

B e g r ü n d u n g

zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 5278/30, Nr. 5278/37 und Nr. 5278/52 durch den Bebauungsplan Nr. 5278/055 - Beim Dorf - Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Stadtbezirk 4

Stadtteil Niederkassel

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Niederkassel, südlich des Niederkasseler Kirchweges und westlich der Niederkasseler Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Straßen- und Verkehrsflächen „Beim Dorf“ und den Einmündungsbereich Niederkasseler Straße sowie angrenzende Flurstücke mit Wohnbebauung. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. zwei Hektar.

1.2 Bestand

Im Geltungsbereich befindet sich ein Wohngebiet, das vollständig bebaut ist. Am Kreuzungsbereich zur Niederkasseler Straße stehen zwei historische Hofgebäude mit einem markanten Solitärbaum. Auf den angrenzenden Flurstücken stehen zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser aus den 1990-er Jahren.

Die Straße „Beim Dorf“ wurde im Zuge eines angrenzenden Bauvorhabens im Jahr 2006 verkehrsberuhigt ausgebaut. Am südlich angrenzenden Schulgelände wird die Straße durch Poller begrenzt. Im Geltungsbereich liegen die Stellplätze der Schule. Das Gelände ist weitgehend eben auf 35 m ü. NN.

1.3 Umgebung

Im Osten des Plangebietes grenzt der dörflich geprägte Ortskern von Niederkassel an. Unmittelbar westlich grenzt das Neubauareal „Beim Dorf“ an mit einem verdichteten zwei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbau (Baujahr 2004 bis 2006). Im Südwesten grenzen die Carl-Benz-Realschule, das Cecilien-Gymnasium und die Bezirkssportanlage Schorlemer Straße an.

1.4 Äußere und innere Erschließung

Die Straße „Beim Dorf“ ist als Sackgasse ausgebaut und wird im Süden in Höhe der Carl-Benz-Realschule durch Poller begrenzt. Die zugehörigen Stellplätze der Schule (Parkplatz der Mitarbeiter) liegen im Geltungsbereich und sind erschlossen über die Straße „Beim Dorf“. Ein Durchgang zur Lewitstraße und den angrenzenden Schulgebäuden ist nur für Fußgänger und Radfahrer möglich.

Das Plangebiet besitzt über die Niederkasseler Straße mit Anschluss zur A52 und B7 eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt im Wesentlichen über die Buslinie 833 auf der Niederkasseler Straße, die die Verbindung nach Lörick, Heerdt und zur südlich gelegenen Luegallee darstellt. Aufgrund einer Entfernung von ca. 1 km ist die Anbindung an das Liniennetz der Stadtbahn mit den Haltestellen der Linien U 70, 74, 75, 76 und 77 im Bereich der Luegallee nur als befriedigend zu bezeichnen.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Wohnbaufläche aus. Für den südlichen Abschnitt der Straße „Beim Dorf“ ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Für das Plangebiet bestehen die qualifizierten Bebauungspläne Nr. 5278/30, Nr. 5278/37 und Nr. 5278/52. Diese setzen Straßenverkehrsfläche, Fläche für Gemeinbedarf (Schule) und Reine Wohngebiete fest.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5278/055 - Beim Dorf - zur Änderung der bestehenden Bebauungspläne Nr. 5278/30, Nr. 5278/37 und Nr. 5278/52 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB), da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine bauliche Nutzung des Gebietes im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt war.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5278/055 (Entwurf) - Beim Dorf - sollen eine bereits ausgebaute Verkehrsfläche und die bestehenden baulichen Strukturen eines Wohngebietes planungsrechtlich gesichert werden. Die darüber hinaus bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 5278/30, Nr. 5278/37 und Nr. 5278/52 bleiben wirksam.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; ebenso wenig ist § 4c BauGB anzuwenden.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5278/055 - Beim Dorf - soll der 2006 realisierte Ausbau der Straße „Beim Dorf“ und ein Teil der angrenzenden baulichen Strukturen planungsrechtlich gesichert werden.

Das bis dato gültige Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 5278/30) aus dem Jahr 1969 ging aufgrund der zugrundeliegenden Straßenplanung davon aus, dass es zur Gestaltung des Kreuzungspunktes Niederkasseler Straße, Niederkasseler Kirchweg und der seinerzeit durchgehenden Lewitstraße erforderlich wäre, das Grundstück Niederkasseler Straße 91 mit zwei Bestandsgebäuden als Verkehrsfläche zu überplanen. Neben dem ca. 30 Meter breiten Ausbau des Kreuzungsbereiches verfolgte der Bebauungsplan das Ziel, den Bereich südlich des Niederkasseler Kirchweges einer intensiveren baulichen Ausnutzung zuzuführen. Für den Planungsbereich wurden seinerzeit Reine Wohngebiete in drei- bis sechsgeschossiger aufgelockerter Bauweise mit unterirdischen Gemeinschaftsgaragen festgesetzt.

Im Zuge eines größeren Neubauvorhabens erfolgte 2004 die Neukonzeption der Ausbauplanung der Straße. Der heutige Straßenraum „Beim Dorf“ entspricht als begrünte und verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche den gewandelten technischen Erfordernissen und dient in erster Linie der konfliktfreien Erschließung der Wohnbebauung und der Erschließung der Carl-Benz-Realschule (fußläufig und Stellplätze für Fahrzeuge der Mitarbeiter). Aufgrund der Neuplanung und des mittlerweile erfolgten Ausbaus der Straße entfällt das Erfordernis für den 1969 geplanten, aus heutiger Sicht überdimensionierten Straßenquerschnitt und Kreuzungsbereich. Die seinerzeit durch die Verkehrsfläche vollständig überplanten Baukörper Niederkasseler Straße 91 und „Beim Dorf 1a“ bleiben erhalten. Das Änderungsverfahren verfolgt das Ziel, den tatsächlichen Verlauf der Verkehrsflächen und die Bestandsgebäude planungsrechtlich zu sichern. Es überlagert dazu im nordöstlichen und südlichen Bereich obsoletes, widersprechendes Baurecht der Bebauungspläne Nr. 5278/30, Nr. 5278/37 und Nr. 5278/52.

5. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird der Bereich unmittelbar angrenzend zur Niederkasseler Straße in einer Tiefe von ca. 60 Meter als Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Aufgrund einer Verkehrsplanung der 1960er Jahre waren Flurstücke dieses Bereichs im Bebauungsplan Nr. 5278/30 durch Verkehrsflächen überlagert, die in dieser Form jedoch nie realisiert wurden. Die Ausweisung im vorliegenden Bebauungsplanentwurf dient der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands, unter anderem des ca. 200 Jahre alten, ortsbildprägenden Gebäudeensembles einer ehemaligen Schreinerei mit Wohngebäude. Die Festsetzung als Reines Wohngebiet entspricht der des Bebauungsplans Nr. 5278/30. Grund- und Geschossflächenzahl werden weitgehend bestandsorientiert festgesetzt. Die GRZ wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht von 0,3 auf 0,4 erhöht. GRZ und GFZ liegen damit innerhalb des durch § 17 BauNVO definierten Rahmens.

Das Gebäude „Beim Dorf 1a“, ehemals eine Schreinerei, erhält durch die Festsetzung der Baugrenzen eine Erweiterungsoption. Eine Modernisierung kann zweigeschossig und mit bis zu 12m Bautiefe erfolgen, da die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung an dieser Stelle verträglich erscheint.

Das Gebäude Niederkasseler Straße 91 wird orientiert am Bestandsgebäude festgesetzt, ebenfalls mit der Möglichkeit des zweigeschossigen Ausbaus. Die Nord- und Westfassade wird durch Baulinien festgesetzt, die teils unmittelbar an der Straßengrenzungsline verlaufen. Das Gebäude ist seitens der Denkmalpflege bis dato nicht als erhaltenswert eingestuft. Da es aus städtebaulicher Sicht aber ortsbildprägend ist, soll durch die Festsetzung von Baulinien die Lage weitgehend gesichert werden.

Die bisher gültige Festsetzung von Flachdächern ist obsolet. Gemäß dem baulichen Bestand werden im Reinen Wohngebiet Satteldächer festgesetzt mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad.

Für die Bestandsgebäude Niederkasseler Kirchweg 115 und 117 fallen die Abstandsflächen an der östlichen Baugrenze auf das Nachbargrundstück. Dies wurde für den Bestand durch Eintragung einer Baulast geregelt. Die Stellplätze der Gebäude Niederkasseler Kirchweg 115 und 117 sind auf den angrenzenden Flurstücken nachgewiesen.

Im Plangebiet wird südlich der Straße „Beim Dorf“ eine Fläche für Gemeinbedarf (F.f.G.) festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Schule; Hinweis: Stellplätze Schule“. Dieser Teilbereich einer größeren Schulfläche entspricht dem bestehenden Planungsrecht und wird in das Änderungsverfahren aufgenommen, da er über die Verkehrsfläche „Beim Dorf“ erschlossen ist.

5.2 Verkehrsflächen

Der Verlauf der Straße „Beim Dorf“ entspricht in seinem Ausbau nicht der Abgrenzung der Verkehrsfläche des Bebauungsplans Nr. 5278/30 aus dem Jahre 1969. Vor allem der Kreuzungsbereich der Straße „Beim Dorf“ mit der Niederkasseler Straße ist im Vergleich zur bis dato planungsrechtlich festgesetzten Abgrenzung deutlich reduziert.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung greift den im Jahre 2006 neu gestalteten Ausbauquerschnitt auf und setzt ihn als Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 8 bis 10 Meter fest. Die bisher festgesetzten Verkehrsflächen sind obsolet. Eine Anpassung an die örtlichen Verhältnisse ist geboten.

5.3 Bepflanzung

Am Einmündungsbereich der Straße „Beim Dorf“ steht im Vorgartenbereich ein großer Solitärbaum (Linde) mit ca. 12 Meter Kronendurchmesser. Der Baum ist ortsbildprägend insbesondere in Verbindung mit der historischen Hofanlage. Der Baum wird als „zu erhaltender Baum“ festgesetzt, entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 5278/30. Ergänzend wird festgesetzt, dass der Wurzelbereich im Radius von 3 Metern um den Baumstamm von Versiegelung frei zu halten ist, um die Vitalität des Baumes zu schützen. Für die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind generelle Bepflanzungsgebote mit standortgerechter Vegetation festgesetzt.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

In den textlichen Festsetzungen sind gemäß § 86 Bauordnung NRW (BauO NRW) Festsetzungen getroffen, die den dörflichen Charakter und die vorherrschende städtebauliche Prägung bewahren sollen. Die Breite von Dachgauben ist geregelt, Gauben im Spitzboden sind ausgeschlossen. Zur Gestaltung der Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist die Höhe und eine transparente Ausführung der Zäune und eine Zaun-/Heckenkombination festgesetzt, um den bestehenden Charakter zu erhalten. Werbeanlagen sind nur begrenzt zulässig an der Stätte der Leistung und in definierter Größe und Ausführung.

6. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich, da vom Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen ausgehen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB sind nicht erforderlich.

8. Kosten für die Gemeinde

Ein Städtebaulicher Vertrag gemäß §§ 11 und 124 BauGB wurde am 09.08.2004 abgeschlossen und regelt die Abrechnung der Erschließungskosten.

Der Straßenumbau im Bereich „Beim Dorf“ ist abgeschlossen. Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich für die Landeshauptstadt Düsseldorf keine zusätzlichen Kosten.