

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/003 - Westlich Leuchtenberger Kirchweg – Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stadtbezirk 5 - Stadtteil Lohausen

1. Örtliche Verhältnisse

Das etwa 8 ha große Plangebiet befindet sich zwischen dem Leuchtenberger Kirchweg und dem Lohausener Rheindeich. Im Norden wird das Plangebiet durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg begrenzt, der die fußläufige Verbindung zwischen Rheindeich und Leuchtenberger Kirchweg dient. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Reiterhof mit zugehörigen großen Freiflächen.

Das Gebiet ist geprägt durch eine stark aufgelockerte Siedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern auf überwiegend großen Grundstücken. Diese sind teilweise parkähnlich und damit sehr begrünt und wenig versiegelt.

Das Plangebiet wird über den Leuchtenberger Kirchweg und den Elbinger Weg erschlossen. Die nördlich des Elbinger Weges gelegenen rückwärtigen Grundstücke hinter dem Rheindeich können nur über private Wohnwege erreicht werden, die vom Leuchtenberger Kirchweg abzweigen.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1. Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf ist das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme einiger kleinerer Flächen an den Plangebietsrändern als Flächen für die Landwirtschaft, als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2.2. Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt ein Fluchtlinienplan aus dem Jahr 1939 (FL 5083-002), der die Vorgartentiefen am Leuchtenberger Kirchweg und am Elbinger Weg regelt. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt im Übrigen gemäß § 34 BauGB.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen, da sich durch den Bebauungsplan der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern wird. Die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens bedeutet, dass von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Ebenso wenig ist § 4c BauGB (Überwachung von Umweltauswirkungen) anzuwenden.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann in einem vereinfachten Verfahren ebenfalls verzichtet werden. Allerdings wird bei diesem Bebauungsplanverfahren eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, um bereits zu einem frühen Zeitpunkt des Verfahrens die Belange der betroffenen Bürgerschaft zu ermitteln.

4. Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist geprägt durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur. Ein großer Teil der Einfamilienhäuser und Villen ist in den 1960er Jahren entstanden. Allerdings ist seit etwa 15 Jahren ein Umbruch im Plangebiet zu erkennen, denn aufgrund eines Generationenwechsels hat in dieser Zeit mehr als die Hälfte der Gebäude einen neuen Besitzer bekommen. Dies hatte teilweise einen Abbruch der Häuser und den anschließenden Neubau von Gebäuden mit größeren Grundflächen und Gebäudehöhen zur Konsequenz.

Seit einiger Zeit ist jedoch für das Plangebiet zu beobachten, dass bei einem Eigentümerwechsel von Grundstücken und Häusern nicht nur neu und größer gebaut, sondern angestrebt wird, die bislang großen Grundstücke durch Teilung, zusätzliche Bebauung oder durch die Errichtung von Mehrfamilien- statt Einfamilienhäuser baulich intensiver zu nutzen.

Aufgrund der bisherigen Beurteilung nach § 34 BauGB hat einigen Vorhaben zugestimmt werden müssen, obwohl sich dadurch die gewachsene Siedlungsstruktur beginnt, grundsätzlich zu verändern. Eine bauliche Verdichtung über ein für das Plangebiet verträgliches Maß hinaus würde für einzelne Grundstücke möglich, z.B. durch zwei hintereinander angeordnete Baukörper. Auch die Verdichtung durch mehrere Wohnungen pro Haus wurde realisiert und kann bei der Beurteilung nach § 34 BauGB nicht verhindert werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand unmittelbar angrenzend an die offene Rheinwiesenlandschaft ist eine solche übermäßige bauliche Verdichtung jedoch nicht städtebauliches Ziel, sondern es soll die heute bestehende lockere Bauungsstruktur erhalten bleiben. Gegen eine weitere bauliche Verdichtung spricht auch die vorhandene Erschließungsstruktur. Die nördlich des Elbinger Weges an den Rheindeich angrenzenden großen Villengrundstücke werden ausschließlich über schmale private Wohnwege erschlossen, die zusätzlichen Verkehr aufgrund von weiterer baulicher Verdichtung nicht aufnehmen könnten. Gleiches gilt für den Elbinger Weg, der als reiner Anliegerweg mit nur geringen Fahrbahnbreiten nicht die Anforderungen für eine deutliche Erhöhung der Wohneinheiten, z.B. durch Mehrfamilienhäuser erfüllt.

Um die Bebauungsstruktur zu erhalten werden gemäß der bestehenden Struktur reine Wohngebiete (WR 1 bis WR 5) festgesetzt.

Im WR 1 sind alle Grundstücke erfasst, die eine Größe bis zu 1000 m² aufweisen. Im WR 2 sind die bestehenden Grundstücke bis zu 1200 m² groß und im WR 3 bis zu 1500 m². Im WR 4 haben die vorhandenen Grundstücke eine Größe von bis zu 2999 m², und das WR 5 umfasst alle Grundstücke mit einer Fläche über 3000 m².

Eine Überprüfung des im Plangebiet existierenden Maßes der baulichen Nutzung hat ergeben, dass die Grundflächenzahlen (GRZ) mit zunehmender Grundstücksgröße jeweils kleiner werden. So wird beispielsweise bei dem im Bestand am stärksten baulich verdichteten Grundstück im WR 1 (Größe bis 1000 m²) eine GRZ von etwas weniger als 0,4 erreicht (ohne bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO), während beim größten Grundstück im WR 5 die GRZ weit weniger als 0,1 beträgt (ohne bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO), obwohl hier in der Summe eine größere Fläche durch bauliche Anlagen überdeckt wird.

Aus diesem Grund erfolgt bei der Festsetzung der zukünftig maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 5 eine Abstufung gemäß der bereits vorhandenen baulichen Dichte. Dazu wurden im WR 1 bis WR 5 die Grundstücke mit der jeweils größten durch bauliche Anlagen überdeckten Grundfläche ermittelt. Die auf diesen Grundstücken vorhandenen Grundflächenzahlen dienen als oberer Maßstab für die Festsetzung der jeweiligen GRZ.

Im WR 1 wird die maximal zulässige GRZ deshalb auf 0,4 festgesetzt und im WR 2 beträgt sie zukünftig 0,35. Im WR 3 ist eine maximale GRZ von 0,3 zulässig, im WR 4 von 0,25 und im WR 5 erfolgt eine Begrenzung auf 0,2.

Eine Einschränkung der 50prozentigen Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen wie z. B. Garagen und Zufahrten erfolgt nicht.

Für einen großen Teil der Grundstücke ergibt sich trotz der festgesetzten Grundflächenzahlen noch ein geringfügiges Entwicklungs- und Erweiterungspotenzial.

Allerdings sind zukünftig Baugrenzen zu beachten. Diese wurden aus der Lage der vorhandenen Gebäude und ihrer Bautiefen entwickelt.

Während die Lage und Tiefe der Gebäude südlich des Elbinger Weges sehr homogen ist, sind nördlich des Elbinger Weges auf den einzelnen Grundstücken große Unterschiede bezogen auf die Lage der Gebäude auf dem Grundstück und ihrer Tiefe zu erkennen. Um diesen Unterschieden gerecht zu werden und dem jeweiligen Eigentümer die Wahlmöglichkeit zwischen Süd- oder Nordgarten zu eröffnen, wird nördlich des Elbinger Weges ein im Vergleich zur Südseite tieferes Baufenster festgesetzt. Dieses wird jedoch aufgrund der Beschränkung durch die jeweilige Grundflächenzahl nicht komplett bebaut werden können.

Außerdem wird festgesetzt, dass gemäß der vorhandenen Bebauung zukünftig nur Einzelhäuser und keine Doppel- oder Reihenhäuser zulässig sind. Um die Entstehung von Mehrfamilienhäusern, die als Einzelhäuser zu werten sind, zu verhindern, soll in den textlichen Festsetzungen zusätzlich noch eine Wohneinheitenbegrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude erfolgen.

In die textlichen Festsetzungen soll im weiteren Verfahren eine Mindestgrundstücksgröße für die reinen Wohngebiete WR 1 bis WR 5 aufgenommen werden, die sich am kleinsten jeweils vorhandenen Grundstück orientiert und zwischen 700 m² (WR 1) und 3200 m² (WR 5) liegen wird.

Ergänzung:

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 13.05.2015 soll

- die Höhe der Gebäude im Bebauungsplan fixiert werden
- die Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan nicht begrenzt werden.