

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 06/014

- Vogelsanger Weg / Münsterstraße -

1. Änderung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

- Stadtbezirk 6 - Stadtteil Mörsenbroich -

1	Planungsanlass	3
2	Örtliche Verhältnisse.....	3
2.1	Lage des Plangebietes und Bestand	3
2.2	Umgebung	4
2.3	Verkehr und Erschließung.....	4
3	Gegenwärtiges Planungsrecht	4
3.1	Regionalplan.....	4
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3.3	Grünordnungsplan 2025-rheinverbunden	5
4	Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	6
4.1	Gewerbe- und Industriekernzonen	6
4.2	Rahmenplan Einzelhandel.....	6
4.3	Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW).....	7
5	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung	8
5.1	Städtebauliches Wettbewerbsverfahren	8
5.2	Städtebauliches Konzept	8
5.3	Freiraumkonzept und Wegeführung	9
5.4	Verkehrskonzept	10
5.5	Anpassung des Planungsrechts.....	10
6	Umweltbelange	14
6.1	Verzicht auf die Umweltprüfung.....	14
6.2	Auswirkungen der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen	14
7	Verfahren.....	14
8	Soziale Maßnahmen.....	15
9	Bodenordnende Maßnahmen	15
10	Kosten für die Gemeinde	15

1 Planungsanlass

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 06/014 - Vogelsanger Weg / Münsterstraße - hat das Ziel, die Schaffung neuer Urbaner Gebiete und damit u.a. neuer Wohnnutzungen am Vogelsanger Weg planungsrechtlich zu sichern. Die Basis hierfür bildete der städtebauliche Entwurf aus dem Gutachterverfahren, das dem Bebauungsplanverfahren vorgeschaltet war. Zu diesem Zweck wurden in sehr differenzierter Form maximale Geschosszahlen festgesetzt. Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes wurde darüber hinaus festgesetzt, dass über dem obersten Vollgeschoss nur ein Nicht-Vollgeschoss zulässig ist, sonstige Ausnahmen in Bezug auf die Höhenentwicklung wurden nur für Technikaufbauten etc. zugelassen.

Die während der Planaufstellung erfolgte Änderung der Landesbauordnung BauO NRW und die damit einhergehende Einführung einer neuen Definition des Nicht-Vollgeschosses als Ersatz des bisherigen Staffelgeschosses führte zu Unsicherheiten in der Anwendung; insbesondere hinsichtlich einer möglichen Planung von Nicht-Vollgeschossen zwischen Vollgeschossen. Dies könnte zu deutlich höheren Gebäudehöhen führen als - auf Grundlage der bis zum 31.12.2018 gültigen Landesbauordnung NRW 2000 - im Bebauungsplan angestrebt, was ggf. auch städtebauliche Unverträglichkeiten zum Ergebnis haben kann. Die Änderung des Bebauungsplanes dient daher der Klarstellung der planungsrechtlichen Ziele durch Ergänzung der - gemäß bereits festgesetzter Geschosse beabsichtigten - Gebäudehöhen, die durch maximale Traufhöhen festgesetzt werden.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Lage des Plangebietes und Bestand

Das etwa 8 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mörsenbroich des Stadtbezirks 6. Das Gebiet wird im Südwesten durch den Vogelsanger Weg und im Nordwesten durch das Gelände eines KFZ-Gewerbebetriebes begrenzt. Im Norden bilden die Kleingärten an der Stieglitzstraße die Grenze und im Osten und Südosten grenzt das Plangebiet an die Münsterstraße. Das Plangebiet weist unterschiedliche topographische Höhen auf. Dieser Höhenunterschied bewegt sich zwischen 38,6 Meter über Normalhöhennull am Vogelsanger Weg und bis zu 36,4 Meter über Normalhöhennull an der nördlichen Plangeietsgrenze. Das Plangebiet ist neben der Wohnnutzung entlang der Münsterstraße überwiegend durch gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Das vorhandene Flächenpotential wird unter Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage in mehreren Bereichen durch die

bestehenden Bebauungen nicht ausgeschöpft: neben ein- oder zweigeschossigen Gebäuden wird dieser Eindruck insbesondere geprägt von Parkplatzflächen, die nur sehr selten in der bestehenden Größenordnung nachgefragt werden. Entlang der Münsterstraße sind Wohnbauten, teilweise mit Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosszonen, vorhanden. Erschlossen wird das Plangebiet von der Münsterstraße und vom Vogelsanger Weg.

2.2 Umgebung

Auf der südlichen Seite wird das Plangebiet durch die Münsterstraße begrenzt, die eine der Hauptverbindungsstraßen von der Düsseldorfer Mitte über Mörsenbroich bis nach Rath darstellt. In nordöstlicher Richtung erstrecken sich - hinter einem durch Kleingärten genutzten Grünzug - größere Wohngebiete. Nördlich und westlich befindet sich im weiteren Umfeld des Vogelsanger Weges ein stark gewerblich geprägter Bereich, für den derzeit der Bebauungsplan Nr. 06/020 - Beiderseits Vogelsanger Weg - aufgestellt wird. Mörsenbroich ist ein zentrumsnaher Stadtteil, der überwiegend durch Wohnbebauung geprägt wird.

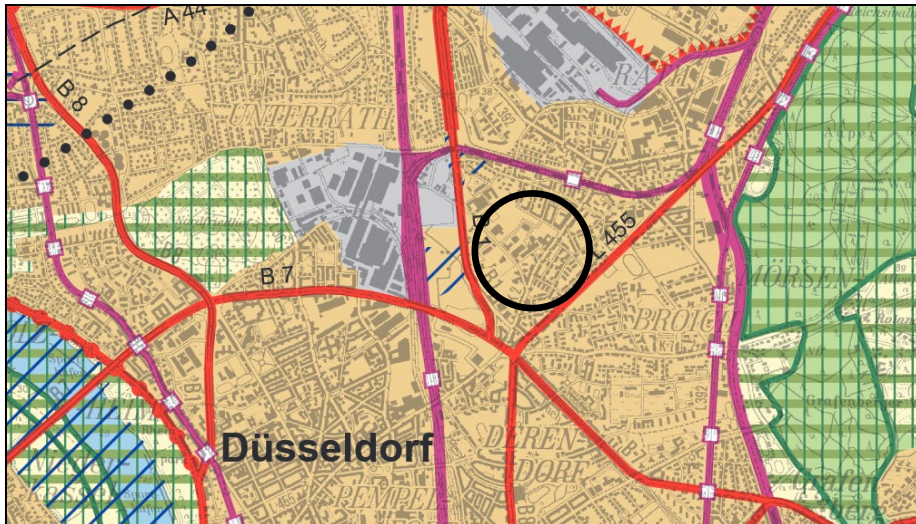
2.3 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird über den Vogelsanger Weg und im östlichen Bereich über die Münsterstraße erschlossen. Dadurch ist das Gebiet sehr gut an das überregionale Straßennetz mit Anschluss an den nördlichen Zubringer und somit an die Bundesautobahnen A 44 und A 52 sowie an die Bundesstraßen 7 und 8 für den motorisierten Individualverkehr angebunden. Eine sehr gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist durch die Straßenbahn und durch die Stadtbahn auf der Münsterstraße sowie den nahe gelegenen S-Bahnhaltepunkt Düsseldorf Rath Mitte gewährleistet.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar (ASB).



Auszug aus dem wirksamen Regionalplan Düsseldorf

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dar.

3.3 Grünordnungsplan 2025-rheinverbunden

Im gesamtstädtischen Grünordnungsplan 2025 - rheinverbunden (GOP I) liegt das Plangebiet in einem sogenannten Zwischenraum, dem Teilraum

„23 - 2. Grüner Ring und Kittelbach“. Allgemeine Entwicklungsziele sind der Wegeanschluss an die Verbinder zwischen Rhein und Grünem Rücken

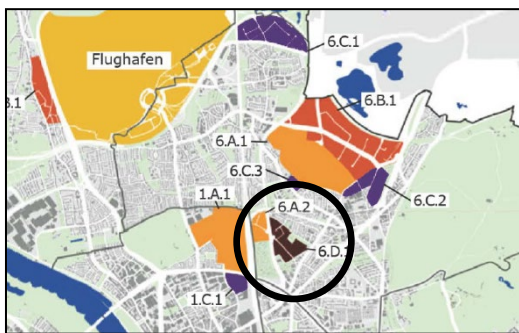
- hier entlang des Kittelbachs - und die Sicherstellung einer ausreichenden Freiflächenversorgung. Für das Plangebiet ergeben sich aus dem GOP keine speziellen Handlungsempfehlungen, da der GOP zum Zeitpunkt der Veröffentlichung noch von einer gewerblichen Entwicklung im Plangebiet ausging. Im Umfeld befinden sich Kleingartenanlagen, über die eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Grünzug Rather Korso und Kittelbach anzustreben ist. Die entsprechenden Handlungsempfehlungen lauten „Integration einer qualitativen Freiraumplanung in die städtebauliche Entwicklung“ sowie „Sicherung der innerstädtischen Kleingartenanlagen“.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplans Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde vom Rat der Stadt am 13.12.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, das daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet liegt dabei größtenteils in der „Kategorie D - Entwicklungszonen gemischter Nutzungen“. Für diese Kategorie besteht das Ziel, unterschiedliche Nutzungen zu verzahnen und mit einem Schwerpunkt auf Gewerbe und Wohnen in Einklang zu bringen.



Auszug aus der Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen

4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016, der vom Rat der Stadt am 07.07.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen wurde, ist bei allen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Im Zentrenkonzept, das Bestandteil des Rahmenplans Einzelhandel ist, sind die zentralen Versorgungsbereiche und deren Abgrenzungen beschrieben. Im Plangebiet befindet sich das kleine Stadtteilzentrum Münsterstraße / Vogelsanger Weg. Als Planungsziele werden die gestalterische Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches durch die Entwicklung der untergenutzten Grundstücke, die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Einzugsbereich sowie innerhalb des Zentrums, der Erhalt und die Stärkung der Magnetbetriebe sowie die Wiederansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters genannt. Im Hinblick auf die Stärkung und städtebauliche Entwicklung des Zentrums besteht ein hoher

Handlungsdruck. Ausgehend von dieser Analyse wurde der Rahmenplan Einzelhandel parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 06/014 entsprechend angepasst. Der Bebauungsplan sieht folglich eine Steuerung von Einzelhandel vor, die die Ziele des Rahmenplans umsetzt.

Auszug aus dem Rahmenplan Einzelhandel:

Kleines Stadtteilzentrum „Münsterstraße / Vogelsanger Weg“



4.3 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept Wohnen beschlossen, dessen Ziel es ist, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen.

Gemäß dem Ratsbeschluss zur Anpassung und Konkretisierung der Quotierungsregelung des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 2016 müssen insgesamt 40 % der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Segment realisiert werden. Davon sollen mind. 20 % öffentlich geförderter Wohnungsbau und mind. 10 % preisgedämpfter Wohnungsbau sein, weitere 10 % können entweder als öffentlich geförderter oder preisgedämpfter Wohnungsbau ausgebildet werden.

Das Handlungskonzept Wohnen findet bei diesem Planverfahren keine Anwendung, da es sich hier um einen Steuerungs- und Angebotsplan handelt und daher kein Investor als Vertragspartner für einen städtebaulichen Vertrag, in dem die Vorgaben des HKW verbindlich geregelt werden, zur Verfügung steht.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung

5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren

Im Jahr 2016 wurde ein Gutachterverfahren mit intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung für die Flächen beiderseits des Vogelsanger Weges durchgeführt, um neues Wohnen am Vogelsanger Weg neben gewachsenen gewerblichen Nutzungen als urbanes Quartier zu ermöglichen. Die Vorschläge des Büros Reicher Haase, Dortmund mit den Landschaftsarchitekten der Planergruppe Oberhausen GmbH bilden die Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzepts. Die mit dessen Realisierung verbundene Aufwertung des Gebietes und die Umsetzung der Freiflächenplanung, hier insbesondere mit dem Vorschlag eines sogenannten „Loops“, eines umlaufenden Wegeringes für Fußgänger und Radfahrer, sind wesentliche Bestandteile der Planung.

Aufgrund der Größe des Gesamtareals und der unterschiedlichen Rahmenbedingungen der einzelnen Flächen wurde der Geltungsbereich des Gutachterverfahrens für die bauleitplanerische Weiterentwicklung in zwei Teilbereiche aufgegliedert. Das diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende Plangebiet wurde als erster Teilbereich bestimmt, weil hier auf derzeitigen Brachflächen Wohnungsbau sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes realisiert werden kann und ein räumlicher Anschluss an die bestehende Wohnnutzung an der Münsterstraße möglich ist.

5.2 Städtebauliches Konzept

Unter anderem ist ein Ziel des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs, die Entwicklung von Bebauungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der heutigen Eigentumsverhältnisse zu ermöglichen, die sowohl Gewerbe als auch Wohnnutzungen zulässt und gleichzeitig Räume schafft, die die Ausbildung einer attraktiven Mitte und Wegeverbindungen auch über das Plangebiet hinaus ermöglichen.

Als Ergebnis aus dem Gutachterverfahren ist die Bildung eines allgemein nutzbaren Freiraumes, der als zentrale Achse den im Westen liegenden Schützenplatz mit dem Baudenkmal Vogelsanger Weg 49 und die weiter östlich liegenden Kleingartenanlage verbindet, ein stadtgestalterisches Ziel. Entlang des Vogelsanger Weges soll sich eine bauliche Struktur entwickeln können, die auf der zur Straße ausgerichteten und damit stärker von Lärm belasteten Seite schwerpunktmäßig Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen und auf der der Straße abgewandten Seite eine überwiegende Wohnnutzung vorsieht. Die Bebauungen können dabei Höfe mit

unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten ausbilden: die vorderen, vorwiegend von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen umschlossenen Höfe z.B. als eingeschossig bebaute Gewerbehöfe. In diesem Fall können die so entstehenden Dachflächen neben begrünten Teilen auch als Außenräume für die darüber liegenden Wohnungen nutzbar sein. Alternativ können zusätzlich Gewerbehöfe als Geschossbau entstehen. Die Wohnhöfe können dagegen schwerpunktmäßig grüne Freiräume für die Anwohner bieten.

Entlang des Vogelsanger Weges ist eine überwiegend vier- bis fünfgeschossige Bebauung geplant, die an städtebaulich prägnanten Eckbereichen durch bis zu siebengeschossige Hochpunkte eine Betonung erhalten kann. Die so ermöglichte städtebauliche Kante kann gleichzeitig als Lärmabschirmung für das dahinterliegende Gebiet dienen.

Im östlichen Plangebiet sind blockartige Baustrukturen für eine überwiegende Wohnnutzung vorgesehen, in denen jedoch auch nicht störende gewerbliche Nutzungen möglich sein sollen. Mit der Realisierung der Planung können aus heutigen rückwärtigen Lagen „neue Adressen“ und insgesamt ein innovatives mischgenutztes Quartier entstehen.

5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung

Zur Bildung eines neuen Quartiers mit baulich dichter urbaner Prägung gehört zur Sicherung der künftigen Wohnqualität die Schaffung neuer Freiräume.

Zwei geplante Freiraum-Verbindungen können eine solche Qualität ermöglichen: eine verläuft von der Kleingartenanlage Stieglitzstraße und dem denkmalgeschützten Gebäude Vogelsanger Weg 49 im Osten zur Schützenhalle und der Kleingartenanlage entlang des nördlichen Zubringers im Westen. Hier können sich im Teilabschnitt des Urbanen Gebietes MU2 in den Erdgeschossen der angrenzenden Bebauungen z.B. Gastronomie- und kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Eine parallel weiter südlich geplante Freiraum-Achse kann von Einrichtungen der Nahversorgung in den angrenzenden Erdgeschossen geprägt werden.

In den - teilweise als private Grünfläche ausgewiesenen - Freiräumen kann mit Baumpflanzungen eine neue Aufenthaltsqualität für das gesamte Gebiet entstehen.

Ein wichtiges Element stellt der sog. „Loop“ aus dem Gutachterverfahren dar. Durch die Sicherung über ausgewiesene Geh- und Fahrrechte können Fuß- und Radwegeverbindungen ermöglicht werden, auf denen abseits von Straßen das Gebiet durchquert und das künftige Quartier mit den umliegenden Kleingartenflächen bis hin

zum sogenannten „Rath Korso“ (ein weiter nördlich entstandener Grünzug mit Fuß- und Radweg parallel zur S-Bahn Trasse in Rath) verbunden werden kann. Ziel ist die Verknüpfung des Plangebietes mit dem übergeordneten Freiraumsystem und die gestalterische und funktionale Einbindung zu den angrenzenden Quartieren, um sowohl für die im Quartier Wohnenden als auch Arbeitenden die vorhandenen Grünflächen zu erschließen.

5.4 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den Vogelsanger Weg und im östlichen Bereich von der Münsterstraße aus. Die Ausweisung neuer öffentlicher Verkehrsflächen im Plangebiet selbst ist nicht erforderlich, da die Grundstücke jeweils bereits heute erschlossen sind und die Nutzbarkeit rückwärtiger Grundstückbereiche für die Öffentlichkeit über die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten gesichert wird.

Die Entscheidung, die verkehrliche Erschließung über GFL-Rechte zu sichern und keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen ist in der Wahrung der Eigentumsrechte begründet. Die Grundstücke sind und bleiben erschlossen.

5.5 Anpassung des Planungsrechts

Grundlage für die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes ist das Ziel der Übernahme der städtebaulichen Struktur aus dem seinerzeitigen Gutachterverfahren, das vor der Erstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde. Der Siegerentwurf sah bereits eine abwechslungsreiche Bebauung in unterschiedlicher Geschossigkeit mit vereinzelt Hochpunkten vor - diese Planung wurde in den Grundzügen übernommen und in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern teilweise überarbeitet. Unverändert geblieben sind neben der Grundform der Blockbebauung die variierenden Geschossigkeiten der Neubebauungen, die in ihrer Höhe auch im Wettbewerb bereits klar definiert waren.

Diese Gebäudehöhen finden sich daher im vorliegenden Bebauungsplan wider: es werden maximale Geschosshöhen festgesetzt, die nur unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden dürfen (z.B. für Technikaufbauten).

Auszüge aus der Satzungsbegründung: (Seite 21ff.):

„Die Zahl der Vollgeschosse ermöglicht die vertikale, äußerlich ablesbare Gliederung der Baustruktur des städtebaulichen Entwurfes, der eine Abstufung von Höhen entlang des Vogelsanger Weges in Richtung der im Nordosten liegenden Kleingartenanlage vorsieht. In den Urbanen Gebieten (MU 1 und MU 2) ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Sie variiert zwischen IV in den Innenbereichen und V entlang der Münsterstraße und dem Vogelsanger Weg.

An städtebaulich markanten Punkten ist die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf VI bis VII Vollgeschosse erhöht.

Ausnahmen stellen die mit III-Vollgeschossen festgesetzte Bebauung am Anfang des Vogelsanger Weges (Vogelsanger Weg 1) sowie die bestehende private II-geschossige Kindertagesstätte (Münsterstraße 398 a) dar:

Bei der Bebauung am Vogelsanger Weg wurde die zulässige Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht, demnach sind zukünftig III-Vollgeschosse möglich, so soll unter Berücksichtigung einer vertretbaren Verschattung der direkt östlich angrenzenden Bestandsbebauung entlang der Münsterstraße, dennoch ein Entwicklungsspielraum für das Grundstück ermöglicht werden.

Auch der bestehenden Kindertagesstätte ist mit einer zusätzlichen überbaubaren Fläche mit III-Vollgeschossen ein Entwicklungsspielraum ermöglicht worden.

Die Innenhöfe ermöglichen mit ihren festgesetzten I-geschossigen Überbauungen erweiterte Grundrissgestaltungen für angrenzende gewerbliche Nutzungen, z.B. für Ladenlokale. [...] Notwendige technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenräume sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung dürfen die obersten Geschosse überschreiten. Damit die angestrebte städtebauliche Qualität des Quartiers auch mit einer ruhigen Dachlandschaft erreicht wird, dürfen die oben genannten Anlagen und Aufbauten eine Höhe von 2,5 Meter nicht überschreiten und müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Die Kombination aus einer Anzahl der Vollgeschosse sowie Nicht-Vollgeschosse in Verbindung mit dem jeweiligen Mindestrücksprung sichert ein qualitätsvolles Erscheinungsbild der Baukörper bzw. Dachlandschaft aus Sicht der Straßenperspektive“.

Zusätzliche Staffelgeschosse als Nicht-Vollgeschosse sind ebenfalls auf Eines begrenzt. Hierzu wurde die Festsetzung getroffen, dass Geschosse oberhalb des

zulässigen obersten Vollgeschosses, die mit mindestens einer Außenwand - auch teilweise - von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen, bei Gebäuden mit maximal 1 oder 2 zulässigen Vollgeschossen unzulässig sind. Ab einer zulässigen Bebauung mit 3 Vollgeschossen ist maximal ein Geschoss oberhalb des zulässigen obersten Vollgeschosses zulässig. Die Außenwände dieses Nicht-Vollgeschosses müssen von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses mindestens 2 m zurückspringen.

Die städtebauliche Zielsetzung, die Höhenentwicklung zu steuern, ist damit bereits in der Satzungs Begründung des Plans Nr. 06/014 ablesbar.

Die während der Planaufstellung erfolgte Änderung der Landesbauordnung BauO NRW und die Einführung einer neuen Definition des Nicht-Vollgeschosses als Ersatz des bisherigen Staffelgeschosses lässt es als genehmigungsfähig erscheinen, dass nicht nur oberhalb, sondern auch zwischen Vollgeschossen Nicht-Vollgeschosse geplant werden können, was zu deutlich höheren Bebauungen führen könnte und ggf. nicht nur städtebauliche Spannungen, sondern auch Unverträglichkeiten zur Folge haben könnte. Die Änderung des Bebauungsplanes dient daher der Klarstellung der seitens des Plangebers beabsichtigten städtebaulichen Ziele im Plangebiet durch die Festsetzung maximaler Traufhöhen unter Nummer 11 der textlichen Festsetzungen sowie den Ergänzungen der TH_{max} (maximale Traufhöhe) in der Planzeichnung.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird für jedes Baufenster die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Hierzu wird eine durchschnittliche Geschosshöhe von 3 m veranschlagt (dies gilt auch für ein oberstes Nicht-Vollgeschoss). Aufgrund der zulässigen Einzelhandelsnutzung wird zudem von einem erhöhten Erdgeschoss mit 4 m Höhe ausgegangen. Zusätzlich wird 1 m Spielraum eingeräumt.

Für das Baudenkmal Vogelsanger Weg 49 werden nach wie vor keine Höhenfestsetzungen getroffen.

Grundlage für die Berechnung der Traufhöhe ist ein neu eingemessener Bezugspunkt im Plangebiet (farblich markiert). Hier wurde nach Betrachtung eines Höhenrasterplans eine Stelle gewählt, die zum einen mittig im Plangebiet liegt, zum anderen aber auch eine über dem Durchschnitt liegende Geländehöhe aufweist (vergleiche Kapitel 2.1). Die eingemessene tatsächliche Geländehöhe beträgt hier 38,58 Meter über Normalhöhennull (m ü NHN).

Der obere Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe für Flachdächer ist gemäß textlicher Festsetzung Nummer 11.1 die obere Dachhaut des obersten Geschosses,

auch wenn es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt. Für bauliche Anlagen mit Satteldächern gilt für die Berechnung der maximalen Traufhöhe als Bezugspunkt der höchstgelegene äußere Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudewand mit der oberen Dachhaut.

Die Hochrechnung der zulässigen maximalen Traufhöhe ($TH_{\max}$) erfolgte wie folgt: Aufgrund der Zulässigkeit von Einzelhandel wurde grundsätzlich von einem erhöhten Erdgeschoss von 4 m ausgegangen. Bei rein eingeschossigen Baufenstern wurden sogar 5 m angesetzt ($38,58 \text{ m ü NHN} + 5 \text{ m} = TH_{\max}: 43,6 \text{ m ü NHN}$; 0,58 wurde jeweils zu 0,6 gerundet).

Für Vollgeschosse wurden 3 m Höhe berechnet, auch hier ein erfahrungsgemäß durchschnittlicher Wert. Für mögliche Staffelgeschosse bei Flachdächern über dem obersten Vollgeschoss (gemäß Festsetzung 10.3 ist ab drei Vollgeschossen maximal eines zulässig, sofern es zurückspringt) wurden ebenfalls 3 m berechnet. Darüber hinaus wurde 1 m Spielraum zugeschlagen. Beispielsweise würde für eine Bebauung mit sieben zulässigen Vollgeschossen mit Flachdach eine maximale Gebäudehöhe von $64,6 \text{ m ü NHN}$ gelten ($38,58 \text{ m ü NHN} + 4 \text{ m} + (6 \times 3 \text{ m}) + 3 \text{ m Staffelgeschoss} + 1 \text{ m Spielraum} = 64,58 \text{ m ü NHN}$; aufgerundet 64,6).

Für Bebauungen mit Satteldach entfallen die bei Flachdächern zugerechneten 3 m für ein mögliches Staffelgeschoss. Hier ist in der städtebaulichen Wirkung die entsprechende Traufhöhe entscheidend. Diese wird mit dem vorgegebenen Maß der Traufhöhe abschließend geregelt. Die textlichen Festsetzungen unter Nummer 10.3 ergänzen, dass sich im Dach nur ein einziges Nichtvollgeschoss befinden kann.

Hinweis zu Technikaufbauten und sonstigen Aufbauten:

Bislang sind gemäß Festsetzung Nummer 4.1 oberhalb des obersten Geschosses technische Aufbauten, notwendige Absturzsicherungen für begehbare Dachterrassen und Anlagen für regenerative Energiegewinnung zulässig. Ausgenommen davon sind die mit nur einem Vollgeschoss festgesetzten Flächen. Die Regelungen dazu bleiben durch diesen Änderungsplan unberührt.

Zur Klarstellung wird in der Legende der Planzeichnung jedoch ergänzt, dass die festgesetzten Traufhöhen $TH_{\max}$ Aufbauten (gemäß textlicher Festsetzung Nummer 4.1) nicht erfassen. Ebenso verdeutlicht die textliche Festsetzung Nummer 11.2, dass die textlichen Festsetzung Nummer 4.1 von den Regelungen unter Nummer 11.1 unberührt bleibt.

6 Umweltbelange

6.1 Verzicht auf die Umweltprüfung

Der Bebauungsplan 06/014 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; ebenso wenig ist § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) anzuwenden.

6.2 Auswirkungen der Festsetzung von maximalen Traufhöhen

Die Änderung des Bebauungsplans unterstreicht lediglich die bereits beabsichtigte Höhenentwicklung. Durch die nunmehr neu erfolgte Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen sind keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Gegenteil können durch diese Klarstellung die Umsetzung unerwünschter Höhenentwicklungen durch die Integration von Nicht-Vollgeschossen als Zwischengeschosse vermieden und so eine eventuell unverträgliche zusätzliche Verschattung und sonstige negative Auswirkungen weiterer Gebäudeerhöhungen abgewendet werden.

7 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Das Verfahren kann angewendet werden, da durch die Festsetzung der Gebäudehöhen die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, sondern lediglich eine Klarstellung des planerischen Willens erfolgt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird weder vorbereitet noch begründet, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Absatz 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. Das Verfahren wird daher mit einer parallel stattfindenden Beteiligung

gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 gestartet. Im Rahmen dieser Beteiligung wird sowohl der betroffenen Öffentlichkeit als auch den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8 Soziale Maßnahmen

Der Bebauungsplan wird sich nicht nachteilig auf Wohn- oder Arbeitsverhältnisse auswirken. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind (nicht) erforderlich.

10 Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde entstehen keine Kosten durch dieses Verfahren.