

# **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr. 5771/15  
- Henkelsiedlung -  
Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB (Vorentwurf)  
in roter Farbe**

**Stadtbezirk 9    Stadtteil Holthausen**

## **1.    Örtliche Verhältnisse**

Die ca. 29 ha große Henkelsiedlung liegt im Stadtteil Holthausen zwischen 200 m und 900 m westlich des Nahversorgungszentrums Kölner Landstraße / Bonner Straße. Der östliche Bereich um die Straße Am Zunder weist eine Geländehöhe von ca. 40 m über NN auf und neigt sich dann im Bereich der Straße Am Nettchesfeld auf ca. 36 m über NN.

Die Straße Am Falder dient als Wohnerschließungsstraße für die gesamte Henkelsiedlung und ist über die Haupterschließungsstraßen Kölner Landstraße und Itterstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Bebauung stammt meist aus den 1960er Jahren. Ein ca. 6 ha großer Bereich zwischen der Einsteinstraße und der Straße Am Falder wurde in den 1980er Jahren und ab 2003 bis heute bebaut.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahre 1992 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im südlichen Bereich verläuft eine Richtfunkstrecke mit Bauhöhenbeschränkung von 164 m über NN mit beidseitigen 100 m breiten Schutzzonen. In den westlichen Randgrundstücken an der Boschstraße und in der Straße Am Falder ist eine unterirdisch verlaufende Hauptwasserleitung eingetragen.

Für das gesamte Gebiet der Henkelsiedlung gilt seit 11.03.1968 der rechtsverbindliche Bebauungsplan 5771/15, soweit nicht im Bereich zwischen Einsteinstraße und Am Falder Teile dieses Bebauungsplanes durch neuere Bebauungspläne überlagert wurden. Im Bereich zwischen Einsteinstraße und Am Falder wurden ab 2002 die zwei Bebauungspläne Nr. 5771/27 und Nr. 5771/28 aufgestellt und mit Doppelhäusern und Dreiergruppen bebaut. Hier sind ausreichend Stellplätze und Garagen festgesetzt und ausgebaut worden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs - private Stellplätze und Garagen sowie öffentliche Besucherparkplätze - sind mit den Bedarfswerten der damaligen Zeit in den 1960er Jahren festgesetzt und ausgebaut worden.

Eine textliche Festsetzung schließt oberirdische Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aus.

## **3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

In der Henkelsiedlung herrscht - mit Ausnahme der in 2003 und 2005 überplanten, neuen Bereiche zwischen Einsteinstraße und Am Falder - ein Mangel an Stellplätzen und Garagen.

Da der rechtsgültige Bebauungsplan oberirdische Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließt und auch oberirdische Stellplätze nicht ohne weiteres an jeder Stelle möglich und sinnvoll sind, hat die Änderung des Bebauungsplans das Ziel, in stadtgestalterisch und verkehrsplanerisch geeigneter Weise zusätzliche Garagen und Stellplätze errichten zu können.

Das erste Planungskonzept mit noch ca. 345 neu geplanten Stellplätzen und Garagen, zum großen Teil in den Grünflächen zwischen den Hauszeilen, wurde wegen der zahlreichen und heftigen Einsprüche der Anwohner in der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung verworfen.

Der überarbeitete Bebauungsplan sieht nunmehr noch Flächen für ca. 150 private Garagen und Stellplätze, fast ausschließlich mit direkter Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche vor.

Diese Flächen sind zu 85% im Eigentum des Hauptgrundstückseigentümers, der erklärt hat, die entsprechenden Grundstücke zur Verfügung zu stellen oder selber dort Stellplätze und Garagen zu schaffen.

Bei dem Bau zusätzlicher Stellplatz- und Garagengruppen wird Vegetationsfläche in Anspruch genommen und versiegelt. Um die Nachteile möglichst gering zu halten, soll Folgendes im B-Plan festgesetzt werden:

- Dachflächen von Garagen sind extensiv zu begrünen,
- die Pflasterung der notwendigen Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit einem mindestens 30%tigen Grünanteil versickerungsfähig herzustellen,
- alle drei bis vier Garagen und Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen als reines Wohngebiet (WR) für die Errichtung von 10 Einfamilienhäusern.

Diese moderate Nachverdichtung soll auf bisher ungenutzten oder nicht mehr benötigten privaten Freiflächen erfolgen, ohne dass der Gesamtcharakter der Henkelsiedlung dadurch wesentlich beeinträchtigt würde.

Dem Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum mit Einfamilienhäusern in einer sehr integrierten Lage in der Stadt (Nähe Kölner Landstraße) wird damit Rechnung getragen.

Um auch hier einen ökologischen Ausgleich zu schaffen, wird für die Flachdächer der Häuser eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Um den Charakter der Henkelsiedlung mit seinen großzügigen Freiflächen zwischen den Häusern zu sichern und einer späteren Bebauungsabsicht dort entgegen zu wirken, werden 2 größere Flächen als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, sowie Gärten und Spielflächen ausgewiesen.