B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
Teil A - Städtebauliche Aspekte
zum Bebauungsplan Nr. 5380/037
- Engländer-Siedlung -

Stadtbezirk 1 Stadtteil Golzheim

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Vorhandene Bebauung / Nutzungen

Das Plangebiet umfasst wesentliche Bereiche der bestehenden "Engländer-Siedlung-Golzheim". Die Siedlung wurde ab dem Jahre 1955 für die Angehörigen der britischen Rheinarmee errichtet. Nach dem Vorbild englischer Gartenstädte bilden kompakte zweigeschossige Häuserzeilen ein offenes und durchgrüntes Raumgefüge

Die Bestandsbebauung im Plangebiet besteht aus elf Häuserzeilen mit jeweils vier bis elf Gebäuden. Durch die Anordnung der Häuserzeilen in verschiedenen Gruppen jeweils eines Haustyps, entstehen innerhalb der Siedlung kleine Quartiere mit eigener Identität. Ursprünglich handelte es sich bei den Wohngebäuden um sechs verschiedene Haustypen mit Wohnflächen von 56 qm bis 71 qm Größe. Nach der in den Jahren 1999 und 2000 durchgeführten Privatisierung der Siedlung haben einige der neuen Eigentümer Anbauten errichtet und dadurch die Wohnfläche der Gebäude erweitert.

Neben dem Gebäudebestand der ursprünglichen Engländersiedlung umfasst das Plangebiet auch eine Hausgruppe mit neun Gebäuden, die im Jahre 2001 errichtet wurden. Diese neuen Wohngebäude an der Meineckestraße ersetzen eine abgerissene Hausgruppe der historischen Engländersiedlung und fügen sich in die städtebauliche Struktur der Siedlung ein.

An der Theodor-Mommsen-Straße und an der Oswald-Spengler-Straße wurde jeweils eine Zeile der Engländersiedlung durch ein zusätzliches neues Gebaude erweitert. Die einzelnen Hausgrundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

1.2 Erschließung

Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist das Plangebiet durch die vorhandenen Straßen allseitig erschlossen. Das Plangebiet wird nördlich über die Erich-Klausener-Straße, östlich über die Meineckestraße und westlich über die Rankestraße sowie die Tersteegenstraße erschlossen. Die Theodor-Mommsen-Straße teilt das Plangebiet in eine südliche und eine nördliche Hälfte. Es handelt sich hierbei um quartiersbezogene Erschließungsstraßen ohne überörtliche Verkehrsfunktionen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet zwischen den beiden Hauptverkehrsstraßen Danziger Straße (B8) und Kaiserswerther Straße. Eine Anbindung an die Kaiserswerther Straße besteht über die Erich-Klausener-Straße und die Felix-Klein-Straße. Die anbaufreie Danziger-Straße (B8) ist über die südlich gelegene Uerdinger Straße, über die Straße Am Bonneshof und über die Kaiserswerther Straße zu erreichen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des 300 m Erschließungsradius von zwei Stadtbahnhaltestellen und einer Bushaltestelle und ist somit gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Über die Kaiserswerther Straße werden die Stadtbahnlinien U 78 (Düsseldorf Hbf - Düsseldorf LTU-Arena/Messe Nord) und U 79 (Düsseldorf Hbf - Duisburg Hbf) geführt. Die Stadtbahnhaltestellen "Nordpark/Aquazoo" und "Reeserplatz" sind vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar. Die Buslinien 721 und 722 werden über die Danziger Straße geführt. Die Bushaltestelle "Mahnmal" ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

1.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Wohngebäude im Plangebiet sind an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf stellt für das gesamte Plangebiet sowie für die angrenzenden Bereiche "Wohnbaufläche" dar.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebietes besteht kein qualifizierter Bebauungsplan.

Für den nordöstlichen Teilbereich zwischen Erich-Klausener-Straße, Meineckestraße, Rankestraße und Theodor-Mommsen-Straße ist der Fluchtlinienplan Nr 5380/14 aus dem Jahr 1958 rechtsverbindlich. In diesem Plan sind Fluchtlinien und Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Der Teilbereich südlich der Theodor-Mommsen-Straße liegt im Geltungsbereich des nicht-qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5380/17 aus dem Jahr 1961. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Fluchtlinien, Baulinien und öffentliche Verkehrsflächen fest. Zudem ist für diesen Bereich der Engländer-Siedlung eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

2.3 Gestaltungssatzung

Für den Bereich des Plangebiets ist die Gestaltungssatzung Nr. 5380/36 vom 7. März 2000 rechtsverbindlich. Die Gestaltungssatzung verfolgt das Ziel, das homogene charakteristische Stadtbild des Quartiers und die wesentlichen Gestaltungsprinzipien der "Engländer-Siedlung" in ihren Grundzügen zu erhalten. Die Regelungen der Gestaltungssatzungen sollen gewährleisten, dass sich Neu- und Umbauten in die vorhandene Struktur harmonisch einfügen. Die Gestaltungssatzung enthält Bestimmungen zur Fassadengestaltung, zur Gestaltung der Dächer und zur Gestaltung der Einfriedungen.

Die Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen wie Modernisierung, Renovierung, Umbau oder Neubau.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

<u>Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf</u>

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf

Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 27.03.1999 (BGBl 1. Seite 530) ergebenden Beschränkungen.

3. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, die Wohnnutzung im Plangebiet zu erhalten, die bestehende Siedlung in ihrer Eigenart zu sichern und Erweiterungen des bestehenden Wohnraums durch Anbauten zu ermöglichen. Der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf greift damit wesentliche Ziele des Rahmenplans "Golzheim - Nördlicher Bereich" aus dem Jahre 2001 auf. Der Rahmenplan sieht vor, die Wohngebiete im Bereich des Plangebiets planungsrechtlich zu sichern und in ihrer Eigenart zu erhalten.

Die im Rahmenplangebiet gelegene "Engländer-Siedlung-Golzheim" wurde in den 1950er Jahren als Wohnraum für die Bediensteten der britischen Rheinarmee und deren Familien errichtet. Die Siedlung ist mit ihren kompakten, überwiegend zweigeschossigen Häuserreihen und offenen Grünbereichen an die städtebauliche Struktur englischer Gartenstädte angelehnt.

Bedingt durch die besondere Nutzung blieb der einheitliche, geschlossene Charakter der Siedlung bis heute in den Grundzügen erhalten. Nach der Aufgabe der Siedlung durch die britischen Streitkräfte in den 1990er Jahren wurden die bebauten Grundstücke parzelliert und durch die Bundesvermögensverwaltung an private Eigentümer veräußert. Vor der Privatisierung verfügten die Wohngebäude der Engländer-Siedlung über relativ geringe Wohnflächen von 56 qm - 71 qm. Diese Wohnflächen entsprechen heute nicht mehr dem Standard für familiengerechtes Wohnen.

Aufgrund der relativ kleinen Wohnflächen beabsichtigt eine Vielzahl von Eigentümern die Erweiterung der Gebäude. Die Erweiterungen sind aus stadtplanerischer Sicht sinnvoll. Durch die Anbauten - für die in der Regel eine einheitliche Bautiefe von vier Metern vorgesehen ist - können die bestehenden baulichen Strukturen weitgehend erhalten und die Grundstücke maßvoll nachverdichtet werden.

Seit der Privatisierung in den Jahren 1999 und 2000 wurden bereits an 20 von 71 Bestandsgebäuden der Siedlung Anbauten realisiert.

Die Erweiterung der Gebäude ist jedoch bisher, aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Regelungen (Fluchtlinienplan und einfacher Bebauungsplan), nur mit dem Einverständnis der jeweiligen Nachbarn möglich.

Der vorliegende Bebauungsplan soll nun Rechtssicherheit für die allgemeine Zulässigkeit der Anbauten schaffen. Im Wesentlichen soll dieses Ziel durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen erreicht werden, mit denen Bereiche definiert werden, in denen Anbauten zulässig sind.

Darüber hinaus soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt werden, dass der städtebauliche Charakter und das geschlossene Erscheinungsbild der Siedlung weitgehend bestehen bleiben. Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 5380/037 ergänzen dabei die Bestimmungen der Gestaltungssatzung Nr. 5380/36, die nach wie vor rechtskräftig ist.

4. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB / i.V.m. BauNVO)

Der vorhandenen Nutzung entsprechend werden im Plangebiet ausschließlich reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen" sowie "kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes" sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig sein. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Maßstab und der Nutzungsstruktur des Plangebiets. Die Siedlung dient bisher ausschließlich dem Wohnen und die vorhandene Situation soll durch die vorliegende Planung weitgehend geschützt werden

Aufgrund ihres hohen Stellplatzbedarfes ist die in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung "Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen" im Plangebiet nur zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze auf den durch die Nutzung beanspruchten Grundstücken bereitgestellt werden. Diese Festsetzung trägt dem knappen Stellplatzangebot des Plangebiets Rechnung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB / i.V.m. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,5 festgesetzt. Die Obergrenze der BauNVO gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung in reinen Wohngebieten wird durch diese Festsetzungen überschritten.

In den reinen Wohngebieten WR 3 ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in reinen Wohngebieten gemäß BauNVO .

Die differenzierte Festsetzung der GRZ in den Gebieten WR 1, WR 2 und WR 3 und die Überschreitung der durch die BauNVO vorgegebene Obergrenze in den Gebieten WR 1 und WR 2, trägt den örtlichen Gegebenheiten der Siedlung Rechnung. Die Siedlung ist durch unterschiedlich große Grundstücke in den verschiedenen Teilbereichen gekennzeichnet. Eine Erweiterung der bestehenden Wohngebäude um vier Meter tiefe Anbauten bzw. bei den Hausgrundstücken "Rankestraße 4-10a" abweichend um drei Meter tiefe Anbauten, führt bei einigen kleineren Grundstücken in den Gebieten WR 1 und WR 2 zu einer Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0.4). Die Erweiterung der Gebäude ist jedoch auch in diesen Bereichen wünschenswert um eine Umwandlung der Bestandsgebäude in familiengerechten Wohnraum zu ermöglichen. Die Bestandsgebäude entsprechen mit ihren geringen Wohnflächen von 56 qm bis 71 qm nicht mehr den aktuellen Ansprüchen an familiengerechtes Wohnen. Eine Erweiterung der Gebäude durch einen vier Meter bzw. drei Meter tiefen zweigeschossigen Anbau erhöht die verfügbare Wohnfläche um bis zu 50 m².

Zudem ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, allen Gebäuden einer Hauserzeile die gleichen Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, um innerhalb einer Gebäudezeile auch nach dem Ausbau eine einheitliche Bautiefe zu erreichen.

Somit wird die städtebauliche Struktur der Siedlung mit ihrer charakteristischen Zeilenbebauung gesichert.

Ausgeglichen wird die Überschreitung der GRZ durch die hohe Freiflächenverfügbarkeit im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes. Alle Wohngebäude im Plangebiet verfügen über private Hausgärten. Darüber hinaus befinden sich an der nordostlichen Grenze des Plangebiets ein Kinderspielplatz sowie nördlich des Plangebiets eine größere Freifläche, die sich in Ost-Westrichtung zwischen der Kaiserswerther Straße und der Danziger Straße erstreckt und den Nordpark mit dem Nordfriedhof verbindet.

Die gute Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Nahverkehr begünstigt im Sinne einer optimierten Ausnutzung der Infrastruktur ebenfalls eine bauliche Verdichtung an diesem Standort.

Zahl der Vollgeschosse

Für das gesamte Plangebiet werden, der derzeitigen Bebauung entsprechend, maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung trägt dazu bei, die städtebauliche Struktur der Siedlung zu erhalten

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Flächen des bisherigen Gebäudebestands und die für Anbauten vorgesehenen Bereiche werden mit Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Baufelder werden im straßenseitigen und rückwärtigen Bereich durch Baulinien begrenzt. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Falle einer Ausbaumaßnahme bzw im Falle eines Gebäudeneubaus der städtebauliche Charakter und das geschlossene Erscheinungsbild der Siedlung gewahrt werden. Aufgrund der geringen Wohnflächen der Bestandsgebäude und den von vielen Eigentümern geäußerten Erweiterungsabsichten ist zu erwarten, dass im Laufe der Zeit ein Großteil der Gebäude entsprechend erweitert wird und eventuelle Beeinträchtigungen von Bewohnern der Gebäude, an die nicht angebaut wird, nur vorübergehend eintreten.

Die Bereiche, in denen seitliche Anbaumöglichkeiten vorgesehen sind, werden durch Baugrenzen definiert, da hier eine einheitliche Ausbautiefe für die Sicherung der stadtebaulichen Struktur nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Die Baulinien in den rückwartigen Grundstücksbereichen wurden in der Regel so festgesetzt, dass eine Erweiterung der Bestandsgebäude um vier Meter tiefe Anbauten zulässig ist. Bei den Hausgrundstücken "Rankestraße 4-10a" ermöglichen die Baufelder abweichend nur eine Erweiterung der Bestandsgebäude um drei Meter tiefe Anbauten. Diese abweichende Festsetzung resultiert aus den besonders kleinen Grundstücksflächen der betroffenen Hausgrundstücke.

Die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Baufelder ermöglichen im Plangebiet eine unterschiedliche Intensität der Grundstücksausnutzung. Dies tragt den speziellen örtlichen Gegebenheiten der Siedlung Rechnung, denn die Siedlung ist durch unterschiedlich große Grundstücke in den verschiedenen Teilbereichen gekennzeichnet.

4.3 Bauweise

Der derzeitigen städtebaulichen Struktur der Engländer-Siedlung Golzheim entsprechend wird für das Plangebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise stellt auch im Falle eines Abrisses und späteren Neubaus einzelner Gebäude den Erhalt der charakteristischen Zeilenbebauung sicher. Im Bereich der Meineckestraße trägt die parallel zur Straße angeordnete Zeilenbauweise zudem dazu bei, die westlich gelegenen Teilbereiche des Plangebietes vor den Larmemissionen zu schützen, die von der Danziger Straße ausgehen.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ / Zahl der Vollgeschosse/ überbaubare Grundstücksflächen) und der Bauweise sollen insgesamt sicherstellen, dass wesentliche strukturelle Merkmale der "Engländer-Siedlung" erhalten bleiben. Zu diesen Merkmalen gehören insbesondere die homogenen Haustypen mit ihren einheitlichen Bautiefen und Gebäudehöhen innerhalb einer Häuserzeile sowie die geschlossene Bauweise.

4.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Die unbebauten und nicht eingefriedeten Vorgartenbereiche sind ein weiteres wesentliches städtebauliches Merkmal der Engländer-Siedlung Golzheim. Um dieses prägende städtebauliche Element der Siedlung zu erhalten, ist die Errichtung von Stellplatzen. Garagen und Carports in den Vorgartenbereichen nicht zulässig.

Davon abweichend sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen der Hausgrundstücke "Theodor-Mommsen-Straße 3-11" offene Stellplätze in den Vorgärten ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung privater Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Hausgrundstücke "Theodor-Mommsen-Straße 1-13" würde zu einer Reduzierung der öffentlichen Stellplätze führen, da ein Ein- und Ausparken bei gleichzeitiger Benutzung der öffentlichen Stellplätze in der "Oswald-Sprengler-Straße 23-29" nicht möglich ware. Grundsätzlich ist die Errichtung von privaten Stellplätzen. Garagen und Carports nur auf den im Bebauungsplan-Vorentwurf festgesetzten Flächen zulässig.

4.5 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Mit der vorgeschriebenen flächendeckenden, extensiven Begrünung der Dächer von Garagen und Carports sollen die erwarteten Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden. Die Dachbegrünung führt zu einer Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses.

4.6 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Grünflächen oder Flächen für Kinderspielplätze festgesetzt. Im Nordosten grenzt unmittelbar an das Plangebiet (nördlich des Grundstücks Meineckestraße 7) ein Kinderspielplatz an. Alle Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügen über Privatgärten, die überwiegend auch nach einer möglichen Hauserweiterung ausreichend dimensioniert sind.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 Landesbauordnung (BauO NRW)

4.7.1 Höhe der baulichen Anlagen (i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sollen sicherstellen, dass die derzeitige städtebauliche Struktur und das derzeitige Höhenniveau der "Engländer-Siedlung" erhalten bleiben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die jeweils vorhandene Firsthohe der Wohngebäude bei allen Umbau- und Neubaumaßnahmen beizubehalten.

Straßenseitig sind zudem die jeweils vorhandenen Trauf- und Wandhöhen der Gebäude bei allen Um- und Neubaumaßnahmen beizubehalten. Diese Festsetzung gilt nicht für die Hausgrundstücke Theodor-Mommsen-Straße 1-9.

Die abweichenden Festsetzungen für die Hausgrundstücke Theodor-Mommsen-Straße 1-9 ergeben sich aus der besonderen städtebaulichen Situation der Bestandsgebäude

Die Wohngebäude Theodor-Mommsen-Straße 1-9 verfügen über relativ große Vorgärten. Zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist bei diesen Gebäuden ein Anbau im straßenseitigen Bereich sinnvoll. Um im straßenseitigen Bereich, trotz dieser Anbaumöglichkeiten, eine einheitliche städtebauliche Struktur zu erhalten, sind die straßenseitigen Wandhöhen innerhalb der Hausgruppe Theodor-Mommsen-Straße 1-9 einheitlich auszuführen.

4.7.2 Dachneigung und Dachform

Um die homogene Gestaltung der einzelnen Gebäudezeilen in der Engländer-Siedlung zu erhalten, sind für die Anbauten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Regel nur zwei verschiedene Dachformen zulässig. Die Dachflächen der Anbauten sind entweder als von den Hauptdächern abgeschleppte Dächer mit einer Dachneigung von 28° oder als den Hauptdächern entgegengesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° auszugestalten.

Eine Ausnahme gilt für Gebäudezeilen, in denen bereits Anbauten mit Pultdächern mit einer Dachneigung von 15° existieren. Damit zukünftige Anbauten an die bereits realisierten Anbauten angepasst werden können, sind in diesen Gebäudezeilen ausnahmsweise auch Anbauten mit einer Dachneigung von 15° zulässig.

Da bei den Gebäuden Theodor-Mommsen-Straße 1-9 Anbauten im straßenseitigen Bereich zulässig sind, gilt für diese Gebäude eine abweichende Festsetzung.

Die Dächer der straßenseitigen Anbauten der Gebäude Theodor-Mommsen-Straße 1-9 sind ausschließlich als den Hauptdächern entgegengesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° auszuführen. Diese Festsetzung entspricht dem derzeitigen Ausbaustand der Gebäude Theodor-Mommsen-Straße 1, 5 und 7.
Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs zur Dachneigung weichen teilweise von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung "Engländer-Siedlung" (Nr. 5380/36) ab. Die Gestaltungssatzung setzt fest, dass die den Hauptdächern entgegengesetzten Pultdächer von Anbauten ausschließlich mit einer Dachneigung von 10° auszuführen sind. Die im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten Ausnahmen sind in der Gestaltungssatzung nicht vorgesehen. Die Gestaltungssatzung ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu ergänzen.

4.7.3 Firstrichtung

In dem Plangebiet sind die Gebäude ausnahmslos traufständig zu den jeweiligen Erschließungsstraßen ausgerichtet. Die innerhalb der einzelnen Hausgruppen einheitlich ausgerichteten Dachfirste sollen aus städtebaulichen Gründen auch zukünftig erhalten bleiben. Die Festsetzung der Firstrichtung orientiert sich dementsprechend an der derzeitigen Ausrichtung der Dächer der einzelnen Hausgruppen.

4.7.4 Gestaltung der Vorgärten

Die nicht eingefriedeten Vorgärten sind ein prägendes städtebauliches Element der "Engländer-Siedlung-Golzheim". Um diese Freiflächen auch weiterhin in ihrer Funktion und Gestaltung zu erhalten, sind die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Festsetzung zur Begrünung und Abschirmung der Standorte für Abfallbehälter soll sicherstellen, dass das Erscheinungsbild der Siedlung nicht verunstaltet wird.

4.7.5 Gestaltung von Garagen und Carports

Die unterschiedliche Gestaltung und Errichtung von Garagen und Carports kann dazu führen, dass das homogene Erscheinungsbild der "Engländer-Siedlung" beeinträchtigt wird. Durch die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Gestaltungsvorgaben für Garagen und Carports soll sichergestellt werden, dass sie sich auf den dafür ausgewiesenen Flächen in die städtebauliche Struktur der Siedlung einfügen.

4.7.6 Gestaltung von Stellplätzen und Garageneinfahrten und Begrenzung der versiegelten Flächen in den Vorgärten

Die Beschränkung des Versiegelungsgrades im Plangebiet durch die Festsetzung, dass Stellplätze und Garageneinfahrten mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind und durch die Festsetzung, dass nicht mehr als 20% der Vorgartenflache versiegelt werden darf, soll den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers im Baugebiet reduzieren. Die Festsetzungen tragen dazu bei, die öffentliche Kanalisation zu entlasten und das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf nicht zu entziehen.

4.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die vorhandene Erschließung bleibt unverändert Alle bestehenden Wohngebaude im Plangebiet sind an das öffentliche Straßennetz angebunden. Da der Bebauungsplan im Plangebiet keine zusätzlichen Wohngebäude vorsieht, sondern nur Erweiterungen der bestehenden Gebäude ermöglicht, ist durch die Planung keine wesentliche zusätzliche Belastung der bestehenden Straßen zu erwarten.

4.9 Ver- und Entsorgung (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Wohngebäude im Plangebiet sind bereits an die Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Der Bebauungsplanvorentwurf setzt eine Fläche für Versorgungsanlagen fest. Bei dieser Fläche handelt es sich um den bestehenden Standort einer Trafoanlage zur Versorgung des Quartiers. Die Trafoanlage wird weiterhin zur Versorgung des Quartiers benötigt und demnach als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan gesichert

Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasser

Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG), da das Plangebiet bereits kanaltechnisch erschlossen ist und nicht erstmals bebaut wird. Die abwassertechnische Erschließung und somit die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers ist durch die vorhandene Mischwasserkanalisation sichergestellt.

5. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

6. Kosten für die Gemeinde

Der Landeshauptstadt Düsseldorf entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Teil B - Umweltbericht
gemäß § 2a BauGB
zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 5380/037
- Engländer-Siedlung -

Stadtbezirk 1 Stadtteil Golzheim

Darstellung der Umweltauswirkungen der o. g. Planung unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Träger der Umweltbelange (TUB)

1. Zusammenfassung

Die Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Erganzungen wird insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zur Folge haben. Die im Plangebiet vorhandenen unversiegelten Flächen sind überwiegend als Ziergärten angelegt und werden als solche genutzt. Es sind keine hochwertigen Biotope vorhanden. Die Bauleitplanung sieht nur eine geringfügige Möglichkeit zur Erweiterung der Bauflächen vor. Aus diesem Grund werden keine großen Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz erwartet.

In einem Teilbereich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung mit der Kataster Nr. 246. Im Rahmen von gutachterlichen Untersuchungen wurden Auffüllungsmächtigkeiten zwischen 2-7 m festgestellt.

Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Plangebiet einen minimalen Grundwasserflurabstand von > 5m Bei einer Geländehöhe von ca. 35,9 - 36,5 m ü. NN können danach die Grundwasserstände Werte von ca. 30,9 - 31,5 m ü. NN erreichen.

Die vorgesehenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten werden keine relevanten Auswirkungen auf die lufthygienische Situation im Plangebiet haben.

Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.
Relevante Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Die vorhandenen Sachguter (im wesentlichen Wohngebäude) werden planungsrechtlich gesichert und durch entsprechende Baurechte aufgewertet.

2. Beschreibung des Vorhabens

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben sowie des Plangebietes und seiner Umgebung:
In einer im Norden Düsseldorfs gelegenen Wohnsiedlung aus den fünfziger Jahren, sollen den Hauseigentümern aufgrund sehr geringer Wohnflächen innerhalb der einzelnen Gebäude Erweiterungsmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken eröffnet werden. Hierzu sollen die überbaubaren Flächen vergrößert werden, was in einigen Baufeldern zu Grundflächenzahlen von bis zu 0,6 führt. Im übrigen sollen die städtebauliche Struktur und der Charakter der Siedlung durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

3. Ziele der Umweltfachplanungen im Gebiet

Fachlich relevante Planungen gibt es auf den Gebieten Stadtklima und Freiraum.
Die Aussagen der "Klimaanalyse Düsseldorf" sind im Abschnitt "Stadtklima" und die Einstufungen im Freirauminformations-System im Abschnitt "FIS" wieder gegeben.

4. Schutzgutbetrachtung

Im folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben und werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

4.1 Auswirkungen auf den Menschen

a) Lärm

Das Plangebiet ist mit einem Mittelungspegel durch Straßenverkehrslärm von tags unter 60 dB(A) und nachts unter 50 dB(A) mäßig belastet. Lediglich an der Meineckestraße werden einige Häuser wegen der Lärmimmissionen von der Danziger Straße über 60 dB(A) belastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden allerdings im gesamten Plangebiet überschritten. Von den Sammel- und Erschließungsstraßen im Plangebiet und an dessen Rand gehen keine wesentlichen zusätzlichen Larmbelastungen aus. Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

b) Elektromagnetische Felder (EMF)

Quellen starker elektromagnetischer Felder sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Werden Trafostationen zur Nahversorgung notwendig, so sollten diese nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (Wohnungen) angeordnet werden. Bei Berücksichtigung der Vorgaben der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) und des Abstandserlasses NRW von 1998 sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu besorgen.

c) Kinderfreundlichkeit

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bestehende Siedlung handelt und sich die einzelnen Hausgrundstücke im Besitz privater Eigentümer befinden, sind im Bebauungsplan-Vorentwurf keine öffentlichen Grünflächen oder öffentlichen Kinderspielplatze festgesetzt. Die Bedingungen im Plangebiet sind insgesamt dennoch als ausreichend einzuschätzen:

- Alle Wohngebäude im Plangebiet verfügen über private Gärten. Die nach der Realisierung der Wohnerweiterungsflächen verbleibenden Gartenflächen werden überwiegend als Spiel- und Aufenthaltsbereiche gesichert. In einzelnen Gebäudezeilen ist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen die Errichtung privater Stellplätze zulässig.
- In unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet an der Meineckestraße befindet sich ein Kleinkinderspielplatz.
- Nördlich des Plangebiets (ca. 200 Meter vom nördlichen Rand des Plangebiets entfernt) befindet sich die größere Freifläche "Mahnmal-Achse" mit einem weiteren Kinderspielplatz.

d) Kriminalprävention

Aspekte baulicher Kriminalprävention wie etwa die Anzahl der Treppenhäuser und die Art der Bepflanzung werden in den jeweiligen Bauantragsverfahren geregelt.

4.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

(inkl. Stllgn. der Unteren Landschaftsbehörde)

a) Freirauminformations-System (FIS)

Das Freirauminformations-System ordnet dem Plangebiet - Engländer Siedlung - keine Vorrangfunktionen und keine Vorbehaltsfunktionen zu.

b) Untere Landschaftsbehörde (ULB)

Untersuchungsbereich und erforderliche Untersuchungstiefe:

Der Untersuchungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes.

Die vorhandenen Wohngebäude wurden 1955 u. 2001 errichtet. Die Gärten sind als Ziergärten angelegt und werden als solche genutzt. Es sind keine Biotope vorhanden.

Aus dem vorgenannten Grund findet keine vertiefende Kartierung von Flora und Fauna statt.

Fachspezifische rechtliche Situation und vorliegende Gutachten

Der Bebauungsplan-Vorentwurf liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ist das Areal als "Allgemeiner Siedlungsschwerpunkt" dargestellt.

Ein Grünrahmenplan für den Stadtbezirk 01 ist nicht existent.

Eingriffsregelung nach §§ 18 - 21 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit §1a Abs. 3 Baugesetzbuch:

Gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG ist über die Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder Änderungen eines Bauleitplanes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Gemäß § 1a Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren.

Der Fluchtlinienplan 5380/14 aus 1958 ist für den nördlichen Teil des Plangebietes rechtsverbindlich und setzt Fluchtlinien und Straßenbegrenzungslinien fest.

Der südl. Bereich liegt im Bereich des nicht qualifizierten B- Planes 5380/17 aus 1961. Für den gesamten Bereich gibt es eine Gestaltungssatzung aus dem Jahr 2000. diese hat zum Ziel das charakteristische Bild der Siedlung zu erhalten. Auf Grund dieser Vorgaben kann die Eingriffsregelung nicht angewendet werden, es besteht Baurecht, es kann auch nach § 34 BauGB genehmigt werden.

Obwohl rein rechtlich keine Verpflichtung besteht. Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, sind die im Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW verankerten Grundsätze und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dringend zu beachten, es sind dies u.a.

- auch im besiedelten Bereich sind Teile von Natur und Landschaft, wie auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.
- Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden oder Maßnahmen zur Verringerung oder Ausgleich zu treffen.
- Allgemeine und spezielle Vorschriften des Arten- u. Biotopschutzes

Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotop- u. Nutzungsstrukturen

Es handelt sich um ein Wohngebiet mit kleinen Grundstücken, ebenso kleinen Wohnhäusern mit Haus- und Vorgärten. Satzungsgeschützte Bäume sind nur im geringen Umfang vorhanden. Die kleinen Hausgärten werden wegen der Größe intensiv genutzt, aus dem Grund können sich keine Biotope entwickeln

Auswirkungen der Planung auf den Arten - u. Biotopschutz:

Die Bauleitplanung sieht nur eine geringfügige Möglichkeit zur Erweiterung der Bauflächen vor. Aus diesem Grund werden keine großen Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz erwartet.

Negativ wirkt sich ein möglicher Baumverlust nach § 4, Abs. 1 Satz 6 der Baumschutzsatzung (Einwirkung von Licht u. Sonne auf Fenster) im südl. Bereich aus Hier könnte u.U. ein größerer Teil der Bäume in den Hausgärten beseitigt werden

Auswirkungen der Planung auf Freiraum und Erholung:

Das Plangebiet hat keine Bedeutung auf die übergeordnete Freiraumnutzung und Erholung der Bürger, für die Bewohner ergibt sich jedoch eine hohe Wertigkeit. Dies ist durch die qualitative Ausstattung der Freiflächen, insbesondere durch eine Erhöhung des Grünflächenanteils z.B. durch Dachbegrünungen zu steigern.

Auswirkungen der Planung auf das Orts - u. Landschaftsbild:

Bei den vorgesehenen geringen Möglichkeiten zur Erweiterung der Gebaude wird es voraussichtlich keine negativen Auswirkungen geben.

4.3 Boden

a) Maß der baulichen Nutzung: Verdichtung und Versiegelung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die mit Baulinien und Baugrenzen definierten Baufelder sowie durch Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Gebäudehöhe definiert. Für die Verdichtung und Versiegelung des Plangebiets ist insbesondere die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen relevant. Die im Bebauungsplan-Vorentwurf vorgesehen Baufelder ermöglichen eine zusätzliche Verdichtung und Versiegelung der einzelnen Grundstücke. Je nach Gebäudebreite können die Gebäude um 20m² bis 30 m² Grundfläche erweitert werden. Dabei können die Wohngebäude auf einzelnen kleineren Grundstücken bis zu 56% der Grundstücksfläche beanspruchen.

Die weitere Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung begrenzt, dass maximal 20% der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser versiegelt werden dürfen.

Aufgrund der derzeit beengten Wohnverhältnisse ist der hohe Versieglungsgrad einzelner Grundstücke vertretbar.

Versiegelungsbilanz

	versiegelt (qm)	**%**	**teilversiegelt (qm)**	**%**	**unversiegelt (qm)**	**%**	**Summe (qm)**
Bestand	12.320	50	-	0	12.320	50	24 640
Planung	13.552	55	-	0	11.088	45	24 640
%-Bilanz		**+5**		**+0**		**-5**	

b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Kataster Nr. 35 und 37 sowie die kleinräumigen Verfüllungen mit den Kataster Nr. 162 238. 240. 241, 242, 243, 244, 245, 247, 248, 249. 263.

Bei den im Rahmen des Bodenluftmessprogramms durchgeführten Untersuchungen zeigten sich keine für den Bebauungsplan relevanten Auffälligkeiten. Auswirkungen durch Gasmigration sind nicht zu besorgen.
Des Weiteren befinden sich im Umfeld, die als Altablagerungen registrierten Lärmschutzwälle mit den Kataster-Nr.: 573 und 574. Da es sich um unversiegelte, oberflächliche Anschüttungen handelt, ist eine Beeinflussung des Plangebietes durch Gasmigration nicht zu besorgen.

c) Altablagerungen im Plangebiet

In einem Teilbereich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung mit der Kataster-Nr. 246. Im Rahmen von gutachterlichen Untersuchungen wurden Auffüllungsmächtigkeiten zwischen 2-7 m festgestellt. Eine Oberbodenschicht (Mutterboden) wurde zum größten Teil nicht angetroffen. Als Auffüllungsmaterial wurde Erdaushub mit wechselnden Anteilen an Asche, Bauschutt, Ziegel, Glas, Holz und Hausmüll beschrieben.
Die im Rahmen des Bodenluftmessprogramms durchgeführten Untersuchungen deuten auf einen Abbau organischer Substanzen hin. Die Altablagerung wurde eingegrenzt und ist gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 gekennzeichnet.
Im gesamten Plangebiet liegen stadttypische Auffüllungen mit Mächtigkeiten von etwa 2m, bestehend aus Erdaushub mit Fremdbeimengungen an Bauschutt und Schlacken, vor. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen werden im Auffullungsmaterial die Prüfwerte für den Boden in Wohngebieten nach Bodenschutzverordnung - mit Ausnahme einer Probe aus einer Tiefe von 1,3 bis 2m - deutlich unterschritten
Gegebenenfalls erforderliche Regelungen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

d) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Altstandorte

4.4 Wasser

a) Grundwasser

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Planbereich bei ca. 30,5 m ü.NN (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand). Die höchsten ermittelten Grundwasserstände liegen bei ca. 32,50 m ü.NN (HHGW 1926 - höchster dem Umweltamt bekannter Grundwasserstand)

Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Plangebiet einen minimalen Grundwasserflurabstand von > 5m. Bei einer Geländehöhe von ca. 35,9 - 36,5 m ü. NN können danach die Grundwasserstände Werte von ca. 30,9 - 31,5 m ü. NN erreichen. Diese gemessenen Werte liegen somit etwas unterhalb des für 1926 ermittelten Wertes, der auch auf einer deutlich geringeren Datengrundlage beruht.

Das Plangebiet liegt etwa 160m nördlich der großräumigen Grundwasserverunreinigung Rath/Derendorf mit Chlorkohlenwasserstoffen (10µg/l Isokonze). Im Plangebiet liegen nach der Fahnenaufnahme 2004 Chlorkohlenwasserstoff-Gehalte im Bereich 3-5 µg/l vor. Im Zustrom finden sich geringe Spuren an Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln. Sulfat liegt im Mittel bei 140 mg/l, Chlorid bei 52 mg/l und Nitrat bei 17 mg/l. Bei 20% der Analysen auf Schwermetalle konnten Spuren nachgewiesen werden, ohne dass jedoch ein Schwermetall besonders auffiel.

b) Niederschlags- und Grundwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird nicht erstmals bebaut, eine ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß §51 a Landeswassergesetz NW kann nicht festgesetzt werden. Im Bereich der Altablagerung mit der Kataster Nr. 246 ist aufgrund der zu besorgenden Grundwasserbeeinträchtigung die Voraussetzung fur eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung nicht gegeben.
Die abwassertechnische Erschließung und somit die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers ist durch die vorhandene Mischwasserkanalisation sichergestellt.

c) Oberflächengewässer

Es befindet sich kein Oberflächengewässer in der Nähe.

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Die vorgesehenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten werden keine relevanten Auswirkungen auf die lufthygienische Situation im Plangebiet haben.

b) Energieverwendung

Durch die Erweiterung der bestehenden Baukörper wird sich voraussichtlich die beheizte Gesamtwohnfläche und somit der Heizenergiebedarf des Plangebietes erhöhen. Dieser erhöhte Energiebedarf kann in einigen günstig ausgerichteten Baufeldern durch solare Wärmegewinne über Fensterflächen kompensiert werden.

4.6 Stadtklima

Ausgangssituation:

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 1 im Stadtteil Golzheim und ist nach der Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf 1995 Teil eines klimatischen Lastraumes überwiegend locker und offen bebauter Wohngebiete. Die Rheinnähe einerseits und der im NW gelegene Nordfriedhof in Verbindung mit dem sich rheinwärts anschließenden Nordpark andererseits begünstigen diesen Stadtteil. Sowohl vom Rhein (aus SW) als auch aus Richtung des Nordfriedhofs (NE) wird relativ frische und unbelastete Luft in den dazwischen gelegenen Planbereich transportiert.

Die Klimaanalyse empfiehlt für diesen Bereich:

- die günstige Bebauungsstrukur zu erhalten
- Verkehrs- und Hausbrandemissionen zu reduzieren und
- kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen vorzunehmen.

Planung

Der Bebauungsplanvorentwurf für die Engländer-Siedlung zielt auf die Sicherung der bestehenden Siedlung als reines Wohngebiet und auf die Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Wohnraumes durch Anbauten ab. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen führt zu einer stärkeren Verdichtung der Wohnbebauung und damit einhergehend zu einer unerwünschten stärkeren Aufheizung als bisher im Plangebiet.

Da die lokalklimatische Situation des Umfeldes als durchaus günstig zu bewerten ist und der Bebauungsplan-Entwurf Festsetzungen trifft, die das Klima und die Luftqualität günstig beeinflussen (z.B. Begrünung der Dächer von Garagen und offenen Kleingaragen; Festsetzung von Rasengittersteinen für oberirdische Stellplätze und Zufahrten), wird eine maßvolle Nachverdichtung der Engländersiedlung vor dem Hintergrund der bislang recht kleinen Wohneinheiten jedoch für vertretbar erachtet.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Relevante Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Die vorhandenen Sachguter (im wesentlichen Wohngebäude) werden planungsrechtlich gesichert und durch entsprechende Baurechte aufgewertet.

5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Es wurden keine Alternativplanungen erarbeitet und daher auch nicht geprüft, da durch den umfangreichen Gebäudebestand keine planerischen Varianten sinnvoll erscheinen.

6. Nullvariante

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Versiegelung des Plangebietes würde ohne den vorliegenden Bebauungsplan etwa fünf Prozent unter den zukünftig möglichen Werten bleiben. Der Grünanteil wäre bei der Nullvariante dementsprechend höher als nach Durchführung der Planung.
Eine geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs durch die Vergrößerung der Wohnflächen im Plangebiet im Vergleich zum heutigen Bestand wird keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben. Von daher unterscheidet sich die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung insgesamt nur marginal von dem prognostizierten Umweltzustand nach Realisierung der neuen baurechtlichen Erweiterungsmoglichkeiten.
Ziel der Planung ist es, die Wohnnutzung im Plangebiet zu erhalten und Erweiterungen des bestehenden Wohnraums durch Anbauten zu ermöglichen.
Durch die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten wird der Versiegelungsgrad erhöht. Zusätzlich ist von einer höheren Nutzungsintensität im Gebiet auszugehen. Damit wird der Flächenanteil des Bodens, der für natürliche Bodenfunktionen zur Verfugung steht, verringert, das wasserwirtschaftliche Mengenregime verändert und das Risiko von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser erhöht

Dem gegenüber werden durch die geplante Bebauung, bautechnisch bedingt, vorhandene Bodenbelastungen ausgehoben, dadurch wird das momentane Schadstoffpotential der Auffüllung verringert. Außerdem wird durch die Bebauung die Niederschlagswasserversickerung durch die Auffüllung verringert.

Es ist somit sowohl von negativen als auch von positiven Auswirkungen durch die Realisierung eines Wohngebietes auszugehen.

7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Im Rahmen des Monitoring sind die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um geeignete Abhilfemaßnahmen gegen nachteilige Wirkungen ergreifen zu können Im vorliegenden Bebauungsplan der im Wesentlichen bestehende Wohnnutzungen planungsrechtlich sichert, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar.
Erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 4c Baugesetzbuch (unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen) können durch regelmäßige Grundwasserüberwachungen (Grundwasserstände und Grundwassergüte) erkannt werden.

Sollten im Rahmen der Gefährdungsabschätzung bzw. bei den Erdarbeiten zukunftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, so können diese, falls erforderlich, dann über ein spezielles Monitoring (z.B. gutachterliche Begleitung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) überwacht werden.

Auswertungen der Beschwerdedatenbanken der Bezirksregierung und des kommunalen Umweltamtes sind jedoch für das Monitoring heranzuziehen, um insbesondere unerwartete Umweltauswirkungen zu ermitteln.
Das Monitoring erfolgt 5 Jahre nach Ende der öffentlichen Auslegung und ist einmalig durchzuführen.
Das Monitoring wird vom Umweltamt und den zuständigen Behörden durchgeführt.

30.09.2010
B-5350/032
01.10.2010

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 (4) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 5380/037
- Engländer-Siedlung -

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben die Bürgerinnen und Bürger zu der Planung Stellungnahmen zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Zulässigkeit von Anbauten
- Gestaltungsfestsetzungen
- Stellplätze im Plangebiet

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen zu folgenden Themenbereichen abgegeben.

- Hochwasserschutz
- Begrünung von flach geneigten Dächern und Gestaltung des privaten Grüns
- Maß der baulichen Nutzung
- Stellplätze im Plangebiet
- Bodenuntersuchungen

Die eingegangenen Einwendungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden eingehend gepruft und abgewogen. Dort wo es erforderlich war, sind die Planinhalte entsprechend ergänzt worden.

Es ist ein wichtiges Ziel des Bebbauungsplans, die städtebauliche Struktur und das Erscheinungsbild der Siedlung zu erhalten. Den Stellungnahmen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, Anbauten und Gestaltung, die mit diesem Ziel vereinbar sind, wurde nachgegangen. Für die Themenbereiche der Umweltbelange wurde auf die bei der Stadt vorliegenden Kenntnisse zurückgegriffen. Aufgrund der gewonnenen Informationen wurde das Plankonzept in Teilen angepasst und ergänzende Festsetzungen getroffen.

Bezüglich der Stellplätze im Plangebiet sind in Zusammenarbeit mit dem zustandigen Fachamt verschiedene Varianten entwickelt worden.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung haben Träger öffentlicher Belange und Privatpersonen Stellungnahmen zu folgenden Themenbereichen gegeben:

- Ausbildung von Spielstraßen
- Stellplätze im Plangebiet
- Altablagerung im Plangebiet
- Material und überbaubare Fläche der festgesetzten Carports
- Vordächer
- straßenseitige Anbaumöglichkeiten
- Einfriedungen
- Stellplatzflächen in den Vorgärten

Die eingebrachten Stellungnahmen wurden ebenfalls eingehend geprüft und abgewogen. Stellungnahmen, die dem Ziel des Erhalts der städtebaulichen und gestalterischen Struktur der „Engländer-Siedlung" nicht entgegenstanden, ist gefolgt worden.
Bezüglich der Altablagerung im Plangebiet ist den durch das Fachamt angeregten Ergänzungen und Anpassungen des Umweltberichtes gefolgt worden
Zur abschließenden Untersuchung der Stellplatzsituation im Plangebiet sind z T Untersuchungen zum Stellplatzbedarf angestellt worden, um die Parkraumsituation zu optimieren.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan aufgrund von Stellungnahmen, denen stattgegeben wurde, wie folgt geändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung jedoch nicht berührt:

- Ergänzung der Begründung
- Ergänzung und Anpassung des Umweltberichtes
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Das Ergebnis der Abwägung zeigt, dass dort, wo Betroffenheiten bestehen, das offentliche Interesse daran, das Projekt umzusetzen, weit überwiegt.
Das öffentliche Interesse ergibt sich aus dem Erhalt der städtebaulichen Struktur und des Erscheinungsbildes der „Engländer-Siedlung", der familiengerechten Anbaumöglichkeiten und der Optimierung der Parkraumsituation.
Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht in Betracht gekommen.