

B e g r ü n d u n g

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5974/036

durch den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 5973/014

- An der Eselsfurt -

Stadtbezirk 8 Stadtteil Eller

1. Örtliche Verhältnisse

Das ca. 1,9 ha große Plangebiet grenzt im Norden an den Eselsbach, im Osten an einen Wald, im Süden reicht es an die Straße In der Elb bzw. an vorhandene Wohnbebauung und im Westen wird es ebenfalls durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt.

Die westliche Hälfte des Plangebietes wird heute als Hausgärten der über 100 m langen Grundstücke an der Deutzer Straße und der Straße In der Elb genutzt. Auf der als Grabeland genutzten östlichen Hälfte befindet sich der Kleingartenverein „Am Eselsbach“ e.V..

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5974/036 „Kikweg“ aus dem Jahr 2005. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 35,5 ha und erstreckt sich von der Vennhauser Allee im Norden bis zum Büllenkothenweg im Süden und von der Eisenbahnstrecke Düsseldorf - Hilden im Osten bis an die Deutzer Straße, die Dieter-Forte-Gesamtschule und das Wohngebiet an der Von-Krüger-Straße im Westen.

Die Änderungen betreffen nur einen relativ kleinen Teil des Geltungsbereiches. Konkret handelt es sich um die reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 mit der dazu gehörenden Erschließungsstraße „An der Eselsfurt“ sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und einen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche (Bachlauf). Da auf der mit „B“ gekennzeichneten Fläche für Wald Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch die Gebiete WR 1 durchzuführen sind, wird diese Fläche in das Plangebiet einbezogen, auch wenn innerhalb dieser Fläche keine Änderungen erfolgen sollen.

3. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

3.1 Planungserfordernis

Zur Realisierung der Planung gemäß den Festsetzungen in den Gebieten WR 1 und WR 2 mit der dazugehörigen Erschließungsstraße sowie der öffentlichen Grünfläche (Bachlauf) für den naturnahen Ausbau des Eselsbaches findet ein Umlegungsverfahren statt. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wurden zunächst alle betroffenen Grundstückseigentümer angehört. In diesen Gesprächen brachten mehrere Eigentümer Änderungswünsche bezüglich der Lage der Baufenster (überbaubare Flächen) bzw. der Lage des Wendekreises der Erschließungsstraße vor.

Durch die von mehreren Anliegern gewünschten Änderungen sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten keine Nachteile erkennbar. Alle durch die Umlegung Betroffenen haben außerdem ihr Einverständnis mit den geplanten Änderungen bekundet, sodass nach erfolgter Änderung des Bebauungsplanes die Umlegung erfolgreich durchgeführt werden kann.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

3.2 Änderungen

Die vier östlichen Baufenster des Gebietes WR 2 sollen um 3 m nach Osten verschoben werden. Die neu zu bildenden Grundstücke orientieren sich dadurch stärker an den bestehenden Grundstücksgrenzen, sodass bestehende Grenzeinrichtungen oder vorhandener Bewuchs zum Teil bestehen bleiben können. Das verringert auch die Kosten für Freimachungsmaßnahmen.

Das an der Innenkurve der Straße „An der Eselsfurt“ gelegene Baufenster im Gebiet WR 1 wird um 2 m nach Osten verschoben. Der Garten erhält dadurch eine akzeptable Tiefe von 14 m und im Bereich der Kurve verbleibt noch ein ausreichender Abstand zur Straße.

Der bislang weiter südlich exzentrisch festgesetzte Wendekreis der geplanten Straße „An der Eselsfurt“ soll nun mittig zur Straßenachse angelegt werden. Er wird deshalb um 7,75 m nach Norden verschoben. Das südlich gelegene Grundstück vergrößert sich dadurch entsprechend. Nun wird es möglich, die Lage des Baufensters zu verändern. Es wird um 5 m nach Norden verschoben, wodurch der Garten eine Tiefe von 14 m statt bisher 9 m erhält. Diese Änderung entspricht den Wünschen der Eigentümerin, die den Abstand des im Innenbereich vorhandenen Wohnhauses In der Elb 23 zum geplanten Gebäude am Wendekreis zuvor als zu gering empfunden hatte. Zusätzlich erhält das Baufenster einen etwas größeren Abstand zum Wendekreis.

Das östlich daran angrenzende Baufenster wird, vor der Öffnung zum Wendekreis gelegen, um 2 m nach Süden verschoben, wodurch die Stellung der beiden Baukörper und die Lage der Garagen in einer Flucht besser aufeinander abgestimmt wirken.

Durch die Verschiebung des Wendekreises werden die Garagenzufahrten zwar etwas länger, da die Straße aber nun ca. 3 m kürzer werden soll, wird die Änderung zu keiner Vergrößerung der Versiegelung führen.

Die Verschiebung bewirkt einen geringen Flächenverlust für die öffentliche Grünfläche und den dort geplanten naturnahen Ausbau des Eselsbaches. Dieser wird dadurch kompensiert, dass eine dreieckförmige Fläche etwa gleicher Größe, in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes gelegen, der öffentlichen Grünfläche zugeschlagen werden soll. Dadurch verringert sich die mit „A“ gekennzeichnete Fläche, auf der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch die öffentliche Verkehrsfläche der Gebiete WR 1 und WR 2 durchzuführen sind.

Die ökologische Wertigkeit dieser Fläche ist zwar höher als die Wertigkeit des Zugewinns an Hausgartenfläche südlich des Wendekreises, die Wertreduzierung im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aber im Verhältnis zur Gesamtfläche für die Ausgleichsmaßnahmen so gering, dass sie in der Gesamtbewertung vernachlässigt werden kann.

Im westlichen Gebiet WR 1 soll die Festsetzung von Hausgruppen (Reihenhäusern) entfallen, da bei 12 m breiten Baufenstern nur Doppelhäuser möglich sind.

Die Höhe der Erschließungsstraße wird bis zu einem Meter über dem Geländeniveau der geplanten Wohngebiete liegen. Aus diesem Grund soll ergänzend die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass die zur Herstellung der Verkehrsfläche erforderlichen Böschungen auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden sind.

4. Kosten für die Gemeinde

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Düsseldorf keine Kosten.