

# **B e g r ü n d u n g**

**zur Änderung des Bebauungsplanes (Vorentwurf) Nr. 5178/54**

**- Gatzweiler-Gelände -**

**in grüner Farbe**

**Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

**Stadtbezirk 4    Stadtteil Heerdt**

## **1.    Örtliche Verhältnisse**

### **1.1    Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5178/54 - Gatzweiler-Gelände.

### **1.2    Bestand**

Im Änderungsbereich befindet sich zurzeit im Osten eine begrünte Wallanlage, die die nördlich angrenzenden Baugrundstücke von der heutigen Viersener Straße abschirmt. Im westlichen Teil des Änderungsbereiches liegen Brachflächen, die der stillgelegten Bahnstrecke vom ehemaligen Güterbahnhof Oberkassel zuzuordnen sind.

### **1.3    Verkehr**

Auf der alten Bahntrasse und dem östlichen Teil der Viersener Straße ist die Basisstraße geplant, sie das Plangebiet künftig am nördlichen Rand durchqueren wird. Näheres dazu wird in Kapitel 2.3 erläutert.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 5178/54 wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (FNP- Änderung Nr. 72 Gatzweiler / Viersener Straße). Im aktuellen Flächennutzungsplan sind im Bereich der geplanten Basisstraße Straßenverkehrsflächen, nördlich der Basisstraße Gewerbegebiete, im Bereich der ehemaligen Brauerei Kerngebiete und im Bereich der Wohnbebauung an der Neuwerker Straße Wohnbauflächen dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.2 Festsetzungen in einfachen bzw. qualifizierten Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan Nr. 5178/54, der dieser Änderung zugrunde liegt, ist seit dem 08.07.2006 rechtskräftig.

### **2.3 Rahmenplanungen und weitere Planungen**

#### Großräumiges Verkehrskonzept für den Stadtbezirk 4

Auf der ehemaligen Bahntrasse am Nordrand des Plangebietes ist die so genannte „Basisstraße“ geplant. Diese soll als leistungsfähige Verbindung den Seestern mit der Böhlerstraße verbinden. Mit Hilfe der Basisstraße kann das durch die geplanten städtebaulichen Entwicklungsgebiete zu erwartende Verkehrsaufkommen ohne Mehrbelastung des Seesternes und der Hansaallee aufgefangen werden. Die zusätzlichen Verkehre werden auf kurzem Wege über den Heerdter Lohweg auf die Brüsseler Straße (B7) dem übergeordneten Straßennetz zugeleitet.

Der geplante vierspurige Ausbau wurde im Bebauungsplan Nr. 5178/54 bereits weitgehend gesichert. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind lediglich kleinere Anpassungen an die aktuelle Ausbauplanung erforderlich (vgl. Kapitel 4).

## 2.4 Nachrichtliche Übernahmen

### Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Lörrick. Die Bestimmungen der Wasserschutzzonen- Verordnung zum Schutz des Grundwassers sind zu berücksichtigen.

## 3. **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Anpassung der Verkehrsfläche der „Basisstraße“ im Norden des Plangebietes.

Auf Wunsch des Eigentümers der nördlich angrenzenden Baugrundstücke wird die im Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsfläche auf einer Länge von ca. 300m um 2m in eine nicht über- und unterbaubare private Grundstücksfläche mit Pflanzgebot umgewandelt. Dies steht in Zusammenhang mit einem Erwerb der vorgenannten Flächen durch den betreffenden Eigentümer. Hintergrund ist eine bessere Ausnutzbarkeit der nördlich angrenzenden Baugrundstücke, da die neu erworbenen Flächen auf deren Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet werden können. Außerdem ergibt sich durch die Verschiebung der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche eine verbesserte Situation bezüglich der Abstandsflächen.

An dem bisher geplanten Ausbau der Straße mit ihren Fahrspuren, Geh- und Radwegen ändert sich durch diese Maßnahme nichts. Bisher war auf der gesamten Nordseite der Basisstraße ein ca. 2m tiefer öffentlicher Grünstreifen zwischen den Geh- und Radwegen und den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Dieser Grünstreifen bleibt erhalten, auch wenn er nunmehr teilweise von einem privaten Eigentümer bepflanzt und gepflegt werden wird. Die Bepflanzung wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da der betreffende Grundstücksstreifen trotz wechselnder Eigentumsverhältnisse nach wie vor begrünt werden soll, so wie es auch schon im Ursprungsplan bzw. in der Ausbauplanung vorgesehen ist.

#### **4. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplans**

##### 4.1 Baugebiete (' 9 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB/ i. V. m. BauNVO)

###### Art der baulichen Nutzung

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche ein Streifen von ca. 300m Länge und 2m Tiefe als Baugebiet festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung Rechnung getragen, die bisherige öffentliche Verkehrsfläche in eine private Grundstücksfläche umzuwandeln.

Im westlichen Teil dieses Streifens wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Dies entspricht den Festsetzungen des in diesem Bereich nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 5178/056 „Südlich Hansaallee“.

Im Osten dagegen wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Für die nördlich angrenzenden Baugrundstücke existiert kein Bebauungsplan mit Baugebietsfestsetzungen. Die bestehende Bebauung wurde nach § 34 BauGB genehmigt. Die dortige Bebauung auf den Flurstücken 119, 121, 123 und 125 der Flur 30, Gemarkung Heerdt entspricht von der Nutzungsart (Büronutzung) einem eingeschränkten Gewerbegebiet. Auf Nutzungsauschlüsse zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Immissionen, zum Ausschluss von Einzelhandel u. Ä. wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung verzichtet, da hier laut textlicher Festsetzungen jegliche bauliche Nutzung ausgeschlossen wird (siehe unten).

###### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für den Misch- bzw. Gewerbegebietsstreifen wird festgesetzt, dass eine Über- bzw. Unterbauung unzulässig ist. Dies entspricht dem bereits eingangs erwähnten Ziel, hier einen Grünstreifen zwischen den Fuß- und Radwegen der Basisstraße und den nördlich angrenzenden Bauflächen anzulegen.

#### 4.2 Verkehr (' 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Nordwesten des Plangebietes entspricht die Ausbauplanung der Basisstraße nicht mehr dem Stand von 2006, als der ursprüngliche B-Plan Nr. 5178/54 rechtskräftig wurde. Im Ursprungsplan ist noch eine Straßenbegrenzungslinie entlang der kompletten nördlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt. In der nun vorliegenden Ausbauplanung ist allerdings der Kreuzungsbereich mit dem Heerdter Lohweg größer dimensioniert, so dass die geplante Straßenverkehrsfläche hier über den Geltungsbereich hinausgeht. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 5178/056 „Südlich Hansaallee“ wurde dieser Ausbaustand bereits berücksichtigt. Dort wurde der betreffende Teil der Basisstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, und zwar ohne eine Straßenbegrenzungslinie entlang der Plangebietsgrenze.

Entsprechend wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung derjenige Teil der Straßenbegrenzungslinie aufgehoben, an den sich die Verkehrsfläche des B-Planes 5178/056 „Südlich Hansaallee“ anschließt.

#### 4.3 Fläche für Bepflanzung (' 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf dem neuen Baugebietsstreifen wird eine Pflanzgebotsfläche festgesetzt.

Hinweis: Die festgesetzten 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche je Baumpflanzung entsprechen bei 2 m Tiefe einem Baumabstand von ca. 10 - 12 m. Eine gruppenweise Anordnung der Bäume ist jedoch ebenfalls möglich.

### 5. **Kosten für die Gemeinde**

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.