

Stadt Ratingen
Planungs- und Vermessungsamt
- 61.3 -

13.05.2003

Entscheidungsbegründung

Zum Bebauungsplan H 346 „Am Roland“
Gemäß §9 Abs.8 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zum Satzungsbeschluss

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

1.2.3 Geltendes Planrecht

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Umweltdaten

1.3.2 Bebauung

1.3.3 Verkehr

1.3.4 Infrastruktur und Versorgung

1.3.5 Altlasten

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.4.1 Verfahrensstand

1.4.2 Allgemeine Zielsetzung

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Reines Wohngebiet WR

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

2.2.2 Geschossigkeit / Höhe der baulichen Anlagen

2.2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

2.3 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung**2.4 Nebenanlagen****2.5 Ver- und Entsorgung**

2.5.1 Energie

2.5.2 Wasser, Frisch- und Abwasser

2.5.3 Fernmeldenetz und Telekom

2.6 Grünflächen

2.6.1 Öffentliche Grünflächen

2.6.2 Private Grünflächen

2.6.3 Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.7 Verkehrsflächen

2.7.1 Straßenverkehr

2.7.2 Ruhender Verkehr

2.7.3 ÖPNV

2.7.4 Luftverkehr

2.8 Immissionsschutz**2.9 Sonstige Regelungen****3.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

3.1 Flächenbilanz

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

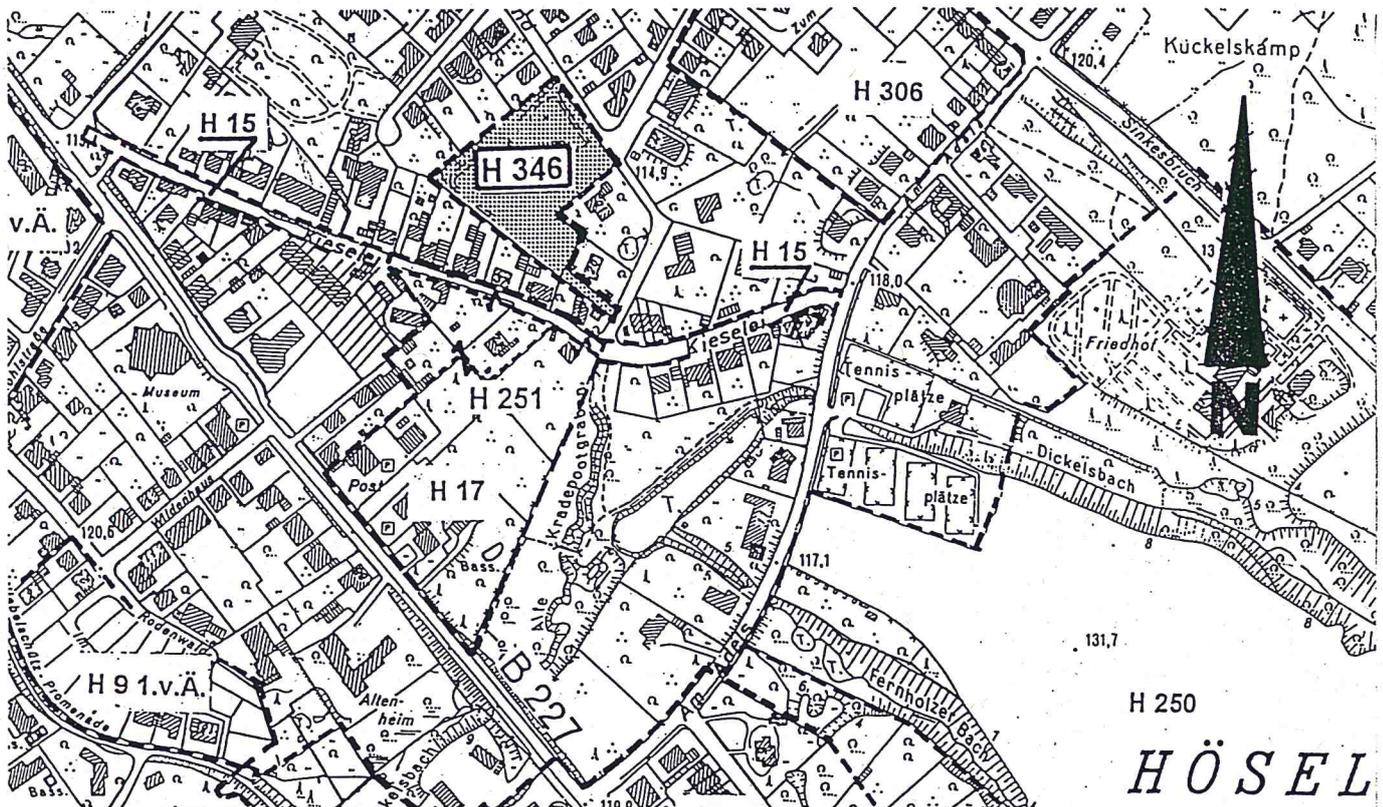
3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

3.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

4.0 Kosten und Finanzierung

5.0 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Planübersicht:



1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hösel, Flur 2, Flurstück 7612 sowie die Flurstücke 7664 bis 7673 nördlich des Höselers Ortskerns. Es wird von der Straße „Am Roland“ erschlossen.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP -99) ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Das Plangebiet liegt in keinem Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, jedoch innerhalb des An- und Abflugsektors 23 L, ca. 10850 m vom Startbahnbezugspunkt entfernt und somit im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens.

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Entscheidungsbegründung

1.2.3 Geltendes Planrecht

Es existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für dieses Gebiet. Es gibt einen abgeschlossenen Erschließungsvertrag für die rückwärtige Erschließung mit einem Stichweg und einem Wendehammer. Planungsrechtlich wird der Geltungsbereich bisher nach § 34 BauGB beurteilt.

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Umweltdaten

Das Bauland ist nach der Räumung als Brachfläche mit spärlicher Spontanvegetation zu betrachten.

Im Südwesten wurden die vorhandenen Bäume beim Abbruch der Gebäude zum Teil erhalten und geschützt. Sie sollen zum Teil in die Neuplanung integriert werden. Im Bereich „Am Roland“ / Ecke Stichweg soll die vorhandene Trauerweide als Baumstandort festgesetzt werden, die Weide selbst ist krankheitsbedingt durch Stammfäule und Pilzbefall abgängig. Im nordöstlichen Bereich wächst eine ältere Eibe, die jedoch wegen der ungünstigen Lage der Planung weichen muß. An der Nordgrenze besteht eine vitale Eibenhecke, die je nach Bedarf als Einfriedung weiterhin genutzt werden kann.

1.3.2 Bebauung

Das 7.983 m² große Grundstück „Am Roland 20 – 22“ liegt in einem reinen Wohngebiet (WR) und ist von jeglicher Bebauung inzwischen freigeräumt.

Nachdem das Baugebiet von allen Baumaterialien entsorgt wurde, ist gemäß dem Erschließungsvertrag die Baustraße mit Wendehammer und dem Regen- und Schmutzwasserkanal gebaut worden.

1.3.3 Verkehr

Das Plangebiet wird von der Straße „Am Roland“ erschlossen. Die nächste ÖPNV – Bushaltestelle liegt auf der Bahnhofstraße am Oberschlesischen Landesmuseum mit der Linie 773 Bahnhof Hösel – Ratingen –Mitte, der Linie 770 Bahnhof Hösel – Heiligenhaus und der DL 1. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 500 m.

1.3.4 Infrastruktur und Versorgung

Das Plangebiet „Am Roland“ ist gut an die Oberzentren Düsseldorf und Essen angebunden.

Die S-Bahnlinie S 6 mit dem Haltepunkt Bahnhof Hösel ist fußläufig über einen Waldweg erreichbar und das Autobahnkreuz Breitscheid bietet gute Anbindungen für den Individualverkehr. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in ausreichendem Maß an der Heiligenhauser Straße vorhanden und das Naherholungsgebiet des Ratinger Waldes liegt ca.5 Gehminuten vom Plangebiet entfernt.

Die Energie- und Wasserversorgung ist gewährleistet, die Leitungen müssen ebenso wie für die Telekommunikation und Kabel-TV rechtzeitig vor Baubeginn verlegt werden.

Für die Stromversorgung muß noch eine begehbare Trafostation direkt an der Straße Am Roland von den Stadtwerken installiert werden, um das neue Baugebiet ausreichend zu versorgen.

Der Regen- und Schmutzwasserkanal ist in der Erschließungsstraße bereits verlegt.

1.3.5 Altlasten

Im Plangebiet sind weder Altlasten / Altlastenverdachtsflächen noch Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen oder mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Das Abrißmaterial der Internatsschule wurde ordnungsgemäß entsorgt.

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.4.1 Verfahrensstand

Nachdem 1996 das Grundstück des Plangebietes an die VEBA – Immobilien GmbH verkauft worden ist, sollte zunächst ein Vorhaben- und Erschließungsplan eingeleitet werden.

Die eingereichten städtebaulichen Entwürfe stießen jedoch bei der Verwaltung und der Anwohnerschaft wegen zu hoher Verdichtungstendenzen auf starke Ablehnung. Anhand einer Bestandsanalyse der umgebenden Bebauung, wurden die hier höchstmöglichen städtebaulichen Grenzwerte festgesetzt und als Anhaltspunkte für eine Voranfrage genommen, die dann positiv beurteilt wurde.

Dieser positive Vorbescheid beinhaltet die Aufteilung des Plangebietes in großzügige Grundstücke mit Einzelhausbebauung. Die Erschließung wurde inzwischen über einen separaten Erschließungsvertrag sichergestellt, sodass inzwischen nach § 34 BauGB die vorgesehene Bebauung hätte verdichtet werden können, etwa in Form von Doppelhaushälften. Um dieses zu verhindern, wurde ein Bauleitplanverfahren eingeleitet, das dieses durch eine Einzelhausfestsetzung verhindern soll.

Nach der öffentlichen Auslegung, die vom 24.02.2003 bis zum 28.03.2003 stattgefunden hat, wurden die Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange aufgenommen und abgewogen. Inzwischen hat der Bebauungsplan den „33er“ Stand erreicht und die ersten Baugenehmigungen, die die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes berücksichtigen, wurden erteilt.

Als nächster Schritt steht nun der Satzungsbeschluss an.

1.4.2 Allgemeine Zielsetzung

Durch den Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für eine städtebaulich sinnvolle und einfügende Wohnbebauung in ansprechender Bauweise mit großem Gestaltungsspielraum geschaffen werden.

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Beurteilung der Umgebung als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 3 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ebenso ausgeschlossen wie Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bewohnern des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Somit wird gewährleistet, dass das in sich abgeschlossene kleine Wohngebiet den reinen Wohngebietscharakter behält und die angestrebte Ruhe im Siedlungsraum bewahrt bleibt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die städtebaulichen Nutzungsziffern werden auf die Bestandsanalyse aus den Voruntersuchungen bezogen. Die Grundflächenzahl wird für die drei großen westlichen Grundstücke mit 0,2 und für die sechs östlichen kleineren Grundstücke mit 0,3 festgesetzt.

Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund der vorgesehenen eingeschossigen Bauweise nicht festgesetzt.

2.2.2 Geschossigkeit – Höhe der baulichen Anlagen

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch eine eingeschossige Bebauung geprägt. Nur an der Kieselei gibt es einige Gebäude mit zwei Vollgeschossen.

Dementsprechend wird für das gesamte im Blockinnenbereich zwischen den Straßen „Am Roland“ und „Kieselei“ gelegene Plangebiet auch eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe wird differenziert betrachtet und entsprechend abgestuft festgesetzt.

So erhalten die Baufenster der drei westlichen Flurstücke entsprechend der höheren Bebauung an der Kieselei eine maximale Firsthöhe von 8,30 m. Zur weiteren Abstufung werden die sechs östlichen Baufenster mit einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Zum Teil erreicht die bestehende Bebauung beinahe die 8,00 m –Marke, sodass der Übergang vom neuen Baugebiet zum Altbestand fließend verläuft. Die 30 cm Höhenunterschied bezüglich der maximalen Firsthöhe im westlichen Plangebiet machen sich optisch von außen zwar nicht wesentlich bemerkbar, stellen aber im Rahmen der Energieeinsparverordnung und der erforderlichen Wärmedämmung eine Erleichterung in der Dachgeschossausnutzung dar, gerade auch in Hinsicht auf eine mögliche Einliegerwohnung.

Als weiterer positiver Punkt ist die bessere städtebauliche Einbindung durch die Abstufung zu nennen, gerade auch aus südöstlicher Perspektive.

Weil nicht nur die neuen Gebäude des Plangebietes Auswirkungen auf das bestehende Umfeld haben, sondern auch im umgekehrten Fall die bestehenden Gebäude das Plangebiet und die zukünftigen Bewohner beeinflussen, wird mit dieser Planung die Einfügung von neuen Gebäuden in ein älteres Wohngebiet gewährleistet.

2.2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Es wird ausschließlich eine offene Bauweise mit Einzelhäusern (E) und maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig bemessen, sodass innerhalb der Baufenster Gestaltungsspielraum im Rahmen der festgesetzten GRZ besteht.

2.3 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Da das Plangebiet in bevorzugter Lage Höfels liegt, werden für die gestalterischen Anforderungen hinsichtlich der Dachlandschaft inclusive der Höhenentwicklung und der Einfriedungen sowie der Müllabstellplätze und für Abgrabungen besondere Festsetzungen getroffen:

- 1) Es sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von 30° bis 45° zulässig. Nebengebäude wie Garagen können sowohl mit geneigten Dächern bis zu 30° oder mit Flachdächern gedeckt werden.
- 2) **Dacheinschnitte und Dachaufbauten** wie Gauben, Loggien und Zwerchhäuser sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m von der Giebelwand entfernt sein.
- 3) Die zulässige **maximale Firsthöhe** FH max. beträgt in den drei westlichen Flurstücken 8,30 m, in den sechs östlichen Grundstücken 8,00 m, um eine städtebauliche Abstufung der Gebäude von Westen nach Osten zu erreichen.
- 4) Die **maximale Traufhöhe** TH max. wird mit maximal 4,50 m einheitlich festgesetzt.
- 5) **Garagen** sind in den Außenwand- und Dachmaterialien denen des Hauptbaukörpers in Art und Farbe anzupassen. Garagen sind nur bis zur Tiefe der gartenseitigen Baugrenze zulässig.
- 6) **Mülltonnen** dürfen nur in Vorgärten untergebracht werden, wenn sie durch entsprechende Sichtschutzmaßnahmen in Form von Abpflanzungen als Hecke oder als berankte Gitter abgeschirmt werden. Alternativ sind feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusehen.
- 7) **Einfriedungen** sind nur in Form von Hecken mit heimischen Gehölzen zulässig. Mauern und Zäune sind unzulässig.
In den Vorgärten ist eine Höhe der Hecken bis 1,00 m in einem Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Mischverkehrsfläche einzuhalten. Bei Hausgärten beträgt die zulässige Höhe für geschnittene und freiwachsende Hecken 2,00 m. Ebenfalls zulässig sind berankte Zäune aus Metallgittern oder ähnlich transparenter Bauweise, die nach der Eingrünungsphase wie eine Hecke wirken sollen. Nur im Bereich der öffentlichen Parkplätze „Am Roland“ ist eine

berankte Sichtschutzmauer von 1,80 m Höhe zulässig. Die Berankung soll durch selbstklimmende Pflanzen oder mit Rankhilfen stattfinden.

- 8) **Abgrabungen** sind wegen des hohen Grundwasserstandes unzulässig.

2.4 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind außer den im § 14 Abs.2 BauNVO genannten Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 in den nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig, ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Energie

Die Versorgung mit Energie erfolgt durch die vorhandenen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Ratingen in den angrenzenden Straßen. Die geplanten Gebäude sind an das vorhandene Netz anzuschließen.

Für die Stromversorgung ist eine begehbare Trafostation erforderlich, um die nötige Energieversorgung zu gewährleisten.

Die Station wird neben den öffentlichen Parkplätzen Am Roland installiert und durch eine Heckenpflanzung eingegrünt.

2.5.2 Wasser, Frisch- und Abwasser

Der Schmutzwasserkanal ist für die Aufnahme des zusätzlichen Abwassers ausreichend bemessen und ist in der neuen Stichstraße mit Wendehammer bereits verlegt. Die einzelnen Hausanschlüsse auch für die Wasserversorgung müssen noch verlegt werden, wenn die genauen Hausstandorte feststehen.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist jedoch Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird. Dies trifft in diesem Fall zu, da die Entwässerung in Ratingen – Hösel im Trennsystem geregelt ist.

Der Boden des Plangebietes weist zum Teil Podsolbraunerde und Gley-Braunerde auf.

Das Versickerungsvermögen dieses Bodens ist gering und der Grundwasserflurabstand beträgt laut der Plangrundlage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung für die Stadt Ratingen für den:

- Niedrigsten Grundwasserstand** - 3,00 m , für den
Mittleren Grundwasserstand - 2,00 m und für den
Höchsten Grundwasserstand ca. - 1,00 m.

Aus diesem Grund wird in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 8.0 festgesetzt, dass die Kellergeschosse mit einer weißen Wanne zu versehen sind.

Durch die städtebaulichen Grundwerte der Planung wird ein relativ geringer Versiegelungsgrad (GRZ: 0,2 – 0,3) der Bebauung und damit eine hohe Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers in den Gärten angestrebt, sofern der Boden das ermöglicht.

Die untere Wasserbehörde ist rechtzeitig zu beteiligen, um die Erlaubnis zur erforderlichen Wasserhaltung bei der Errichtung der Kellergeschosse zu erhalten. (Punkt 4 der Hinweise)

2.5.3 Fernmeldenetz und Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenausbau ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sechs Monate vor Baubeginn schriftlich dem Bezirksbüro Netz (BZN 63) Mündelheimer Weg 49, 40472 Düsseldorf angezeigt werden.

2.6 Grünflächen

2.6.1 Öffentliche Grünflächen

Eine öffentliche Grünfläche im eigentlichen Sinn ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 346 nicht vorhanden, nur im nordöstlichen Planbereich zwischen den öffentlichen Parkplätzen und der Erschließungsstraße wird eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt, um an dieser Stelle einen Standpunkt für einen markanten Straßenbaum als Identifikationsmerkmal für den Eingangsbereich des neuen Wohngebietes zu sichern. Dazu wird die abgängige Trauerweide entfernt und durch eine Winterlinde (*Tilia cordata*) ersetzt.

2.6.2 Private Grünflächen

Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt ein einzelnes Grundstück mit einer langgezogenen privaten Erschließungsfläche. Nördlich und südlich dieser Zuwegung sowie an der östlichen Grundstücksgrenze ist eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB versehen, um die lange Zuwegung und das große Grundstück ökologisch aufzuwerten und der Versiegelung an dieser Stelle vorzubeugen. Die Eingrünung zu den Nachbargrundstücken ist ein weiterer Aspekt.

2.6.3 Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Pflanzflächen der einzelnen Baugrundstücke sollen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen bepflanzt werden. In den textlichen Festsetzungen Nr. 5 bezieht sich die Anpflanzungsfestsetzung mit 70 % Laubgehölzen auch auf Hecken. Dies verbessert das Kleinklima, erhöht die Staubbinding, trägt wesentlich zur Humusneubildung bei und fördert die Artenvielfalt.

In den textlichen Festsetzungen Nr. 3 wird festgesetzt, dass für die befestigten Teile der Grundstücke bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig sind. Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Pflastermaterial auszuführen.

Durch diese Maßnahmen wird das Grundwasser angereichert und die Kanalnetze, Kläranlagen und Gewässer entlastet. Die Aktivierung der Bodenfunktionen wird günstig beeinflusst.

2.7 Verkehrsflächen

2.7.1 Straßenverkehr

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind durch den bestehenden Erschließungsvertrag festgelegt. Es wird eine 5,50 m breite Erschließungsstraße als Stichweg mit einem Wendehammer, mit 16,00 m Durchmesser als Mischverkehrsfläche gebaut. Ein Parken ist hier nicht vorgesehen.

Das südliche Grundstück ist separat durch eine private Erschließung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an das öffentliche Verkehrsnetz der Straße „Am Roland“ angebunden.

2.7.2 Ruhender Verkehr

Für die neun Gebäude mit maximal achtzehn Wohneinheiten sind die Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu errichten. Da es sich hier um eine anspruchsvolle Wohnlage handelt, sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen und 30 % Parkplätze für Besucher als öffentliche Verkehrsfläche anzubieten.

Es werden sechs Besucherparkplätze in Senkrechtaufstellung an der Straße „Am Roland“ eingerichtet.

2.7.3 ÖPNV

Das Plangebiet wird über die drei Buslinien DL 1, 770 und 773 der Rheinbahn angebunden. Die mittlere Gehwegverbindung zur Haltestelle Oberschlesisches Landesmuseum an der Bahnhofstraße beträgt zur Zeit ca. 500 m. Eine Verkürzung der Wegeverbindung zwischen dem Plangebiet und der Haltestelle ist zwischen der

2.7.4 Luftverkehr

Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz unterhalb des An- und Abflugsektors 23 L , ca. 10850 m vom Startbahnbezugspunkt entfernt, d.h. im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf. Die zustimmungsfreie Höhe für bauliche Anlagen beträgt 136 m über N.N..

2.8 Immissionsschutz

Die Verkehrslärmkarte der Stadt Ratingen (Gutachten von 1980) weist für das Plangebiet keine Überschreitung der Orientierungswerte auf Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau aus.

Auch wenn das Plangebiet in keiner Lärmschutzzone des Flughafens Düsseldorf liegt und sich die Verkehrslärmsituation seit dem Fortzug der Internatsschule nachweislich verbessert hat, soll die textliche Festsetzung Nr. 4 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB den im An- und Abflugsektor 23 L der Start - und Landebahn des o.a. Flughafens befindlichen Planbereich nachhaltig schützen.

Hier wird festgesetzt, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989 incl. Beiblatt 1) so zu gestalten sind, dass sie mindestens ein Schalldämmmaß erf. R_w von 35 dB (A) aufweist. (s. Textliche Festsetzungen Nr. 4)

2.9 Sonstige Regelungen

Bei Baumaßnahmen und Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsleitungen, insbesondere auch in den Vorgärten sind die Standorte mit den Stadtwerken Ratingen und der Rheinisch – Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH in Mülheim abzustimmen.

3.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Überbaubare Fläche	2.019 m ²
Nicht überbaubare Fläche	5.141 m ²
Wohnbaufläche insgesamt	7.160 m ²
Verkehrsfläche	702 m ²
Parkplatz / ruhender Verkehr	83 m ²
Verkehrsgrünfläche	38 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	7.983 m² = 0,79 ha

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die gute verkehrsmäßige Anbindung an die Oberzentren Düsseldorf und Essen durch die Bundesautobahn A 52 und die S 6 mit dem Haltepunkt Bahnhof Hösel sowie das direkte Angrenzen größerer zusammenhängender Waldgebiete für die Naherholung, ist Hösel ein gefragter Wohnstandort mit anspruchsvollen Wohnlagen.

Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur beziehen sich auf die Versorgung mit Kindergarten - und Kindertageseinrichtungen.

In Anbetracht der Tatsache, dass für das Plangebiet des H 346 „Am Roland“ die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB zu beurteilen ist und dass sich die Lage durch das Bauleitplanverfahren hinsichtlich der Wohneinheiten um bis zu 50 % durch die Festsetzung „Einzelhäuser“ entschärft, werden die statistischen Daten, Erhebungen aus Hösel, Jahrgang 2000, zugrunde gelegt. Hier ergibt die Belegung in Einzelhäusern pro Wohneinheit 2,9 Einwohner. In den zulässigen Zweitwohnungen (Einliegerwohnungen) liegt die Belegungsdichte bei maximal 2 Einwohnern.

Bei den maximal zulässigen 18 Wohneinheiten im Plangebiet beträgt der statistisch errechnete Zuwachs 44 Einwohner.

Der Anteil der unter 6-jährigen Kinder beträgt ca. 5 %, das bedeutet ca 2 bis 3 Kinder im Plangebiet. Trotz der verbesserten Situation durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann der Mehrbedarf durch die bestehenden Einrichtungen zur Zeit nicht gedeckt werden.

Spielplätze der **Kategorie C** sind im Plangebiet nicht erforderlich, weil es sich um Einfamilienhäuser mit großen Hausgärten handelt, in denen genug Spielmöglichkeiten für Kleinkinder eingerichtet werden können. Erforderlich in der **Kategorie C** sind: Spieleinrichtungen wie Sandkasten, Wasserbecken sowie Flächen für Bewegung - und Ballspiele, die das Rutschen, Balancieren und Hangeln ermöglichen.

Der nächste Spielplatz der **Kategorie B** liegt ca. 600 – 700 m vom Plangebiet entfernt.

In unmittelbarer Nähe des Baugebietes befindet sich das Dickelsbachtal mit ausgebauten Wanderwegen, die für die mittlere Altersgruppe genügend Raum für Erlebnis- und Bewegungsspiele bieten.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der geplanten Baumaßnahme sind gegenüber der ehemaligen Bestandssituation nur positive Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Durch die Bebauung des Ausbildungswerkes der Wohnungswirtschaft mit Internat und Schule und den entsprechenden Parkplätzen war das Grundstück bis zu 70 % versiegelt. Die Planung sieht für die freistehenden Einzelhäuser mit großen Gärten eine Grundflächenzahl GRZ von 0,2 bis 0,3 vor. Bei der Ausnutzung aller rechtlichen Möglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist demnach die maximale Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, etc. bis zu 0,45 GRZ möglich. Die Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1 a BauGB stellt unter Punkt 3.4 dieser Begründung diese positive Entwicklung der Umweltbedingungen dar.

Das Bauleitplanverfahren H 346 „Am Roland“ fällt nach Prüfung der zur Verfügung stehenden Unterlagen gemäß § 3a Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) nicht unter den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich und wird deswegen auch nicht durchgeführt.

In die Begründung ist deswegen kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB aufgenommen worden.

3.4 Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

Bestandsbewertung

Für den Bebauungsplanentwurf des H 346 „Am Roland“ ist eine Bestandsbewertung der Eingriffsflächen durchgeführt worden. Grundlage für die Bewertung ist das „vereinfachte MURL-Verfahren“ von 1996.

Insgesamt sind **drei** Biotoptypen kartiert worden:

1. Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, engfugiges Pflaster)
2. Teilversiegelte Fläche, wassergebundene Decke (Zufahrten, Wege)
3. Garten, strukturarm: überwiegend mit Rasenflächen, wobei einheimische Laubbäume, Hecken und Wiesen insgesamt weniger als 30% der Fläche ausmachen.

Die Obstbäume, sowie die Kiefer, Robinie und Weide sind in die Kategorie Garten in der Bestandsbewertung miteinbezogen worden.

Tabelle „Bestandsbewertung“

1	2	3	4	5	6	7	8
Lfd.-Nummer	Code-Nr.	Biotoptyp (entsprechend d Biotoptypenwert- Liste)	Fläche m ²	Grundwert	Gesamt- Korrektur- Faktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- Flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Versiegelte Fläche	2414	0	1	0	0
2	1.3	Wassergebundene Fläche	541	1	1	1	541
3	4.1	Garten strukturarm	2491	2	1	2	4982
Gesamtflächenwert							<u>5523</u>

Der hier ermittelte Gesamtflächenwert beträgt **5523** Werteinheiten.

Tabelle „Planung“

1	2	3	4	5	6	7	8
Lfd.-Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp Entspr. Biotoptypenlis- te	Fläche m ²	Grundwert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- Flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Versiegelte Fläche Gebäude, engfugiges Pflaster	1556	0	1	0	0
2	1.4	Zufahrten, Wege	1830	1	1	1	1830
3	4.1	Garten strukturarm	2060	2	1	2	4120
Gesamtflächenwert							<u>5950</u>

**Gesamtbilanz: 5950 Werteinheiten „Planung“
5523 Werteinheiten „Bestand“**

427 Werteinheiten

Die Eingriffsbilanzierung ergibt eine leicht positive Bilanz von **+427** Werteinheiten.

Der Eingriff ist somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes voll kompensiert.

4.0 Kosten und Finanzierung

Das Plangebiet ist gemäß Erschließungsvertrag erschlossen.

Die Baustraße ist erstellt und der Regen – und Schmutzwasserkanal sind verlegt.

Die Straße mit dem Wendehammer ist der Stadt Ratingen als Eigentümerin überschrieben worden.

Die Straßendecke aus Pflastersteinen wird nach Fertigstellung der Bebauung hergestellt. Die erforderlichen sechs Besucherparkplätze wurden in einem Nachtrag zum Erschließungsvertrag abgewickelt.

Die Stadt Ratingen wird von allen Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung und der Bebauung freigestellt.

5.0 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.



(Hoff)
Städt. Oberbaurätin