

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BauGB

**Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch
zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 6070/46 und Nr. 6071/27
durch den Bebauungsplan 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. Bisheriges Planungsrecht

Die Änderung betrifft den südlichen Teil des Bebauungsplanes 6071/27 aus dem Jahre 1967, welcher im Wesentlichen reine Wohngebiete ausweist. Dieser Bebauungsplan sah in Verlängerung der Bamberger Straße eine Verbindungsstraße zwischen Süllenstraße und Zoppoter Straße vor und wies dafür einen 14 m breiten Streifen als öffentliche Verkehrsfläche aus. Auf den angrenzenden Grundstücken Süllenstraße 16-26 war 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 lagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6070/46 aus dem Jahre 1960. Dieser setzte im Abstand von 5m parallel zu der geplanten Verbindungsstraße eine Fluchtlinie fest. Im Übrigen richtete 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 zuvor als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Flurstücke wurden daher in die Wohnbaufläche integriert.

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, ist die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt.

3.2 Änderungen, Abwägung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet, einschließlich der nicht mehr benötigten Verkehrsfläche, wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. 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 in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung 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. 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 hoher Sockel 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 die bisher gültigen Bebauungspläne die Straßenrandbebauung entlang der Süllenstraße auf Bestandsschutz gesetzt haben, 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 Wohnumfeldqualität 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 Gartenzonen gesichert bzw. entwickelt werden. Der Eigentümer kann am Garagenhof, sofern den baulichen Anlagen Bestandsschutz zukommt, bestandserhaltende Maßnahmen vornehmen. 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 und den 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 bisher 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 Abstandflächen 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 Bebauungsplan 6071/27 war die Vorgartenzone bereits als gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksfläche festgesetzt.

3.4 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Süllenstraße und die Zoppoter Straße erschlossen. ÖPNV-mäßig wird das Plangebiet von der Buslinie 730 mit der Haltestelle „Hassels Friedhof“ bedient. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 100 m.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung erfolgen durch Anschlüsse an die vorhandenen Netze.

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des § 51a LWG keine Anwendung. Das Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation (Mischwasserkanal) zuzuführen.

3.6 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 Tiefgaragendecken getroffen.

3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die vorhandene Bebauung entlang der Säulenstraße 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.

3.8 Lärmsituation

Die benachbarten 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.

Die Gewerbebetriebe mussten bereits auf die Bestandssituation Rücksicht nehmen, d. h. die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm einhalten. Daher sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, zumal nach derzeitiger Genehmigungslage davon auszugehen ist, dass die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Betriebe im Plangebiet die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet einhalten.

3.9 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. Für das Plangebiet bestand Baurecht gemäß den Bebauungsplänen Nr. 6071/27 und Nr. 6070/46 aus den Jahren 1967 und 1960. Die Grundstücksflächen sind bereits überwiegend bebaut. Bei Realisierung der Festsetzungen erfolgen keine Eingriffe in wertvolle Grün- oder Biotopflächen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Schutzzwecke von besonders streng geschützten Pflanzen- und Tierarten vor. Zudem wird der zulässige Versiegelungsgrad durch die Änderung der Bebauungspläne stärker eingeschränkt. Eine tabellarische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde aus diesem Grund nicht erstellt.

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort mit der Kataster-Nr. 3992. Zur Überprüfung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, wurde für das Grundstück eine Nutzungsrecherche durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte auf mögliche Schadstoffeinträge in den Boden ergeben.

Weiterhin befindet sich in dem Plangebiet ein Dachdeckereibetrieb. Aufgrund der Nutzung ist nicht mit relevanten Verunreinigungen zu rechnen.

Für die Grundstücke sind ggf. weitere Maßnahmen (z. B. Entsorgungskonzept für bautechnisch bedingten Aushub, fachgutachterliche Begleitung) erforderlich, die durch entsprechende Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren rechtsverbindlich festgelegt werden können.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 11.12.2008

G1/12- B- 6171/048
Düsseldorf, 12.12.2008

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
im Auftrag

