

# Begründung

Entwurf zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 5674/26

- Nördlich Harffstraße -

in grüner Farbe

Stadtbezirk 3 Stadtteil Oberbilk

Zum Beschluss des ~~Rates~~ <sup>Haupt- und Finanz-</sup> <sub>ausschusses</sub>  
der Landeshauptstadt  
Düsseldorf vom 19. 04. 2021

01/12- B - 5674/26

Düsseldorf, 10. 05. 2021

Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
Im Auftrag

*Handwritten signature*



Teil A - Städtebauliche Aspekte .....	3
1 Planungsanlass .....	3
2 Örtliche Verhältnisse.....	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	3
3 Gegenwärtiges Planungsrecht .....	4
3.1 Regionalplan.....	4
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	4
3.3 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB.....	4
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	4
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen .....	4
4.2 Wasserschutzgebiet.....	5
4.3 Rahmenplan Einzelhandel.....	5
5 Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung .....	5
6 Verfahren.....	6
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB .....	6
6.2 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.....	6
6.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB .....	6
Teil B – Kapitel Umweltbelange .....	7

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte**

### **1 Planungsanlass**

Planungsanlass für die Änderung des Bebauungsplans ist, dass die Höhenfestsetzungen aufgrund uneindeutiger unterer Bezugspunkte unbestimmt sind. Die Höhenfestsetzungen sollen daher auf Höhen über Normalhöhennull (NHN) umgestellt werden.

### **2 Örtliche Verhältnisse**

#### **2.1 Beschreibung des Plangebietes**

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 Meter.

Zwischen Gerber- und Harffstraße verläuft ein Verbindungsweg als Fuß- und Radweg. Westlich davon liegt die auf Grundlage des Bebauungsplans umgesetzte dreigeschossige Wohnbebauung. Daran anschließend befindet sich an der Harffstraße zweigeschossige Wohnbebauung mit kleinen gewerblich genutzten Hofgebäuden. An der Gerberstraße in Richtung Siegburger Straße sind viergeschossige Wohngebäude entstanden.

Südöstlich des Verbindungsweges wurde Ende 1996 ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche noch unter der Schwelle zur Großflächigkeit errichtet. Die dazugehörige Stellplatzanlage ist auf etwa 150 Fahrzeuge ausgelegt. Östlich des Discounters beziehungsweise südlich vom Bahngelände liegen unbebaute gewerbliche Flächen. 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 circa 3 bis 4 Meter unter dem Straßenniveau der Siegburger Straße und der Gerberstraße. Der Gehweg sowie die Gebäude Harffstraße 6 - 12 liegen circa 1 Meter tiefer als die Fahrbahn der Harffstraße. Ansonsten weist das Plangebiet keine wesentliche Geländemodulation auf.

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet – bis auf die öffentlichen Straßen- und Wegeverbindungen - befinden sich im Privateigentum.

### **3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) weist das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die geplante Änderung des Bebauungsplans ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich westlich des bestehenden Geh- und Radwegs als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich davon sind die Flächen als Gewerbegebiet dargestellt. Die geplante Änderung des Bebauungsplans ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

#### **3.3 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB**

Der seit 2001 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 5674/26 „Nördlich Harffstraße“ setzt im westlichen Bereich Allgemeines Wohngebiet fest; östlich davon ist der Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das Gewerbegebiet ist je nach Störgrad in die drei Gebiete GE1, GE2 und GE3 gegliedert, um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu gewährleisten. Zum Schutz der Wohnbebauung ist in den GE1- und GE2-Gebieten ein größerer gewerblicher Nutzungsausschluss geregelt und festgesetzt als im GE3-Gebiet, das einen größeren Abstand zur Wohnbebauung aufweist.

Nur im GE1-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Im GE2- und GE3-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Die Gerberstraße im Norden, Teile der südlichen Harffstraße und der Verbindungsweg (Geh- und Radweg) zwischen Gerberstraße und Harffstraße sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die im südlichen Bereich des Plangebiets liegende Harffstraße wird durch den Bebauungsplan Nr. 5773/053 – Gewerbegebiet südwestlich Harffstraße – (Rechtskraft 2007) überlagert. Die Fläche ist jeweils als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte**

#### **4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen**

Im Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept, das 2018 vom Rat der Stadt Düsseldorf als gesamtstädtisches Entwicklungskonzept beschlossen wurde, ist der Bereich

östlich vom Geh- und Radweg als kleinteiliges geschlossenes Gewerbeareal – Kategorie C – dargestellt.

#### 4.2 Wasserschutzgebiet

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.

#### 4.3 Rahmenplan Einzelhandel

Nach dem Rahmenplan Einzelhandel, der 2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf als gesamtstädtisches Entwicklungskonzept beschlossen wurde, befindet sich das Plangebiet vollständig außerhalb der im Rahmenplan Einzelhandel definierten zentralen Versorgungsbereiche.

### **5 Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung**

Ziel der vereinfachten Bebauungsplan-Änderung ist die Umstellung der Höhenfestsetzungen, die sich bisher auf den Gehweganschnitt der angrenzenden Straße beziehen, auf Höhen über NHN, um damit die unteren Bezugspunkte eindeutig zu bestimmen.

Die räumliche Bezugsebene bleibt zwar auch nach der Umstellung unverändert die Höhenlage der Straße (bezogen auf den Gehweganschnitt), aber die maximal zulässigen Wandhöhen werden entsprechend in Höhen über NHN übersetzt und in dieser Form festgesetzt.

Als Bezugsgröße wird die Höhe der Kanaldeckel (zzgl. Höhendifferenz zum Gehweg) zu Grunde gelegt. Die Kanaldeckelhöhen wurden in grüner Farbe ergänzt, um die Ermittlung der geänderten Wandhöhen (in NHN) nachvollziehen zu können.

Sie liegen außerhalb des (reduzierten) Plangebietes, da dieser Bereich vom Bebauungsplan Nr. 5773/053 – Gewerbegebiet südwestlich Harffstraße - (Rechtskraft 2007) überlagert wird und daher nicht mehr an diesem Änderungsverfahren teilnehmen kann.

In den Textlichen Festsetzungen zu Nummer 4 entfällt zudem die Bezugsebene (Höhenlage der angrenzenden Straße bezogen auf den Gehweganschnitt) für die Bemessung der Zahl der Vollgeschosse. Diese Festsetzung ist nicht erforderlich, da der Begriff des Vollgeschosses in den landesrechtlichen Vorschriften (Landesbauordnung NRW) entsprechend definiert wird.

Nur für die grünen Änderungen gilt die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2017. Ansonsten gilt weiterhin die BauNVO von 1990.

Alle weiteren schon getroffenen Festsetzungen entsprechen weiterhin den städtebaulichen Zielen und sollen unverändert fort gelten.

## **6 Verfahren**

Das Bauleitplanverfahren soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Änderungsverfahrens ist, dass die vorgesehene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. In der Regel sind die Grundzüge der Planung dann gewahrt, wenn der zugrunde liegende planerische Grundgedanke bzw. das Leitbild erhalten bleibt, die städtebauliche Ordnung also nicht in beachtlicher Weise tangiert wird. Dies trifft zu, da hier lediglich die Wandhöhen auf NHN umgestellt werden.

### **6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet, da die Grundzüge der Planung gewahrt bleiben.

### **6.2 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Wird noch ergänzt.

### **6.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Wird noch ergänzt.

## **Teil B – Kapitel Umweltbelange**

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes selbst sind keine Umweltbelange betroffen.