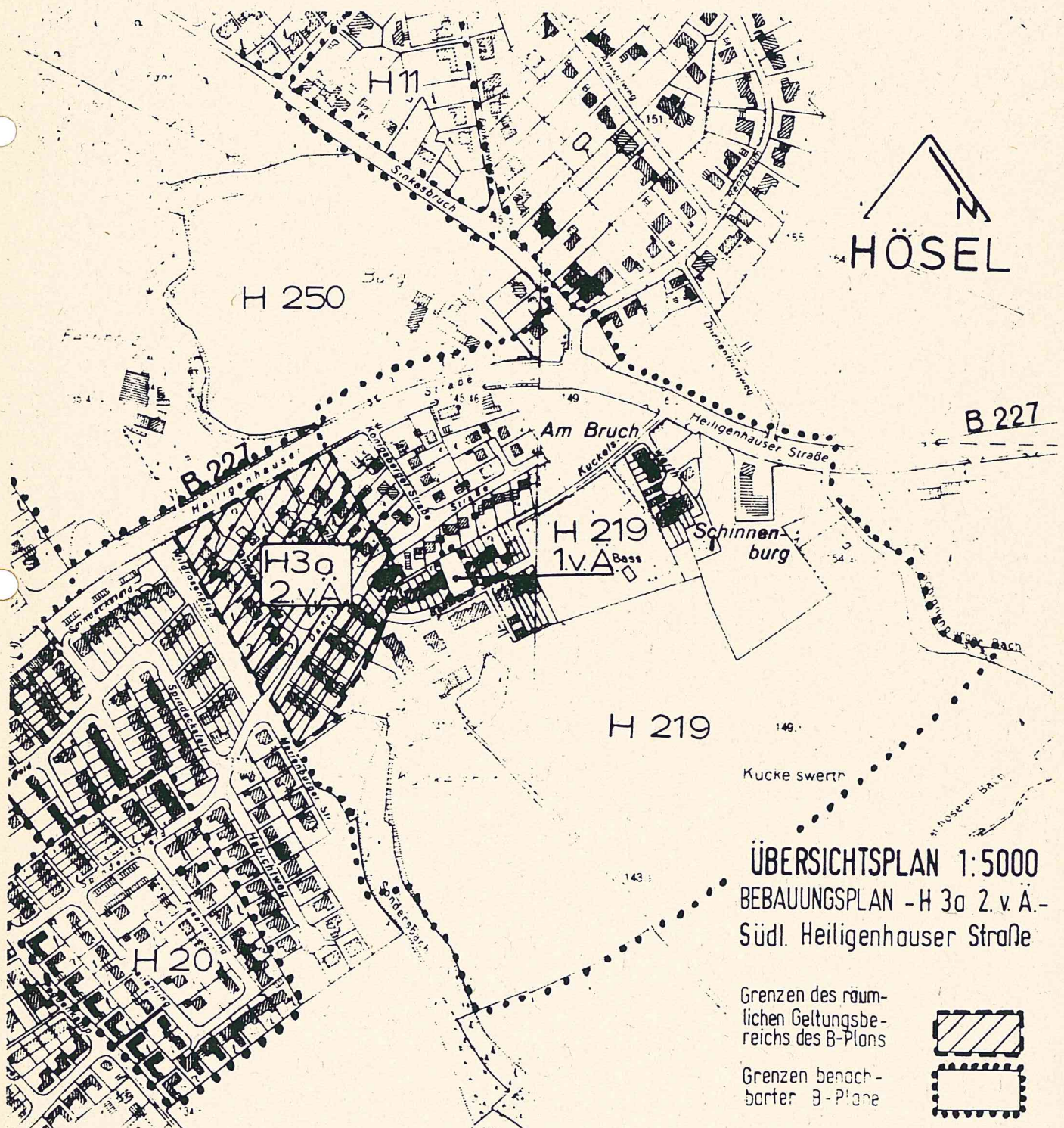


Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan H 3 a "Hösel südlich Heiligenhauser Straße", 2. vereinfachte Änderung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB Maßnahmengesetz



Ziele und Inhalte

der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans H 3 a südlich Heiligenhauser Straße

1. **Lage des Gebietes - räumlicher Geltungsbereich der Änderung**

Der Planbereich befindet sich in Ratingen-Hösel östlich zur Ortsmitte. Er wird begrenzt

im Norden

durch die Heiligenhauser Straße, die B 227,

im Westen

durch den Wildrosenpfad und die Marienburger Straße,

im Süden und Osten

durch die Abgrenzung zum Bebauungsplan H 219 "Kückelswerth" bzw. durch die an den Straßen Königsberger-, Danziger- und Beuthener Straße gelegenen Grundstücke sowie die Flurstücke 3232, 3241, 3247 und 5731.

Das Plangebiet ist in dem dieser Begründung beigefügten Übersichtsplan durch eine schwarze unterbrochene Balkenlinie sowie durch eine Schraffur gekennzeichnet.

2. **Geltendes Planrecht**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Der östliche Teilbereich des seit dem 29.05.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplans H 3 a mit dem Bereich Königsberger-, Danziger- und Beuthener Straße ist durch den H 219 - Kückelswerth, der seit dem 17.02.1989 rechtsverbindlich ist, überplant. Der gültige Bebauungsplan H 3 a südlich Heiligenhauser Straße setzt den Bereich als reines Wohngebiet fest. Die gesetzliche Grundlage zur beabsichtigten Planänderung bilden der § 13 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 6 BauGB Maßnahmengesetz (bei dringendem Wohnbedarf).

3. Bebauungsplanänderung und Ziele der Planung

Das Plangebiet ist geprägt durch Einfamilienwohnhäuser, zum größten Teil Doppel- und Einzelhäuser, entlang der Danziger- und Beuthener Straße auch Reihenhäuser. Entsprechend einem städtebaulichen Entwurf wurde der Bebauungsplan H 3 a erarbeitet, der die spätere Grundlage zur Realisierung der Siedlung bildete.

Die festgesetzten Baugrenzen lassen größtenteils keine Erweiterung der bestehenden Gebäude zu. Die in den letzten Jahren gestiegenen Ansprüche an Wohnfläche je Einwohner von derzeit ca. 38 m² pro Person mit weiterhin steigender Tendenz veranlaßten einige Hausbesitzer, den Antrag auf Erweiterung des bestehenden Wohnraums zu stellen. Da im derzeit rechtsverbindlichen B-Plan H 3 a relativ große Grundstücke mit kleinen überbaubaren Flächen versehen sind, ist eine Verdichtung und eine Ausnutzung der GRZ nicht möglich, obwohl die Grundflächenzahl eine weitere Überbauung zuließe. Um den Wohnbedürfnissen mit dem entsprechenden Raumbedarf pro Person gerecht zu werden, sieht die Planung unter Berücksichtigung des vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung (GRZ = 0,4, GFZ = 0,7) eine Verschiebung der Baugrenze um bis zu 5 m auf eine maximale Bebauungstiefe von 14 m vor. Bei einer Bautiefe von mehr als 14 m ist in der Regel eine gute Belichtung der Räume nicht mehr möglich.

Ein Mindestgrenzabstand von 3 m bleibt entsprechend LBO erhalten. Die Festsetzung der Eingeschossigkeit für die Erweiterungsflächen entspricht zum einen den vorhandenen Bedürfnissen zur Wohnbereichserweiterung, zum Beispiel Wintergärten, zum anderen wird die Erhaltung der Siedlungsstruktur gewährleistet. Eine bauliche Erweiterung innerhalb der neu festgesetzten Baugrenzen ist dann entlang den Grundstücksgrenzen möglich, wenn die Nachbarzustimmung und die Einräumung der erforderlichen Anbaulast vorliegen. Ansonsten wäre ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten.

Bei Grundstücksbreiten von 6,5 m bis 8 m in den Reihenhausbereichen bliebe ohne Nachbarzustimmung kein Raum für einen ökonomischen Anbau. Daher wird in diesen Gebieten statt einer offenen die geschlossene Bauweise festgesetzt. Anbauten können so ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da

- die Erschließung bleibt,
- die Baukörperstellung bleibt.

Neu geregelt ist zusätzlich

- die überbaubare Fläche für Anbauten,
- in einigen Bereichen die geschlossene Bauweise,
- Festsetzung für den Lärmschutz.

Schmutz- und Regenwasserkanäle sind im Bereich des H 3 a ausreichend leistungsfähig. Nach § 51 a des Landeswassergesetzes NRW muß Niederschlagswasser nur dann auf Grundstücken verrieselt werden, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, wenn kein Kanaltrennsystem vorhanden ist.

In Ratingen-Hösel wird die Entwässerung im Trennsystem geregelt. Auch ist von An- und nicht von Neubauten auszugehen.

3.1 Dringender Wohnbedarf

Die in den 60er und 70er Jahren errichteten Wohnbauten können bedingt durch die Festsetzungen der Baugrenze entlang den Außenwänden größtenteils nicht mehr erweitert werden, obgleich der Raumbedarf in den letzten Jahrzehnten stark gestiegen ist.

Zur Gleichstellung mit heutigen Neubaugebieten mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erscheint es städtebaulich vertretbar, die Nutzung der Grundstücke zu optimieren. Die zukünftig mögliche Hausgröße, die durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche gegeben ist, genügt den heutigen Ansprüchen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs.

3.2 Immissionsschutz

Im Rahmen des Schallgutachtens für den Golfplatz Hösel Oktober 1994 wurde für die B 227, Heiligenhauser Straße, eine Verkehrszählung durchgeführt. Diese ergab eine Belastung von 11.200 Kfz pro 24 Stunden. Von diesem Wert ausgehend wurde ein DTV-Wert von 12.300 Kfz pro 24 Stunden prognostiziert. Der Berechnung der Lärmwerte wurde ein LKW-Anteil von 15 % zugrunde gelegt und unter Berücksichtigung des Straßenbelags und der Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h und der jeweiligen Höhendifferenz zwischen Schallquelle und Schallort

folgende Lärmwerte ermittelt: Entlang der Heiligenhauser Straße 65 bis 70 dB(A) am Tag und 44 bis 60 dB(A) bei Nacht. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich IV mit der entsprechenden Schallschutzklasse IV. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, daß mindestens folgende Schalldämmmaße an den den der Heiligenhauser Straße zugewandten Gebäudeseiten erreicht werden:

Bereich	Bewertetes Schalldämmmaß		
Entfernung von der Fahrbahnmitte bis zu:	Außenwand RW	Fenster RW	Schallschutzklasse
30 m	45	40	4
60 m	40	35	3
110 m	35	30	2

Die in der Tabelle enthaltenen Daten sind dem an den H 3 a, 2. vereinfachte Änderung, anschließenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan H 219 "Kückelswerth" entnommen.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der zu bewertende Eingriff besteht in der Überbauung von bereits größtenteils versiegelten Flächen, wie zum Beispiel Terrassen, Zufahrten o.ä.. Die bereits versiegelte Fläche wird lediglich einer anderen Nutzung zugeführt.

Eine Kompensationsmaßnahme im Sinne des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes zu fordern, wäre unverhältnismäßig, da es sich um eine Einfamilienhaus-siedlung mit Ziergärten handelt, die seit 3 Jahrzehnten gewachsene homogene Strukturen aufweist. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes haben in diesem Fall hinter einer weiteren finanziellen Belastung der Bauherren zurückzustehen, zumal der Nutzen für die ökologische Aufwertung nur gering wäre.

3.4 Aufzuhebende Festsetzungen

Mit der Rechtskraft wird der Bebauungsplan H 3 a aufgehoben.

Im Auftrage:

(Aring)
Amtsleiter