

## **B e g r ü n d u n g**

**gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch  
zum Bebauungsplan Nr. 5674/26  
- Nördlich Harffstraße -**

**Stadtbezirk 3    Stadtteil Oberbilk**

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt östlich der Siegburger Straße und wird begrenzt im Norden durch die Gerberstraße, im Nordosten durch das Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG, im Osten durch die nordwestlichen Grundstücksgrenzen Harffstraße 34 und 36 und im Südwesten durch die Harffstraße. Der Abstand der westlichen Plangebietsgrenze zur Siegburger Straße beträgt etwa 50 m.

Zwischen Gerber- und Harffstraße verläuft ein Verbindungsweg als Fuß- und Radweg. Teile des Geländes westlich dieses Weges liegen brach. Daran anschließend befindet sich an der Harffstraße zweigeschossige Wohnbebauung mit kleinen gewerblich genutzten Hofgebäuden. An der Gerberstraße in Richtung Siegburger Straße stehen viergeschossige Wohngebäude.

Südöstlich des Verbindungsweges ist Ende 1996 ein Einzelhandelsgeschäft entstanden. Die dazugehörige Stellplatzanlage ist auf etwa 150 Fahrzeuge ausgelegt. Daran anschließend befinden sich mittelständische Gewerbebetriebe. Östlich der Gerberstraße verläuft ein Erschließungsweg zum Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG.

Die hinteren Grundstücksteile der Häuser Siegburger Straße Nr. 100 - 114 liegen ca. 3 bis 4 m unter dem Straßenniveau der Siegburger Straße und der Gerberstraße. Der Gehweg sowie die Gebäude Harffstraße 6 - 12 liegen ca. 1 m tiefer als die Fahrbahn der Harffstraße. Ansonsten weist das Plangebiet keine wesentliche Geländemodulation auf.

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum.

## 2. Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet westlich der Grundstücke Harffstraße 16 und Gerberstraße 11 galt der Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf - Stadtbezirk 3 -. Festgesetzt war allgemeines Wohngebiet mit geschlossener Bauweise und einer Bautiefe von 13 m sowie einer Bautiefe von 12 m für die Grundstücke Harffstraße 6 - 12. Die Grundflächenzahl war auf 0,4 begrenzt. An der Gerberstraße waren vier Geschosse zulässig und an der Harffstraße zwei Geschosse. Für die Gerberstraße und die Harffstraße waren Straßenbegrenzungs- bzw. Fluchtlinien gemäß Fluchtlinienpläne Nr. 5674/04, 5674/16 und 5773/05 festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet westlich des Verbindungsweges zwischen Harffstraße und Gerberstraße als Wohnbaufläche und der östlich dieses Weges liegende Bereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Flehe. Die wasserrechtlichen Vorschriften zum Schutz des Grundwassers sind zu beachten.

## 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- a) westlich des Verbindungsweges zwischen Gerberstraße und der Harffstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für etwa 135 neue Wohneinheiten zu schaffen.

Hierdurch soll ein Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Düsseldorfer Bevölkerung geleistet werden.

- b) Das vorhandene Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern und so die Gefahr von allmählichen Nutzungsänderungen abzuwenden. Die im Stadtgebiet vorhandenen Gewerbeflächen und Reserveflächen reichen langfristig nicht aus, um den Erweiterungsbedarf vorhandener Betriebe sowie den Ansiedlungsbedarf neuer Betriebe abzudecken.

Das Gewerbegebiet wird so gegliedert, dass ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe erreicht wird, da letztlich nur unter dieser Bedingung das Wohnen an der vorgesehenen Stelle möglich ist.

- 3.1 Für die Grundstücke westlich des Verbindungsweges zwischen Harffstraße und Gerberstraße werden allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht der vorhandenen Nutzung. Auch für die Neubaugebiete wird in Anlehnung an den Bestand allgemeines Wohngebiet (WA1) festgesetzt. Von den in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aber im Plangebiet Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Einrichtungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder sonstige Störungen hervorrufen könnten, die mit der angestrebten Qualität des Wohnstandortes unvereinbar wären.

Die Festsetzung der dreigeschossigen Bebauung mit Satteldach und einer Dachneigung  $\leq 40^\circ$  sichert im WA1- Gebiet bei den Neubauvorhaben die Einbindung in den Charakter des Siedlungsgebietes und ein harmonisches Ortsbild.

Die Baukörperstellung wurde so gewählt, dass sich mit geringem Erschließungsaufwand und einem niedrigen Versiegelungsgrad klar gegliederte Freiräume ergeben und somit gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Belüftung) gewährleistet werden.

Bei den WA 2- und WA 3-Gebieten handelt es sich um eine bestehende Wohnbebauung. Es ist Ziel der Planung diese Bebauung zu sichern und im WA 2-Gebiet zudem eine auf die heutigen Bedürfnisse abgestimmte Bautiefe auszuweisen.

Um diesem Anspruch gerecht zu werden, ist es erforderlich, Geschossflächenzahlen festzusetzen, die die in der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für allgemeine Wohngebiete als Obergrenze bestimmten Dichtewerte überschreiten. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse durch die hohen Dichtewerte ist nicht zu befürchten, da die angrenzenden Gebiete als nicht überbaubare begrünte Flächen gesichert werden. Außerdem stellt der nahe gelegene Südpark, mit seinem hohen Erholungswert, einen Ausgleich dar.

- 3.2 Östlich des Verbindungsweges zwischen Harffstraße und Gerberstraße werden Gewerbegebiete (GE1-GE3) festgesetzt. Das Gewerbe wird in drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen gegliedert, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten.

Die Teilgebiete GE 1 und GE 2 bilden einen Puffer zwischen dem Wohnen und dem GE 3-Gebiet. Deshalb werden die Betriebe der Abstandsklasse I - VII des Abstandserlasses (*Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände*) in diesem etwa 100 m breiten Streifen ausgeschlossen. Im GE 3-Gebiet ist durch die räumliche Trennung zur Wohnbebauung dagegen ein größerer Entwicklungsspielraum für die gewerbliche Nutzung gegeben. Hier beschränkt sich der Ausschluss der Nutzungen auf die Betriebe der Abstandsklasse I - VI.

Gewerbegebiete unterliegen einem starken Veränderungsdruck durch Fremdnutzer. Insbesondere versuchen Betreiber von Vergnügungsstätten, in solchen Gebieten Fuß zu fassen. Hierdurch besteht die Gefahr, dass die gewerbliche Nutzung im herkömmlichen Sinne verdrängt wird. Die daraus resultierenden Wirtschafts- und Strukturprobleme sind im Nachhinein nur noch sehr schwer zu korrigieren. Daher werden Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

Auch Tankstellen würden in diesem Gewerbegebiet eine problematische Nutzung darstellen. Schon heute ist die Harffstraße stark verkehrsbelastet, so dass mit dem Ausschluss von Tankstellen einer weiteren Verschärfung der Situation entgegengewirkt wird.

Außer den zuvor genannten Anlagen sind im GE 2-Gebiet Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

Der Ausschluß erfolgt, damit dieses im Hintergelände der Harffstraße liegende Gelände einer typischen Gewerbenutzung vorbehalten bleibt.

Das GE 3-Gebiet gliedert sich in zwei Zonen. In einem Streifen von 40 m Tiefe entlang der Harffstraße können Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden. So soll eine den Straßenraum fassende Bebauung entstehen. Dieser Anspruch wird auch durch die zulässige Geschossigkeit und Wandhöhe unterstrichen. Im Hintergelände wird diese Nutzung ausgeschlossen, so dass hier nur Gewerbe angesiedelt werden kann. Diese Zuordnung erfolgt, weil dieses Gelände unmittelbar an das Gelände der Deutschen Bahn AG grenzt und einen größeren Abstand zur Wohnbebauung einhält. Hierdurch ist eine besondere Eignung für die festgesetzte Nutzung gegeben.

- 3.3 Das Plangebiet ist sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Mit der nahen Lage am Werstener Kreuz ist eine Anbindung an die Autobahnen A 46 und A 59 gegeben.

Die nächstliegende Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich an der Siegburger Straße.

Von hier aus fahren die Stadtbahnen U 74 und U 77 zum Düsseldorfer Hauptbahnhof und in Richtung Wersten. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof beträgt etwa 5 Min.

Zur Erschließung des neu geschaffenen Wohnbaugebietes wird von der Gerberstraße aus ins Hintergelände eine etwa 80 m lange Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsträger belegt. Der Querschnitt der Erschließungsanlage wird auf 5,25 m begrenzt, so dass eine Mischfläche angelegt werden kann. Am Ende ist ein Wendepplatz mit 22 m Durchmesser vorgesehen.

Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit der Harffstraße wird das Gehrecht bis zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Des weiteren wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsträger zwischen dem Wendekreis am Ende der Gerberstraße und dem Gelände der Deutschen Bahn AG festgesetzt. Über diesen Weg soll die Erschließung der Anlieger weiterhin gesichert werden.

Auf der Harffstraße soll langfristig ein Radweg angelegt werden. Es wurden mehrere Alternativen untersucht. Unter Beibehaltung der vorhandenen Parkstreifen müsste der Straßenraum auf gesamter Länge um 3 m aufgeweitet werden. Diese Aufweitung könnte einseitig oder auf beide Straßenseiten verteilt erfolgen.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der baulichen Nutzung an den Straßenseiten wird ein solches Vorhaben für nicht realisierbar gehalten. Demzufolge wird auf eine Straßenaufweitung verzichtet. Die Unterbringung des Radweges soll im vorhandenen Straßenquerschnitt zu Lasten eines Parkstreifens erfolgen.

Da aber auf den Parkraum nicht verzichtet werden kann, werden im Einzelfall Verhandlungen mit Anliegern erfolgen, mit dem Ziel, auf privaten Flächen öffentliches Parken zu ermöglichen.

Die Gerberstraße ist mit einem Querschnitt von 9 m unzureichend ausgebaut. Da für eine sichere Verkehrsabwicklung und für einen den Richtlinien für die Anlage von Straßen entsprechenden Ausbau ein Querschnitt von 10 m erforderlich ist, soll eine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche auf der Nordseite der Gerberstraße erfolgen. Dieser Querschnitt ermöglicht einen Gehweg auf der Südseite von 1,75 m Breite, eine 4,75 m breite Fahrbahn, auf der Nordseite einen 2 m breiten Längsparkstreifen und einen 1,5 m breiten Gehweg.

Zusätzlich wird die Südseite der Gerberstraße vor der geplanten Neubebauung aufgeweitet, um Längsparkplätze für Besucherfahrzeuge im Wechsel mit Baumstandorten anzuordnen.

Am Ende der Gerberstraße wird der Wendehammer auf das für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge erforderliche Maß von 22 m Durchmesser aufgeweitet. Der neue Wendekreis wird mit einem großkronigen Baum bepflanzt.

Die notwendigen Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten in Tiefgaragen nachzuweisen, damit das Gelände durchgrünt werden kann und ausreichend Flächen für Spielplätze und Erholungsflächen angeboten werden können. Zusätzlich sind ausreichende und geeignete Fahrradabstellmöglichkeiten einzurichten.

3.4 Die Wasser- und Energieversorgung erfolgt über das vorhandene Netz.

#### 4. Umweltverträglichkeit

##### 4.1 Grünordnungsplan

Nach der Klimaanalyse für Düsseldorf ist das Plangebiet als Lastraum eingestuft. Das angrenzende Gelände der Deutschen Bahn AG sorgt wegen der großen unbebauten Flächen für einen bedeutsamen Luftaustausch.

Unter anderem daraus resultierend werden für den Bereich entlang der Siegburger Straße im Grünordnungsplan folgende Maßnahmen als Entwicklungsziele aufgeführt: "In dieser sehr heterogenen Randzone des Stadtbezirks 3 gilt es, einerseits die Isolation vom Freiraumsystem aufzuheben und damit die Wohnqualität erheblich zu steigern und andererseits etwas charakteristisches zu verleihen. Sowohl die umzugestaltende Siegburger Straße mit der geplanten Allee als auch die geplanten Wohnbauflächen können als "gestalterische Klammer" genutzt werden, um die heterogenen Einzelteile zusammenzuhalten."

Der Bebauungsplan folgt dieser Forderung, indem der jetzt offene Baublock zwischen der Harffstraße und der Gerberstraße so arrondiert wird, dass eine Raumkante zum Gewerbegebiet entsteht und eine klare Ablesbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen gegeben ist.

Die Festsetzungen zur Begrünung sind so gewählt, dass eine starke Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet ist. Die Gewerbegebiete sollen durch Vorgärten gefaßt werden und durch die Festsetzungen zur Begrünung sowohl hinsichtlich der Stadtgestaltung wie auch in ökologischer Hinsicht eine Aufwertung erfahren. Der Pflanzstreifen entlang des Geländes der Deutschen Bahn AG soll zudem die lineare Gehölzstruktur entlang der Gleisanlagen ergänzen.

#### 4.2 Altablagerungen im 500 m Radius um das Plangebiet

Im 500 m-Radius befinden sich die Altablagerungen 11.57, 11.304, 11.305, 11.76, 11.112, 11.103, 11.121, 11.30 und 11.299

Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der im Rahmen des Bodenmeßprogrammes festgestellten Ergebnisse, kann eine Beeinträchtigung der Planfläche durch Gasmigration ausgeschlossen werden.

#### 4.3 Altstandorte und Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Kataster Nr. 8687, 7980, und 7820 sowie die Altablagerung mit der Kataster-Nr. 11.122. Aufgrund der vorliegenden Untersuchung besteht für die Altstandorte 8687 und 7980 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein weiterer Untersuchungsbedarf. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist hier mit Mehrkosten für den bautechnisch bedingt anfallenden Bodenaushub zu rechnen.

#### 4.4 Grundwasser

Entsprechend den dem Umweltamt, Untere Wasserbehörde, vorliegenden Erkenntnissen liegen die höchsten gemessenen Grundwasserstände für das Plangebiet zwischen 33 m und 34 m.ü.NN (HGW 1988) und 35 m und 36 m.ü.NN (HHGW 1926). Die Qualität des Grundwassers im Bereich des Plangebietes ist insbesondere durch die CKW-Verunreinigung Eller/Bilk beeinträchtigt.

Im gesamten Plangebiet liegen Grundwasserverunreinigungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen in der Größenordnung zwischen 25 u. 100µg/l vor. Im Rahmen der Sanierungsüberwachung und -Kontrolle wurden durch das Umweltamt im Plangebiet zahlreiche Grundwassermessstellen errichtet. Es muß im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen in diesem Bereich sichergestellt werden, dass diese Messstellen nicht zerstört werden, da diese zur Bewertung und Überwachung des Sanierungserfolges zwingend notwendig sind.

Des weiteren wird das Grundwasser im Plangebiet durch Pestizidverunreinigungen, die von der Deutschen Bahn verursacht wurden, gekennzeichnet.

Da das Plangebiet hydrologisch in die Grundwassersanierungsmaßnahme Eller/Bilk eingebunden ist, sind für geplante Bauwasserhaltungen und Grundwasserentnahmen Mehraufwendungen für die Behandlung und Ableitung des Grundwassers zu erwarten. Grundsätzlich muss bei Bauwasserhaltungen fachgutachterlich nachgewiesen werden, dass die Gefahr einer hydraulischen Ablenkung der CKW-Grundwasserverunreinigung Eller/Bilk durch Grundwasserentnahmen nicht zu besorgen ist.

#### 4.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch dem Klärwerk Düsseldorf-Süd zugeordnet. Die derzeitige Entwässerung erfolgt über Trennsystem. Zukünftig liegt das Plangebiet inmitten eines Mischwassersystem-Bereiches.

##### Gewerbegebiete:

Es ist vorgesehen, das behandlungspflichtige Niederschlagswasser aus dem bebauten bereits vorhandenen Gewerbegebiet in den Mischwasserkanal Siegburger Straße abzuleiten. Hierfür ist vorgesehen, die Änderung des Entwässerungsverfahrens in einer Netzanzeige nach § 58 (1) LWG darzustellen.

##### Wohngebiete:

Für die Entwässerung der vorhandenen und geplanten Wohngebiete ist ebenfalls die Übernahme des nicht behandlungspflichtigen Niederschlagswasser in das Mischwassernetz geplant.

§ 51 a (4) lässt diese Vorgehensweise zu, wenn der Aufwand zur ortsnahen Verbringung des Niederschlagswasser unverhältnismäßig hoch ist.

Für die ortsnahe Entwässerung in die südliche Düssel liegt eine alternative Planung mit einer Kostenberechnung vor, wonach hierfür ein Kostenaufwand von 2.590.000,- DM erforderlich wäre. Dieser Aufwand müsste durch eine Niederschlagsgebühr von etwa 9,80DM pro m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche und Jahr refinanziert werden. Bei dem heutigen Gebührensatz von 1,87 DM pro m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche und Jahr liegt ein eklatantes Missverhältnis zwischen Aufwand und Nutzen vor.

Die erforderliche Netzanzeige nach § 58 (1) LWG soll im Zusammenhang mit der für das Gewerbegebiet aufgeführten Netzanzeige erfolgen.

Die Niederschlagswasserableitung im Mischwasserkanal sind durch die hydraulischen Berechnungen des Einzugsgebietes Hauptsammler Mitte nachgewiesen. Die äußere abwassertechnische Erschließung ist damit gesichert.

Der vom Staatlichen Umweltamt (STUA) im Rahmen der Trägerbeteiligung angesprochene nicht erbrachte Nachweis der Mischwasserentlastung in den Rhein stellt ein besonderes Problem in stark verdichteten Bereichen mit relativ hohen Schmutzfrachtbelastungen und geringen Abflussflächen dar. Für dieses Problem sieht auch das STUA keine Lösungsmöglichkeit.

Da das Problem der Mischwasserentlastung nicht im Plangebiet geregelt werden kann, wird hierin auch kein Hinderungsgrund für die Umsetzung des Bebauungsplanes gesehen.

Die Umstellung vom Trennsystem auf Mischwassersystem erfolgt auch, weil

- sich im Plangebiet Altstandorte und Altablagerungen befinden
- beiderseits der Harffstraße Gewerbegebiete angesiedelt sind
- der wirtschaftliche und technische Aufwand für die Errichtung einer Regenwasserrückhaltung und Niederschlagswasserbehandlung unverhältnismäßig hoch wäre.
- mit dem Mischwasservorflutsystem eine ausreichende Abflußkapazität zur Verfügung steht.

Daher ist das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser wie bisher in die Kanalisation einzuleiten.

Für die entwässerungstechnische Vorflut dient der Mischwasserkanal DN EI 800/1200, der an der südlichen inneren Düssel beginnt und in der Siegburger Straße Richtung Oberbilk im weiteren Verlauf in den Hauptsammler-Mitte mündet.

#### 4.6 Lärm

Die geplante und vorhandene Bebauung im Plangebiet ist unterschiedlich stark von Verkehrslärm betroffen. Während die gewerbliche Nutzung durch die Lärmbelastung nahezu unbeeinträchtigt ist, sind für die Wohnnutzung Störungen zu erwarten, so dass Maßnahmen zum Schutz im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Nach der Auswertung verschiedener Gutachten wird die Situation wie folgt beurteilt:

In WA 1 ist der im Süden geplante Bauriegel stark durch Verkehrslärm der Harffstraße beeinträchtigt. Bei Beurteilungspegeln von bis zu 64 dB(A) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA erheblich überschritten.

Zusätzlich stellt der unmittelbar angrenzende Parkplatz des vorhandenen Einzelhandelsgeschäftes einen Störfaktor dar. Aus diesem Grund werden für das Gebiet WA 1 an den südlichen und östlichen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

In WA 2 ist die vorhandene Bebauung entlang der Harffstraße den stärksten Belastungen ausgesetzt. Da es sich um die Sicherung von Wohnungsbestand handelt und verkehrliche Maßnahmen an der Harffstraße im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die im Fall einer baulichen Änderung oder Umnutzung zu beachten sind. Für den im WA 1 liegenden Block, sind aufgrund der Entfernung und der abschirmenden Wirkung der vorhandenen Bebauung, ebenso wie für die vorhandene Bebauung an der Gerberstraße im WA 3, keine besonderen Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Siegburger Straße und der Harffstraße erforderlich.

#### 4.7 Natur und Landschaft

Für Teile des Plangebietes, insbesondere für den westlichen Teil des WA 1-Gebietes, besteht Baurecht nach dem Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf-Stadtbezirk 3. Aus diesem Grund kann die Eingriffsregelung nicht angewendet werden. Trotzdem nimmt die Planung besondere Rücksicht auf satzungsgeschützte Bäume, indem die überbaubaren Flächen in ausreichendem Abstand zu diesen Bäumen ausgewiesen werden. Der Wegfall eines satzungsgeschützten Baumes wird durch die Ausweisung eines anzupflanzenden großen Baumes in den Wendekreisen der Privatstraße und der Gerberstraße ausgeglichen.

5. Kinderfreundlichkeit

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Siegburger Straße 139 ein Kindergarten. In etwa einem Kilometer Entfernung steht ein weiterer Kindergarten auf dem Grundstück Siegburger Straße 12.

In der näheren Umgebung des Plangebietes ist ein breit gefächertes Angebot an Schulen vorhanden. So befinden sich an der Siegburger Straße eine Gesamtschule, eine Kollegschule, eine Berufsschule sowie eine Realschule.

Die dem Plangebiet zugeordnete Grundschule liegt an der Stoffeler Straße.

Spielplätze und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet mit vielfältigem Angebot der Südpark. Laut Spielflächensystemplan ist die Versorgung des Plangebietes damit voll erfüllt. Trotzdem muß die trennende Wirkung der Siegburger Straße zwischen Plangebiet und Südpark berücksichtigt werden. Spielplätze für Kleinkinder sind daher auf den Grundstücken der geplanten Wohnbebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

6. Soziale Maßnahmen

Durch die geplante Stichstraße südlich der Gerberstraße wird ein Einfamilienhaus überplant und muß daher zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung abgerissen werden. Der Investor hat mit dem bisherigen Eigentümer des Grundstücks eine einvernehmliche Lösung gefunden. Demnach wird der Investor das Grundstück erwerben und den Bewohnern des Einfamilienhauses Ersatzwohnraum in der geplanten Wohnanlage übereignen.

7. Kosten für die Gemeinde

Die von der Stadt Düsseldorf zu tragenden anteiligen Kosten für den Ausbau der Gerberstraße belaufen sich auf etwa 140 000,00 DM.

Alle anderen Kosten werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

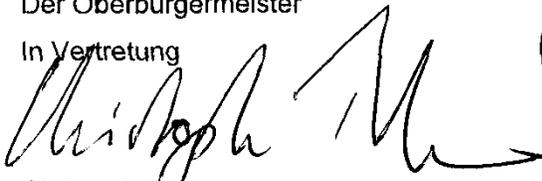
8. Verkleinerung des Plangebietes

Der mit Aufstellungsbeschluss vom 11.11.2000 gefasste räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird in seinen Abgrenzungen verkleinert. Diese Verkleinerung wird erforderlich, da für den Altstandort mit der Katasternummer 7819 Untersuchungsbedarf besteht, der kurzfristig nicht durchgeführt werden kann. Ohne diese Untersuchung und rechtliche Sicherung der ggf. notwendigen Sanierungsmaßnahmen kann jedoch der Satzungsbeschluss nicht gefasst werden. Zur kurzfristigen Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes, der umfangreiche Wohnbebauung ausweist, wird das Plangebiet daher um die Fläche des Altstandortes verkleinert. Auswirkungen auf das verkleinerte Plangebiet sind durch den Altstandort nicht gegeben.

Düsseldorf, 31. August 2001

Der Oberbürgermeister

In Vertretung



Christoph Blume

Stadtdirektor

