Aspekte
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5380/037
- Engländer-Siedlung -

Stadtbezirk 1 Stadtteil Golzheim

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Vorhandene Bebauung / Nutzungen

Das Plangebiet umfasst wesentliche Bereiche der bestehenden "Engländer-Siedlung-Golzheim". Die Siedlung wurde ab dem Jahre 1955 für die Angehörigen der britischen Rheinarmee errichtet. Nach dem Vorbild englischer Gartenstädte bilden kompakte zweigeschossige Häuserzeilen ein offenes und durchgrüntes Raumgefüge.

Die Bestandsbebauung im Plangebiet besteht aus elf Häuserzeilen mit jeweils vier bis elf Gebäuden. Durch die Anordnung der Häuserzeilen in verschiedenen Gruppen jeweils eines Haustyps, entstehen innerhalb der Siedlung kleine Quartiere mit eigener Identität.

Ursprünglich handelte es sich bei den Wohngebäuden um sechs verschiedene Haustypen mit Wohnflächen von 56 qm bis 71 qm Größe. Nach der in den Jahren 1999 und 2000 durchgeführten Privatisierung der Siedlung haben einige der neuen Eigentümer Anbauten errichtet und dadurch die Wohnfläche der Gebäude erweitert.

Neben dem Gebäudebestand der ursprünglichen Engländersiedlung umfasst das Plangebiet auch eine Hausgruppe mit neun Gebäuden, die im Jahre 2001 errichtet wurden. Diese neuen Wohngebäude an der Meineckestraße ersetzen eine abgerissene Hausgruppe der historischen Engländersiedlung und fügen sich in die städtebauli-

che Struktur der Siedlung ein.

An der Theodor-Mommsen-Straße und an der Oswald-Spengler-Straße wurde jeweils eine Zeile der Engländersiedlung durch ein zusätzliches neues Gebäude erweitert. Die einzelnen Hausgrundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

1.2 Erschließung

Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist das Plangebiet durch die vorhandenen Straßen allseitig erschlossen. Das Plangebiet wird nördlich über die Erich-Klausener-Straße, östlich über die Meineckestraße und westlich über die Rankestraße sowie die Tersteegenstraße erschlossen. Die Theodor-Mommsen-Straße teilt das Plangebiet in eine südliche und eine nördliche Hälfte. Es handelt sich hierbei um quartiersbezogene Erschließungsstraßen ohne überörtliche Verkehrsfunktionen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet zwischen den beiden Hauptverkehrsstraßen Danziger Straße (B8) und Kaiserswerther Straße. Eine Anbindung an die Kaiserswerther Straße besteht über die Erich-Klausener-Straße und die Felix-Klein-Straße. Die anbaufreie Danziger-Straße (B8) ist über die südlich gelegene Uerdinger Straße, über die Straße Am Bonneshof und über die Kaiserswerther Straße zu erreichen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des 300 m Erschließungsradius von zwei Stadtbahnhaltestellen und einer Bushaltestelle und ist somit gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Über die Kaiserswerther Straße werden die Stadtbahnlinien U 78 (Düsseldorf Hbf - Düsseldorf LTU-Arena/Messe Nord) und U 79 (Düsseldorf Hbf - Duisburg Hbf) geführt. Die Stadtbahnhaltestellen “Nordpark/Aquazoo” und “Reeserplatz” sind vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar. Die Buslinien 721 und 722 werden über die Danziger Straße geführt. Die Bushaltestelle “Mahnmal” ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

1.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Wohngebäude im Plangebiet sind bereits an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf stellt für das gesamte Plangebiet sowie für die angrenzenden Bereiche “Wohnbaufläche” dar.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebietes besteht kein qualifizierter Bebauungsplan.

Für den nordöstlichen Teilbereich zwischen Erich-Klausener-Straße, Meineckestraße, Rankestraße und Theodor-Mommsen-Straße ist der Fluchtlinienplan Nr. 5380/14 aus dem Jahr 1958 rechtsverbindlich. In diesem Plan sind Fluchtlinien und Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Der Teilbereich südlich der Theodor-Mommsen-Straße liegt im Geltungsbereich des nicht-qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5380/17 aus dem Jahr 1961. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Fluchtlinien, Baulinien und öffentliche Verkehrsflächen fest. Zudem ist für diesen Bereich der Engländer-Siedlung eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

2.3 Gestaltungssatzung

Für den Bereich des Plangebiets ist die Gestaltungssatzung Nr. 5380/36 vom 7. März 2000 rechtsverbindlich. Die Gestaltungssatzung verfolgt das Ziel, das homogene charakteristische Stadtbild des Quartiers und die wesentlichen Gestaltungsprinzipien der “Engländer-Siedlung” in ihren Grundzügen zu erhalten. Die Regelungen der Gestaltungssatzungen sollen gewährleisten, dass sich Neu- und Umbauten in die vorhandene Struktur harmonisch einfügen. Die Gestaltungssatzung enthält Bestimmungen zur Fassadengestaltung, zur Gestaltung der Dächer und zur Gestaltung der Einfriedungen.

Die Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen wie Modernisierung, Renovierung, Umbau oder Neubau.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf.

Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 27.03.1999 (BGBl.1, Seite 530) ergebenden Beschränkungen.

3. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, die Wohnnutzung im Plangebiet zu erhalten, die bestehende Siedlung in ihrer Eigenart zu sichern und Erweiterungen des bestehenden Wohnraums durch Anbauten zu ermöglichen. Der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf greift damit wesentliche Ziele des Rahmenplans “Golzheim - Nördlicher Bereich” aus dem Jahre 2001 auf. Der Rahmenplan sieht vor, die Wohngebiete im Bereich des Plangebiets planungsrechtlich zu sichern und in ihrer Eigenart zu erhalten.
Die im Plangebiet gelegene “Engländer-Siedlung-Golzheim” wurde in den 1950er Jahren als Wohnraum für die Bediensteten der britischen Rheinarmee und deren Familien errichtet. Die Siedlung ist mit ihren kompakten, überwiegend zweigeschossigen Häuserreihen und offenen Grünbereichen an die städtebauliche Struktur englischer Gartenstädte angelehnt.
Bedingt durch die besondere Nutzung blieb der einheitliche, geschlossene Charakter der Siedlung bis heute in den Grundzügen erhalten. Nach der Aufgabe der Siedlung durch die britischen Streitkräfte in den 1990er Jahren wurden die bebauten Grundstücke parzelliert und durch die Bundesvermögensverwaltung an private Eigentümer veräußert. Vor der Privatisierung verfügten die Wohngebäude der Engländer-Siedlung über relativ geringe Wohnflächen von 56 qm - 71 qm. Diese Wohnflächen entsprechen heute nicht mehr dem Standard für familiengerechtes Wohnen.
Aufgrund der relativ kleinen Wohnflächen beabsichtigt eine Vielzahl von Eigentümern die Erweiterung der Gebäude. Die Erweiterungen sind aus stadtplanersicher Sicht sinnvoll. Durch die Anbauten - für die in der Regel eine einheitliche Bautiefe von 4 Metern vorgesehen ist - können die bestehenden baulichen Strukturen weitgehend erhalten und die Grundstücke maßvoll nachverdichtet werden.
Seit der Privatisierung in den Jahren 1999 und 2000 wurden bereits an 20 von 71 Bestandsgebäuden der Siedlung Anbauten realisiert.

Die Erweiterung der Gebäude ist jedoch bisher, aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Regelungen (Fluchtlinienplan und einfacher Bebauungsplan), nur mit dem Einverständnis der jeweiligen Nachbarn möglich.
Der vorliegende Bebauungsplan soll nun Rechtssicherheit für die allgemeine Zulässigkeit der Anbauten schaffen. Im Wesentlichen soll dieses Ziel durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen erreicht werden, mit denen Bereiche definiert werden, in denen Anbauten zulässig sind.
Darüber hinaus soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt werden, dass der städtebauliche Charakter und das geschlossene Erscheinungsbild der Siedlung weitgehend bestehen bleiben. Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs Nr. 5380/037 ergänzen dabei die Bestimmungen der Gestaltungssatzung Nr. 5380/36, die nach wie vor rechtskräftig ist.

4. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB / i.V.m. BauNVO)

Der vorhandenen Nutzung entsprechend werden im Plangebiet ausschließlich reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen “nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen” sowie “kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes” sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig sein. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Maßstab und der Nutzungsstruktur des Plangebiets.
Aufgrund ihres hohen Stellplatzbedarfes ist die in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung “Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen” im Plangebiet nur zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze auf den durch die Nutzung beanspruchten Grundstücken bereitgestellt werden. Diese Festsetzung trägt dem knappen Stellplatzangebot des Plangebiets Rechnung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB / i.V.m. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,5 festgesetzt. Die Obergrenze der BauNVO gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung in reinen Wohngebieten wird durch diese Festsetzungen überschritten.

In den reinen Wohngebieten WR 3 ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in reinen Wohngebieten gemäß BauNVO .

Die differenzierte Festsetzung der GRZ in den Gebieten WR 1, WR 2 und WR 3 und die Überschreitung der durch die BauNVO vorgegebene Obergrenze in den Gebieten WR 1 und WR 2 trägt den örtlichen Gegebenheiten der Siedlung Rechnung. Die Siedlung ist durch unterschiedlich große Grundstücke in den verschiedenen Teilbereichen gekennzeichnet. Eine Erweiterung der bestehenden Wohngebäude um vier Meter tiefe Anbauten führt bei einigen kleineren Grundstücken in den Gebieten WR 1 und WR 2 zu einer Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,4). Die Erweiterung der Gebäude ist jedoch auch in diesen Bereichen wünschenswert, um eine Umwandlung der Bestandsgebäude in familiengerechten Wohnraum zu ermöglichen. Die Bestandsgebäude entsprechen mit ihren geringen Wohnflächen von 56 qm bis 71 qm nicht mehr den aktuellen Ansprüchen an familiengerechtes Wohnen. Eine Erweiterung der Gebäude durch einen vier Meter tiefen zweigeschossigen Anbau erhöht die verfügbare Wohnfläche um bis zu 50 m².

Um innerhalb einer Gebäudezeile auch nach dem Ausbau eine einheitliche Bautiefe zu erreichen, ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, allen Gebäuden einer Häuserzeile die gleichen Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Bei einigen Grundstücken kommt es im Falle einer Gebäudeerweiterung zu einer Überschreitung der von der BauNVO definierten Obergrenze der Grundflächenzahl.

Ausgeglichen wird die Überschreitung der GRZ durch die hohe Freiflächenverfügbarkeit im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes. Alle Wohngebäude im Plangebiet

verfügen über private Hausgärten.

Darüber hinaus befinden sich an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets ein Kinderspielplatz sowie nördlich des Plangebiets eine größere Freifläche, die sich in Ost-Westrichtung zwischen der Kaiserswerther Straße und der Danziger Straße erstreckt und den Nordpark mit dem Nordfriedhof verbindet.
Die gute Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Nahverkehr begünstigt im Sinne einer optimierten Ausnutzung der Infrastruktur ebenfalls eine bauliche Verdichtung an diesem Standort.

Zahl der Vollgeschosse
Für das gesamte Plangebiet werden, der derzeitigen Bebauung entsprechend, maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung trägt dazu bei, die städtebauliche Struktur der Engländer-Siedlung zu erhalten.

4.3 Bauweise

Der derzeitigen städtebaulichen Struktur der Engländer-Siedlung Golzheim entsprechend wird für das Plangebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise stellt auch im Falle eines Abrisses und späteren Neubaus einzelner Gebäude den Erhalt der charakteristischen Zeilenbebauung sicher. Im Bereich der Meineckestraße trägt die parallel zur Straße angeordnete Zeilenbauweise zudem dazu bei, die westlich gelegenen Teilbereiche des Plangebietes vor den Lärmemissionen zu schützen, die von der Danziger Straße ausgehen.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Flächen des bisherigen Gebäudebestands und die für Anbauten vorgesehenen Bereiche werden mit Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Baufelder werden im straßenseitigen und rückwärtigen Bereich durch Baulinien begrenzt. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Gebäude einer Häuserzeile im Falle einer Ausbaumaßnahme bzw. im Falle eines Gebäudeneubaus weiterhin eine einheitliche Bautiefe aufweisen und somit der städtebauliche Charakter der Siedlung mit ihrer charakteristischen Zeilenbebauung gesichert wird. Aufgrund der geringen Wohnflächen der Bestandsgebäude und den von vielen Eigentümern geäußerten Erweiterungsabsichten ist zu erwarten, dass im Laufe der Zeit ein Großteil der Gebäude entsprechend erweitert wird und eventuelle Beeinträchtigungen von Bewohnern der

Gebäude, an die nicht angebaut wird, nur vorübergehend eintreten.
Die Bereiche, in denen seitliche Anbaumöglichkeiten vorgesehen sind, werden durch Baugrenzen definiert, da hier eine einheitliche Ausbautiefe für die Sicherung der städtebaulichen Struktur nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ / Zahl der Vollgeschosse/ überbaubare Grundstücksflächen) und der Bauweise sollen insgesamt sicherstellen, dass wesentliche strukturelle Merkmale der "Engländer-Siedlung" erhalten bleiben. Zu diesen Merkmalen gehören insbesondere die homogenen Haustypen mit ihren einheitlichen Bautiefen und Gebäudehöhen innerhalb einer Häuserzeile sowie die geschlossene Bauweise.

4.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Die unbebauten und nicht eingefriedeten Vorgartenbereiche sind ein weiteres wesentliches städtebauliches Merkmal der Engländer-Siedlung Golzheim. Um dieses prägende städtebauliche Element der Siedlung zu erhalten, ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und offenen Kleingaragen (Carports/ überdachte Stellplätze) in den Vorgartenbereichen nicht zulässig. Die Errichtung von privaten Stellplätzen, Garagen und offenen Kleingaragen ist nur auf den im Bebauungsplan-Vorentwurf festgesetzten Flächen zulässig.

4.6 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung (BauO NRW))

Mit der vorgeschriebenen flächendeckenden, extensiven Begrünung der Dächer von Garagen und offenen Kleingaragen (Carports / überdachte Stellplätze) sollen die erwarteten Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden. Die Dachbegrünung führt zu einer Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses.

4.7 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Grünflächen oder Flächen für Kinderspielplätze festgesetzt. Im Nordosten grenzt unmittelbar an das Plangebiet (nördlich des Grundstücks Meineckestraße 7) ein Kinderspielplatz an. Alle Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügen über Privatgärten, die überwiegend auch

nach einer möglichen Hauserweiterung großzügig dimensioniert sind.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 Landesbauordnung (BauO NRW)

4.8.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sollen sicherstellen, dass die derzeitige städtebauliche Struktur und das derzeitige Höhenniveau der “Engländer-Siedlung” erhalten bleiben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die jeweils vorhandene Firsthöhe der Wohngebäude bei allen Umbau- und Neubaumaßnahmen beizubehalten.

Straßenseitig sind zudem die jeweils vorhandenen Trauf- und Wandhöhen der Gebäude bei allen Um- und Neubaumaßnahmen beizubehalten. Diese Festsetzung gilt nicht für die Hausgrundstücke Theodor-Mommsen-Straße 1-9.

Die abweichenden Festsetzungen für die Hausgrundstücke Theodor-Mommsen-Straße 1-9 ergeben sich aus der besonderen städtebaulichen Situation der Bestandsgebäude. Die Wohngebäude Theodor-Mommsen-Straße 1-9 verfügen über relativ große Vorgärten. Zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist bei diesen Gebäuden ein Anbau im straßenseitigen Bereich sinnvoll. Um im straßenseitigen Bereich, trotz dieser Anbaumöglichkeiten, eine einheitliche städtebauliche Struktur zu erhalten, sind die straßenseitigen Wandhöhen innerhalb der Hausgruppe Theodor-Mommsen-Straße 1-9 einheitlich auszuführen.

4.8.2 Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung

Um die homogene Gestaltung der einzelnen Gebäudezeilen in der Engländer-Siedlung zu erhalten, sind für die Anbauten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nur zwei verschiedene Dachformen zulässig. Die Dachflächen der Anbauten sind entweder als von den Hauptdächern abgeschleppte Dächer mit einer Dachneigung von 28° oder als den Hauptdächern entgegengesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° auszugestalten.

Eine Ausnahme gilt für Gebäudezeilen, in denen bereits Anbauten mit Pultdächern mit einer Dachneigung von 15° existieren. Damit zukünftige Anbauten an die bereits realisierten Anbauten angepasst werden können, sind in diesen Gebäudezeilen ausnahmsweise auch Anbauten mit einer Dachneigung von 15° zulässig.

Da bei den Gebäuden Theodor-Mommsen-Straße 1-9 Anbauten im straßenseitigen Bereich zulässig sind, gilt für diese Gebäude eine abweichende Festsetzung.

Die Dächer der straßenseitigen Anbauten der Gebäude Theodor-Mommsen-Straße 1-9 sind ausschließlich als den Hauptdächern entgegengesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° auszuführen. Diese Festsetzung entspricht dem derzeitigen Ausbaustand der Gebäude Theodor-Mommsen-Straße 1, 5 und 7.

Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs zur Dachneigung weichen teilweise von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung “Engländer-Siedlung” (Nr. 5380/36) ab. Die Gestaltungssatzung setzt fest, dass die den Hauptdächern entgegengesetzten Pultdächer von Anbauten ausschließlich mit einer Dachneigung von 10° auszuführen sind. Die im Bebauungsplan-Vorentwurf festgesetzten Ausnahmen sind in der Gestaltungssatzung nicht vorgesehen. Die Gestaltungssatzung ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu ergänzen.

Damit die Gebäude im Plangebiet auch nach der Realisierung von Anbauten noch einen einheitlichen Charakter aufweisen, sind die Dächer der Anbauten in dem gleichen Material und der gleichen Farbe zu gestalten wie die Dächer der Hauptgebäude.

4.8.3 Firstrichtung

In der Engländer-Siedlung sind die Gebäude ausnahmslos traufständig zu den jeweiligen Erschließungsstraßen ausgerichtet. Die innerhalb der einzelnen Hausgruppen einheitlich ausgerichteten Dachfirste sollen aus städtebaulichen Gründen auch zukünftig erhalten bleiben. Die Festsetzung der Firstrichtung orientiert sich dementsprechend an der derzeitigen Ausrichtung der Dächer der einzelnen Hausgruppen.

4.8.4 Gestaltung unbebauter Flächen

Die nicht eingefriedeten Vorgärten sind ein prägendes städtebauliches Element der Engländer-Siedlung. Um diese Freiflächen auch weiterhin in ihrer Funktion und Gestaltung zu erhalten, sind die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Die Festsetzung zur Begrünung und Abschirmung der Standorte für Abfallbehälter soll sicherstellen, dass das Erscheinungsbild der Siedlung nicht verunstaltet wird.

4.8.5 Gestaltung von Stellplätzen und Garageneinfahrten und Begrenzung der versiegelten Flächen in den Vorgärten

Die Beschränkung des Versiegelungsgrades im Plangebiet durch die Festsetzung, dass Stellplätze und Garageneinfahrten mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind und durch die Festsetzung, dass nicht mehr als 20% der Vorgartenfläche versiegelt werden darf, soll den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers im Baugebiet reduzieren. Die Festsetzungen tragen dazu bei, die öffentliche Kanalisation zu entlasten und das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf nicht zu entziehen.

4.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die vorhandene Erschließung bleibt unverändert. Alle bestehenden Wohngebäude im Plangebiet sind an das öffentliche Straßennetz angebunden. Da der Bebauungsplan im Plangebiet keine zusätzlichen Wohngebäude vorsieht, sondern nur Erweiterungen der bestehenden Gebäude ermöglicht, ist durch die Planung keine wesentliche zusätzliche Belastung der bestehenden Straßen zu erwarten.

4.10 Ver- und Entsorgung (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Wohngebäude im Plangebiet sind bereits an die Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Der Bebauungsplanvorentwurf setzt eine Fläche für Versorgungsanlagen fest. Bei dieser Fläche handelt es sich um den bestehenden Standort einer Trafoanlage zur Versorgung des Quartiers. Die Trafoanlage wird weiterhin zur Versorgung des Quartiers benötigt und demnach als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan gesichert.

<u>Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasser</u>

Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG), da das Plangebiet bereits kanaltechnisch erschlossen ist und nicht erstmals bebaut wird.

5. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

6. Kosten für die Gemeinde

Die Kosten, die der Landeshauptstadt Düsseldorf durch den Bebauungsplan entstehen, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln.

Teil B - Umweltbericht
gemäß § 2a BauGB
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5380/037
- Engländer-Siedlung -

Stadtbezirk 1 Stadtteil Golzheim

Hinweis: Der Umweltbericht ist zurzeit noch unvollständig. Wesentliche Informationen, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs.1 BauGB) erhoben werden, liegen noch nicht vor. Da im Plangebiet nur eine geringfügige Erweiterung des derzeitigen Gebäudebestandes festgesetzt wird, ist davon auszugehen, dass sich durch die Planung keine wesentlichen zusätzlichen Umweltauswirkungen ergeben. Die nachfolgenden Darstellungen sind im Verlauf des weiteren Verfahrens zu ergänzen.

1. Beschreibung des Vorhabens

Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzung für die Realisierung von Anbauten an die bestehenden Wohngebäude der “Engländer-Siedlung” in Düsseldorf-Golzheim. Die meisten Gebäude im Plangebiet verfügen nur über sehr geringe Wohnflächen (56 qm - 71 qm). Um familiengerechtes Wohnen in den Bestandsgebäuden zu ermöglichen, definiert der Bebauungsplan-Vorentwurf Bereiche, in denen an die bestehenden Gebäude angebaut werden kann. In der Regel handelt es sich dabei um Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Bei Reihenendhäusern sind teilweise auch seitliche Anbauten zulässig. Die Planung ermöglicht eine Nachverdichtung und somit eine zusätzliche Versiegelung des Plangebietes.
Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan-Vorentwurf Flächen für private Stellplätze, offene Kleingaragen (Carports) und Garagen fest. Ziel ist es, im Plangebiet die nach BauO NRW notwendigen privaten Stellplätze nachzuweisen.

2. Ziele von Umweltfachplanungen im Gebiet

Die Ziele der Umweltfachplanungen im Gebiet werden zurzeit im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelt und im Laufe des Verfahrens im Umweltbericht ergänzt.

3. Schutzgutbetrachtung

3.1 Auswirkungen auf den Menschen

a) Lärm

Der Bebauungsplan-Vorentwurf sieht für das Plangebiet eine Ergänzung der einzelnen Bestandsgebäude vor. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ändert sich im Plangebiet nicht. Die Planung wird voraussichtlich keine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung durch zusätzliche Lärmimmissionen zur Folge haben.
Die Belastung des Plangebiets durch den Straßenverkehrslärm von der Danziger Straße wird zurzeit im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelt und im Laufe des Verfahrens entsprechend berücksichtigt.

b) Elektromagnetische Felder

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation zur Nahversorgung des Gebietes. Die festgesetzten überbaubaren Flächen weisen jedoch einen ausreichend großen Abstand zu der Trafostation auf. Weitere Quellen elektromagnetischer Felder sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Weitere Erkenntnisse zu elektromagnetischen Feldern werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

c) Kinderfreundlichkeit

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bestehende Siedlung handelt und sich die einzelnen Hausgrundstücke im Besitz privater Eigentümer befinden, sind im Bebauungsplan-Vorentwurf keine öffentlichen Grünflächen oder öffentlichen Kinderspielplätze festgesetzt. Die Bedingungen im Plangebiet sind insgesamt dennoch als günstig einzuschätzen:

– Alle Wohngebäude im Plangebiet verfügen über private Gärten.

- In unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet an der Meineckestraße befindet sich ein Kleinkinderspielplatz (ca. 780 qm).
- Süd-westlich grenzt der Schulhof der Agnes-Miegel-Realschule an das Plangebiet. Der Schulhof stellt einen anspruchsvollen Spielraum für Kinder verschiedener Altergruppen dar.
- Nördlich des Plangebiets (ca. 200 Meter vom nördlichen Rand des Plangebiets entfernt) befindet sich die größere Freifläche “Mahnmal-Achse”.
- Über die “Mahnmal-Achse” und den Reeser-Platz ist das Plangebiet gut an den Nordpark und die Rheinuferpromenade als übergeordnete Spielräume bzw. Freiräume angebunden.

d) Kriminalprävention

Aussagen zur Kriminalprävention sind gemäß den Ergebnissen des weiteren Verfahrens zu ergänzen

3.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

Die Auswirkungen der Planungen auf Natur- und Landschaft werden zurzeit geprüft und im weiteren Verfahren ergänzt. Da es sich bei der Planung lediglich um eine geringfügige Erweiterung der Bestandsbebauung handelt, ist davon auszugehen, dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft hat.

3.3 Boden

a) Versiegelung

Die Planung ermöglicht eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlung und somit eine zusätzliche Versiegelung. Eine stärkere Ausnutzung der Fläche ist an dieser Stelle aufgrund der guten Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz und aufgrund der Wohnflächendefizite der aktuellen Bestandsbebauung nachvollziehbar. Die intensivere Flächenausnutzung im Plangebiet trägt dazu bei, andere Flächen im Stadtgebiet von einer Bebauung freizuhalten. Durch Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien und zur Begrünung von offenen Kleingaragen (Carports) und Garagen wird darauf hingewirkt, die zusätzliche Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

b) Altablagerungen / Altstandorte im Plangebiet

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird zurzeit ermittelt, ob Altablagerungen und Altstandorte im Plangebiet bzw. im Umfeld des Plangebietes zu erwarten sind.

3.4 Wasser

Informationen zum Grundwasser und zu Oberflächengewässern werden zurzeit im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erhoben und im weiteren Verfahren ergänzt.

Niederschlagswasser

Gemäß § 51a (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das vorliegende Plangebiet ist nicht erstmalig bebaut und bereits an die vorhandene öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) nicht anzuwenden ist.

3.5 Luft

a) Lufthygiene

Die Angaben zur Lufthygiene sind gemäß den Ergebnissen des weiteren Verfahrens zu ergänzen.

b) Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist durch die Stadtbahnlinien U 79 und U 78 auf der Kaiserswerther Straße und die Buslinien 721 und 722 auf der Danziger Straße gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet, befinden sich im Plangebiet keine ausgewiesenen Radwege. Ein öffentlich ausgewiesener Radweg befindet sich außerhalb des Plangebiets an der Kaiserswerther Straße.

3.6 Stadtklima

Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima werden gemäß den Ergebnissen des weiteren Verfahrens ergänzt.

3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden gemäß den Ergebnissen des weiteren Verfahrens ergänzt.

4. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel, sowohl den derzeitigen Gebäudebestand und die Siedlungsstruktur des Plangebiets zu sichern als auch eine Erweiterung der bestehenden Gebäude zu ermöglichen. Da die Anzahl der Gebäude und die städtebauliche Struktur der Siedlung durch den vorhandenen Gebäudebestand weitestgehend vorgegeben sind, können alternative Lösungsmöglichkeiten zur städtebaulichen Gestaltung des Plangebiets nur bedingt in Betracht gezogen werden. Zu den festgesetzten Erweiterungsflächen existieren kaum Alternativen. Anbauten an die Bestandsgebäude können überwiegend nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen realisiert werden.
Aufgrund der speziellen Situation des Plangebiets wurden zu der vorliegenden Planung keine Alternativen erarbeitet.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung wird im Laufe des weiteren Verfahrens erstellt und im Umweltbericht ergänzt.

6. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Informationen zu ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen werden gemäß den Ergebnissen des weiteren Verfahrens ergänzt.