

B e g r ü n d u n g

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 6070/46 und 6071/27

durch den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 6171/048

- Östlich Süllenstraße -

Stadtbezirk 9 Stadtteil Hassels

1. Örtliche Verhältnisse

Das knapp 0,7 ha große Plangebiet wird im Westen durch die Süllenstraße und im Osten durch die Zoppoter Straße begrenzt. Nördlich und südlich grenzt vorhandene Wohnbebauung an.

Im Plangebiet liegen die Grundstücke Süllenstraße 12-26 und Zoppoter Straße 35. Die Grundstücke sind zum größten Teil bereits mit Wohngebäuden bebaut. Im Erdgeschoss des Gebäudes Süllenstraße 14 befindet sich ein leerstehendes Ladenlokal. In der Süllenstraße 26 ist im Hinterhof ein Dachdeckermeisterbetrieb angesiedelt. Dieses gewerblich genutzte Grundstück weist im Vergleich zu den sonstigen durchgrünten Gartenzonen einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Ein Teil der im Plangebiet gelegenen Flurstücke wird komplett als Gartenland genutzt.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 6071/27 aus dem Jahre 1967 wird durch die Bromberger Straße, die Hasselsstraße, die Bamberger Straße und die Bahnlinie begrenzt. Der Bebauungsplan umfasst im wesentlichen Wohnbauflächen, die als reines Wohngebiet ausgewiesen sind.

Die Änderung bezieht sich auf einen sehr kleinen Teil des Geltungsbereiches im Süden des Plangebietes. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht hier in Verlängerung der Bamberger Straße eine Verbindungsstraße zwischen Süllenstraße und Zoppoter Straße vor und weist dafür einen 14 m breiten Streifen als öffentliche Verkehrsfläche aus.

Auf den Flurstücken der Häuser Süllenstraße 16-26 ist eine von der Straße zurückgesetzte Bauzeile festgesetzt. Die Erschließung einer möglichen Tiefgarage sollte über die bislang nicht realisierte Verkehrsfläche erfolgen.

Die Flurstücke der Häuser Süllenstraße 12 und 12a liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6070/46 aus dem Jahre 1960. Dieser setzt im Abstand von 5m parallel zu der geplanten Verbindungsstraße eine Fluchtlinie fest. Im Übrigen richtet sich hier die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

3.1 Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Die im Bebauungsplan 6071/27 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird aus verkehrsplanerischer Sicht nicht mehr benötigt, da das vorhandene Straßennetz sowohl für die Erschließung der Wohngebiete als auch der Gewerbebetriebe als ausreichend erachtet wird. Die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Flurstücke sollen daher in die Wohnbaufläche integriert werden.

Die Überplanung der nicht realisierten Verkehrsfläche wirkt sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht aus, da sich vor Ort keine Änderungen des Verkehrsflusses ergeben. Das mit der Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche früher auf Bestandschutz gesetzte Gebäude Süllenstraße 14 wird nunmehr planungsrechtlich gesichert.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderungen im Verhältnis zu der Gesamtgröße der Bebauungspläne untergeordnet sind, soll die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

3.2 Änderungen, Abwägung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die nicht mehr benötigte Verkehrsfläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ebenso werden die derzeit als reines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sowie die im unbeplanten Innenbereich liegenden Flurstücke als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Diese Ausweisung entspricht dem Gebietstypus des Bestandes, da sich im Plangebiet und angrenzend bereits Nutzungen angesiedelt haben, die einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

Neben Wohngebäuden sind auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und entsprechend dem Nutzungskatalog für allgemeine Wohngebiete Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 3 Abs. 3 BauNVO sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Durch diese Ausnahmeregelung wird der vorhandene Dachdeckereibetrieb planungsrechtlich gesichert. Hinsichtlich der konkreten Zulässigkeitsvoraussetzungen kommt es darauf an, ob ein Betrieb aufgrund der Ausübung der typischen Arbeitshandlungen und -abläufe sowie der damit verbundenen Emissionen den im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit der benachbarten Wohnbebauung zulässigen Rahmen nicht überschreitet. Dem Dachdeckereibetrieb kommt dabei zugute, dass die meisten Tätigkeiten nicht auf dem Betriebsgelände ausgeführt werden.

Ausgeschlossen werden die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese Nutzungen in das von Wohnen geprägte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem vorhandenen Gebietscharakter widersprechen.

Durch die Festsetzungen ist eine allmähliche Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der bisherigen Wohnfunktion nicht zu befürchten. Zudem werden eventuelle Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen möglichst gering gehalten.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauN-VO (0,6) werden somit ausreichende Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten. Eine städtebauliche Notwendigkeit, durch Festsetzung einer kleineren GRZ Einfluss auf die Verdichtung des Baugebietes zu nehmen, wird aufgrund der relativ begrenzten überbaubaren Flächen nicht gesehen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend bei zweigeschossigen Gebäuden mit 0,8 und bei dreigeschossigen Gebäuden mit 1,2 festgesetzt.

Entlang der Zoppoter Straße wird eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt, da der Gebäudebestand durchgehend dreigeschossig, in Teilen sogar viergeschossig ist. Ein Neubau mit wenigeren Geschossen würde sich nicht in die Nachbarbebauung einfügen.

Die Gebäude an der Süllenstraße weisen unterschiedliche Geschossigkeiten auf. Bezugnehmend auf die vorhandenen Geschossigkeiten wurden zwei und drei Vollgeschosse als Höchstmaß in den Bebauungsplan aufgenommen. Um unverhältnismäßig hohe Gebäude auszuschließen, sind maximale Wandhöhen festgesetzt (bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,5 m, beim dreigeschossigen Gebäude max. 9,5 m, beim zurückliegenden eingeschossigen Gebäude max. 4,5 m). Dennoch besteht ein ausreichender Entwicklungs- und Gestaltungsspielraum.

Die Wandhöhen der Gebäude Süllenstraße 20 und 26 überschreiten aufgrund höherer Geschosshöhen und hohen Sockeln geringfügig die festgesetzten Höhen. Diese Gebäude werden bzgl. ihrer Wandhöhe auf Bestandsschutz gesetzt.

Für das zurückliegende Hofgebäude Süllenstraße 26 wird in Anpassung an das vorhandene eingeschossige Gebäude eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

3.2.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Insbesondere die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Süllenstraße erfordert eine Bauweise, bei der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden sollen. Durch die Unterbrechung der überbaubaren Flächen wird die Länge der Baukörper begrenzt und somit eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt.

3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Straßenbild der Süllenstraße wird auf Höhe des Änderungsbereiches durch eine einseitige Straßenrandbebauung geprägt. Unter Berücksichtigung des Bestandes wird von der Straßenbegrenzungslinie gemessen eine Bautiefe von 14,0 m festgesetzt. Während der bisher gültige Bebauungsplan 6071/27 die Straßenrandbebauung Süllenstraße 20-26 komplett auf Bestandsschutz gesetzt hat und das Gebäude Süllenstraße 12a gemäß dem Bebauungsplan 6070/46 außerhalb der überbaubaren Fläche liegt, wird durch die Änderung die vorhandene Bebauung nunmehr planungsrechtlich gesichert.

Das zurückliegende Gebäude auf dem Grundstück Süllenstraße 26 wird in die überbaubare Fläche mit einbezogen und erhält geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten. Die rückwärtige Wohnlage, die sich durch die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Nebenanlagen ergeben hat, wird damit planungsrechtlich gesichert. Im Zuge einer stärkeren Begrünung des unbebauten Grundstücks kann hier eine hohe Wohnqualität entstehen. Der an das Gebäude angrenzende Garagenhof, der aufgrund seines hohen Anteils an Grenzbebauung und des hohen Versiegelungsgrades inmitten der Wohnbebauung als Fremdkörper wirkt, wird von der überbaubaren Fläche nicht erfasst. Vielmehr sollen die rückwärtigen Grundstücksbereiche langfristig als ruhige und durchgrünte Gartenzone gesichert bzw. entwickelt werden. Der Eigentümer kann am Garagenhof im Rahmen des Bestandsschutzes Maßnahmen vornehmen, die dem Bestandserhalt dienen. Zudem wird durch die Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit geschaffen, im vorderen Grundstücksbereich entweder zusätzliche bauliche Anlagen oder einen größeren zusammenhängenden Baukörper als bisher zu errichten. Für den Eigentümer, zugleich Inhaber des Dachdeckereibetriebes, sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände erkennbar.

An der Zoppoter Straße erhält das bestehende Gebäude Nr. 35 durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf dem derzeit als Verkehrsfläche ausgewiesenen benachbarten Flurstück wird eine Fläche für Garagen und eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Hier könnten die erforderlichen Stellplätze für mögliche Neubauten an der Süllenstraße untergebracht werden. Die Fläche für Garagen wird zur Nachbargrenze Zoppoter Straße 35 durch eine Baulinie begrenzt, so dass die Garagen direkt an die Grenze errichtet werden dürfen. Die Festsetzung einer Garagenzeile entlang der kompletten Grundstücksgrenze ist nicht möglich, da die Abstandfläche des Gebäudes Nr. 35 auf das Flurstück fällt und Garagen innerhalb der Abstandfläche nicht zulässig sind.

Die Alternative, auf diesem Grundstück eine überbaubare Fläche auszuweisen, wurde verworfen. Eine separate Bebauung auf der 14 m breiten Parzelle ist nicht möglich, da von beiden Nachbargebäuden die Abstandflächen auf das Flurstück fallen. Auf die Schaffung einer Anbaumöglichkeit an das Gebäude Zoppoter Straße 35 wurde verzichtet, da ein Anbau nur nach Zustimmung der gesamten Eigentümergemeinschaft möglich wäre.

3.3 Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Bauordnung des Landes NRW auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen und in unterirdischen Garagen zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen im rückwärtigen Bereich sind damit mit Ausnahme der festgesetzten Garagenzeile unzulässig, so dass Beeinträchtigungen der Freiraumqualität durch Immissionen (Geräusche, Abgase) im Bereich der rückwärtigen Gartenflächen vermieden sowie die rückwärtigen Grundstücksbereiche als durchgrünte Gartenzonen gesichert werden. Die vorhandenen Stellplätze im Vorgarten des Wohngebäudes Zoppoter Straße 35 genießen Bestandsschutz. Im rechtskräftigen Bebauungsplan 6071/27 ist die Vorgartenzone bereits als gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksfläche festgesetzt.

3.4 Pflanzmaßnahmen

Zur stärkeren Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Verbesserung des Kleinklimas sind die nicht überbauten Grundstücksflächen flächig gärtnerisch zu gestalten und mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern, Bodendeckern und Rasen zu bepflanzen.

Ebenso werden Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen getroffen.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die vorhandene Bebauung entlang der Süllenstraße und der Zoppoter Straße ist durch Satteldächer geprägt. Um zukünftige Neubauten in die Umgebung besser einzufügen und ein geschlossenes Straßenbild zu erhalten, wird als Dachform ein Satteldach (traufständig) festgesetzt.

Die Gebäude innerhalb des Plangebietes haben unterschiedliche Dachneigungen. Unter Berücksichtigung des Bestandes wird eine Dachneigung von 38° bis 45° festgesetzt. Neben der Dachform und der Dachneigung wird das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich durch Dachelemente wie Dachgauben und Zwerchgiebel beeinflusst. Festsetzungen zur Begrenzung der Dimensionierung von Dachelementen sollen verhindern, dass Dachaufbauten im Verhältnis zum Baukörper unverhältnismäßig betont werden und die Dachfläche als beruhigendes Gestaltungselement zu sehr in den Hintergrund tritt. Aus diesem Grund sind auch Dacheinschnitte nur an den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seiten zulässig. Vorhandene, von diesen Festsetzungen abweichende bauliche Anlagen erhalten Bestandsschutz.

Der zwar meist nur einige Meter breite Vorgartenbereich zwischen der Straße und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze trägt maßgeblich zum Erscheinungsbild der Zoppoter Straße bei. Eine Einfriedung soll grundsätzlich möglich sein, allerdings wird deren Höhe auf höchstens 0,70 m begrenzt.

3.6 Lärmsituation

Die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke südlich der Bamberger Straße werden gewerblich genutzt. Hier haben sich derzeit zwei Speditionen, ein Kfz-Gebrauchtwarenhandel sowie ein Bauunternehmen angesiedelt. Durch die Änderung der Bebauungspläne wird die Gemengelage Gewerbe/ Wohnen nicht weiter verschärft, da die vorhandene Wohnbebauung lediglich arrondiert wird und die Gewerbebetriebe bereits derzeit auf die Bestandssituation Rücksicht nehmen müssen.

Aufgrund der Genehmigungslage für die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Betriebe ist davon auszugehen, dass im Plangebiet die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Es sind daher keine Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen.

3.7 Umweltbelange

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ändert die Bebauungspläne 6071/27 und 6070/46 aus dem Jahre 1967 und 1960. Die Grundstücksflächen sind zurzeit bereits überwiegend bebaut. Bei Realisierung der zukünftigen Festsetzungen erfolgen keine Eingriffe in wertvolle Grün- oder Biotopflächen. Zudem wird der zulässige Versiegelungsgrad durch die Änderung der Bebauungspläne stärker eingeschränkt.

Eine tabellarische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird aus diesem Grund nicht erstellt.

Da das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 vollständig bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, ist § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz NRW, wonach Niederschlagswasser zu versickern oder zu verrieseln ist, nicht anzuwenden.