

Entscheidungsbegründung
zum
Bebauungsplan HM 6, 6. Änderung
Bereich D „Kirchfeldstraße / Metzkausener Straße“

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

1.2 Planerische Vorgaben

1.2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

1.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

1.2.3 Geltendes Planrecht (Bebauungsplan)

1.3 Bestand

1.3.1 Nutzung

1.3.2 Bebauung

1.3.3 Verkehr

1.3.4 Altlasten

1.3.5 Versorgung

1.3.6 Vorbelastungen

1.4 Planungsziel

1.4.1 Verfahrensstand

1.4.2 Allgemeine Zielsetzungen

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.2 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

2.3 Erschließung

2.3.1 Straßenverkehr

2.3.2 Ruhender Verkehr

2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Energie

2.5.2 Abwasser

2.5.3 Löschwasser

2.5.4 Post und Telekom

2.6 Immissionsschutz

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Bilanz

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

3.2.1 Kindertageseinrichtungen

3.2.2 Schulen

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5. Kosten und Finanzierung

6. Realisierungszeitraum

7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Planungsgebietes / Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet wird begrenzt im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1010 und 1011 (Kirchfeldstraße 6), im Osten durch die an der „Metzkausener Straße“ (L 156) liegende Grünfläche (Flurstück 654), im Süden durch die „Steinhauser Straße“ und im Westen durch die „Kirchfeldstraße“. Die angegebenen Parzellen liegen alle in der Flur 5, Gemarkung Meiersberg.

Der Änderungsbereich ist in dem beiliegenden Lageplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Balkenlinie gekennzeichnet.

1.2 Planerische Vorgaben

1.2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf orientiert sich bei den Darstellungen Wohn-Siedlungsbereichen an vorhandene Wohngebietsausweisungen des kommunalen Flächennutzungsplanes. Ziel der Landesplanung ist, die Siedlungstätigkeit vorwiegend auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten. Geeignet hierfür sind Standorte mit einem gebündelten Angebot öffentlicher Versorgungseinrichtungen und die Lage an Haltepunkten leistungsfähiger Linien des öffentlichen Personennahverkehrs. Da diese Bedingungen in Homberg durch die Randlage im Stadtgebiet nicht erfüllt sind, ist der Ortsteil auch kein Siedlungsschwerpunkt.

1.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das in § 8 Absatz 2 BauGB enthaltene Entwicklungsgebot wird somit beachtet.

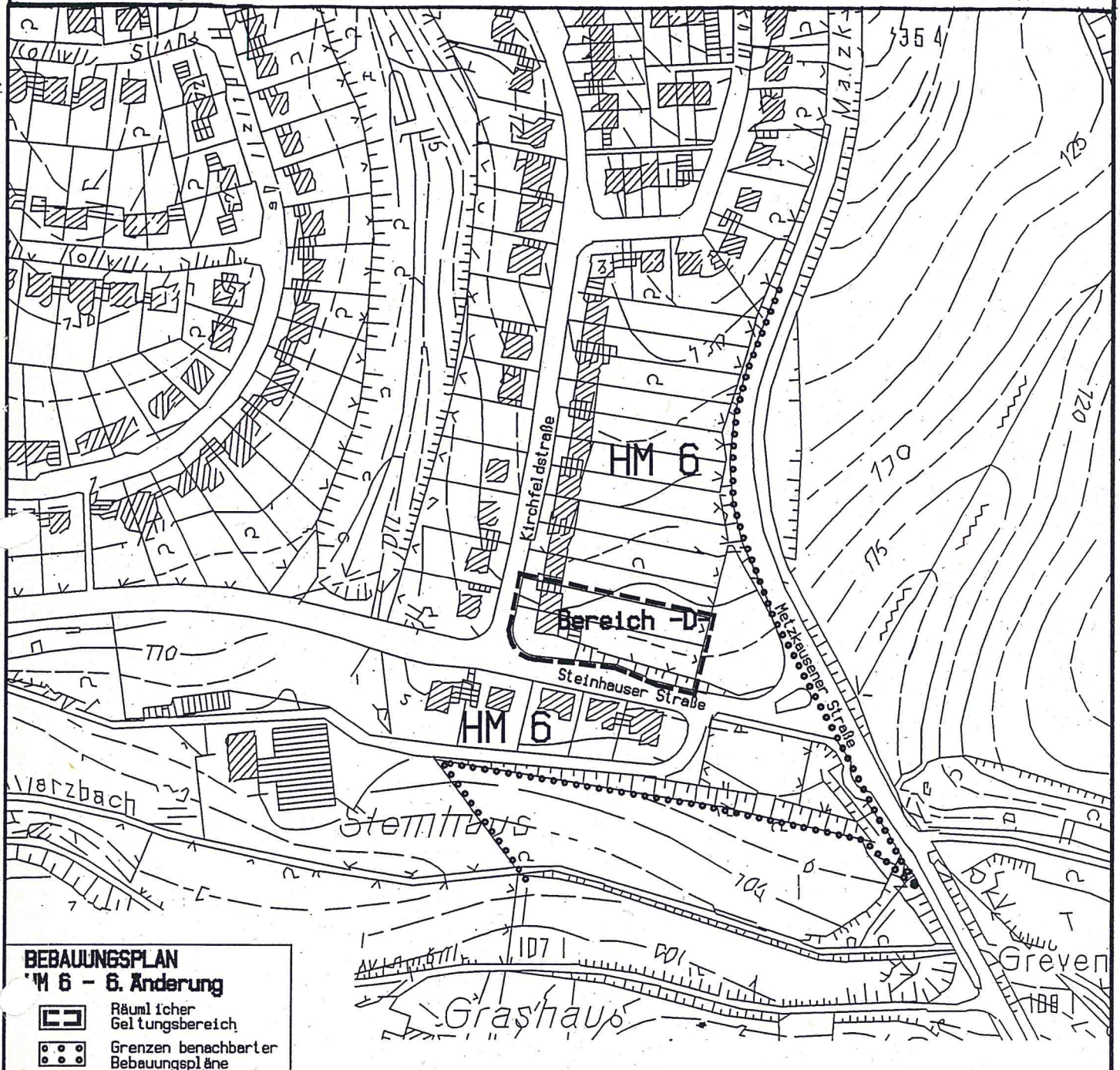
1.2.3 Geltendes Planrecht

Der seit dem 01.09.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan HM 6 enthält für den Änderungsbereich die nachfolgenden Festsetzungen: Kleinsiedlungsgebiet, Grundflächenzahl 0,2, Geschossflächenzahl 0,3, ein Vollgeschoß, offene Bauweise, Dachneigung 44 - 48 Grad.

1.3 Bestand

1.3.1 Nutzung

Bei der zu überplanenden Freifläche handelt es sich um großzügig geschnittene Grundstücke, geprägt von einer intensiven Gartennutzung. Zur „Steinhauser Straße“ hin wird sie begrenzt durch eine stark abfallende Böschung.



STADT RATINGEN

Planungs- und

Vermessungsamt / 61.3

Bebauungsplan HM 6 - 6. Änderung

Bereich D : Kirchfeldstraße / Metzkausener Straße

1.3.2 Bebauung

Das Grundstück ist bebaut mit einem eingeschossigen Doppelhaus. Entsprechend dem Siedlungscharakter, einem Kleinsiedlungsgebiet, welches durch größere Grundstücke gekennzeichnet ist, ergibt sich hieraus der Eindruck einer gering verdichteten Besiedlung.

1.3.3 Verkehr

Der Änderungsbereich ist durch Haupteerschließungsstraßen („Steinhauser- / Kirchfeldstraße“) erschlossen.

1.3.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche.

1.3.5 Versorgung

Die technische Infrastruktur der örtlichen Versorgung, wie Wasserversorgung, Stromversorgung, Telefonleitungen usw. ist gesichert. Die Abwasserableitung erfolgt für den Ortsteil Homberg-Süd in die Kläranlage „Am Schwarzbach“.

1.3.6 Vorbelastungen

Einem Gutachten aus dem Jahre 1990 (Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan HM 227) kann entnommen werden, dass bei einer angenommenen durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung von 3.200 Kraftfahrzeugen **entlang der L 156** mit einem Emissionspegel von 62,8 dB(A) tagsüber und 51,9 dB(A) nachts zu rechnen ist. Jüngste Verkehrszählungen aus dem Jahre 2000 ergaben eine Tagesbelastung von 5.534 KFZ/24 h. Hieraus ergeben sich notwendige Schallschutzmaßnahmen, die der Ziffer 2.6 dieser Begründung zu entnehmen sind.

1.4 **Planungsziel**

1.4.1 Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 24.02.2003 fasste der Rat der Stadt Rättingen den Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 17.03.2003 bis einschließlich 17.04.2003 durchgeführt.

Die im Baugesetzbuch vorgeschriebene Anhörung zur Darstellung der allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung fand am 17.03.2003 statt.

In dem Zeitraum zwischen dem 17.11.2003 und dem 19.11.2003 fand die im Baugesetzbuch vorgeschriebene öffentliche Auslegung statt.

1.4.2 Allgemeine Zielsetzungen

Bei dem Änderungsbereich D handelt es sich entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes HM 6 um ein „Kleinsiedlungsgebiet“. Nach der Zweckbestimmung sind dies Siedlungen, in denen „Wohnen“ in Verbindung mit einer häufig intensiven Gartennutzung und oftmals einer Kleintierhaltung typisch ist. Mittlerweile sind die Nutzgärten zum überwiegenden Teil in Ziergärten umgewandelt worden. Altersbedingt trägt sich ein Teil der „Gründergeneration“ mit dem Gedanken, ihre Grundstücke zu verkleinern und eine Teilfläche an die nächste Generation zum Zwecke der Bebauung zu veräußern.

Neue Baugebiete in Homberg können auf Grund fehlender planungsrechtlicher Vorgaben (keine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan) nicht mehr entwickelt werden. Um dennoch der Nachfrage nach Bauland in diesem Ortsteil entsprechen zu können, ist es sinnvoll, bebaute Bereiche auf eine mögliche Nachverdichtung hin zu überprüfen.

Zur Vermeidung nachbarrechtlicher Spannungen sollen sich Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung an den Bestand orientieren. Dabei handelt es sich um eine städtebaulich vertretbare Angebotsplanung, die versucht Eigentümer- und Nachbarinteressen weitestgehend in Einklang zu bringen.

2. Planinhalt

2.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Hinweis: Verändert wurde in dem Bereich D die Art des Baugebietes (Kleinsiedlungsgebiet wird in ein reines Wohngebiet umgewandelt) und die Dichte der Bebauung (Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl). Mit den beabsichtigten Festsetzungen wird sowohl den heutigen Bedürfnissen der Grundstückseigentümer und der veränderten Marktlage als auch der berechtigten Forderung der von der Planung betroffenen Anrainern nach Begrenzung der Störungen durch Verkehrslärm, Freizeitlärm einschließlich Nachbarschaftslärm entsprochen.

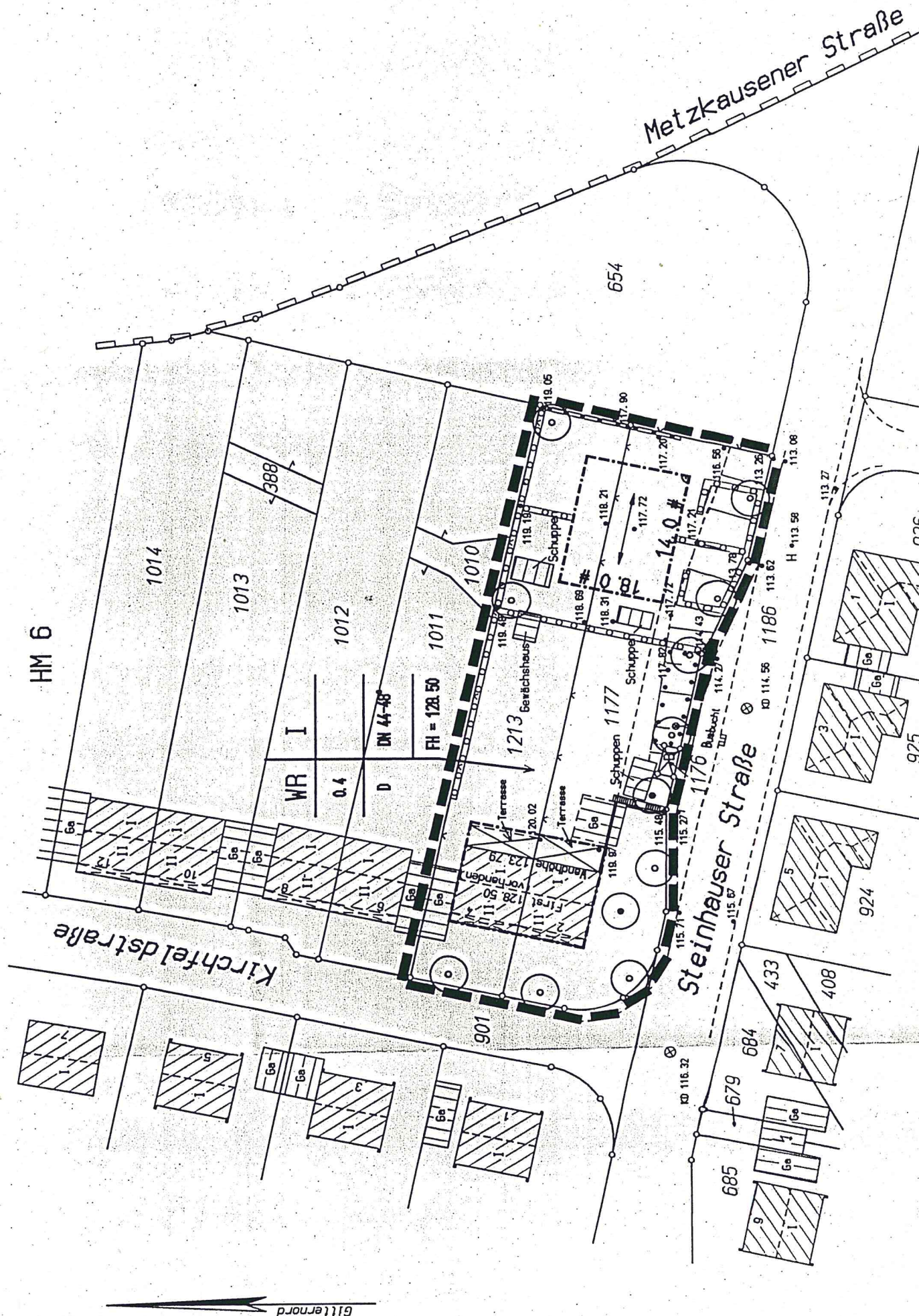
Im Einzelnen enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Reines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4, ein Vollgeschoß, Doppelhausbebauung, Dachneigung 44 – 48 Grad.

Die Festlegung der **überbaubaren Grundstücksfläche** durch Baugrenzen erfolgt unter dem Gesichtspunkt

- einer bereits vorhandenen Erschließung,
- der Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange in Hinblick auf Beeinträchtigungen in der Nutzung der Privatgärten.

In dem Änderungsbereich sind **je Hauseinheit (Doppelhaus) maximal zwei Wohnungen** zulässig. Auf diese Weise wird der bisherigen, gering einzustufenden Störanfälligkeit in den Wohngebieten Rechnung getragen. Die Wohnhäuser sowohl innerhalb als auch angrenzend des Verfahrensbereiches werden in der Regel von einem Haushalt bewohnt.



Nach Maßgabe der jetzigen Nutzung der Gebäude ist nur „Wohnen“ zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen. Die Bedarfsdeckung der zuvor aufgelisteten Nutzungen wird bereits an anderer Stelle im Ortsteil Homberg gewährleistet. Räume für die Berufsausbildung freiberuflicher Träger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, bleiben jedoch in dem Baugebiet zulässig.

2.2 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Hinweis : Die unten aufgeführten Festsetzungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen orientieren sich an die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen. Hierdurch fügen sich die neuen Baukörper als auch die Gestaltung der Freiflächen in das vorhandene Siedlungsbild nahtlos ein.

- Die zulässige **Dachneigung** wird auf 44 – 48 Grad beschränkt.
- **Drempel** sind erlaubt, wenn eine maximale Wandhöhe von 0,75 m ab Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit OK Sparren nicht überschritten wird.
- Als Material für die **Eindeckung** sind ausschließlich dunkelfarbige Dachpfannen zu verwenden.
- Zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind **Dächer von Doppelhaushälften** mit gleicher Dachneigung auszuführen.
- Die Anbringung von **Fenster- und Dachantennen sowie Satellitenanlagen** sind aus gestalterischen Gründen auch weiterhin zur Straßenseite nicht erlaubt. Ansonsten würde die vorhandene wie die geplante Architektur empfindlich gestört.
- Durch die Vielzahl an Sortierungen in den Haushalten der Stadt Ratingen ist es erforderlich, dass die hierfür notwendigen **Müllbehälter**, falls die Platzierung im Vorgarten geschieht, hinter einem ausreichenden Sichtschutz untergebracht werden.
- Mit den Festsetzungen zur **Einfriedigung** von Vor- und Hausgärten sowie im Bereich von Straßeneinmündungen wird dem bisherigen äußeren Erscheinungsbild des Wohnumfeldes entsprochen.

2.3 Erschließung

2.3.1 Straßenverkehr

Die im Änderungsbereich D zusätzlich festgesetzten Bauflächen werden über die „Steinhauser Straße“ erschlossen.

2.3.2. Ruhender Verkehr

Bei der geplanten Bebauung kann der **private Stellplatzbedarf** auf den Grundstücken selbst nachgewiesen werden. Entsprechend den Richtzahlen zum Stellplatzbedarf (§ 51 BauO NRW) sind für Gebäude mit Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung zu errichten.

2.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Unmittelbar angrenzend liegt der Haltepunkt „Kirchfeldstraße“, angedient durch die Buslinien 748 (Wülfrath, Rathaus – Mettmann, Seibelstraße) und 761 (Rtg. Homburg-Süd – Ratingen-Mitte). Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 100,0 m.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (Stand: 01.09.2003) enthält grünordnerische Maßnahmen (Pflanzgebote und Pflanzbindungen), die zur Verminderung des Eingriffes beitragen (vgl. Anlage):

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie zur Unterteilung der neuen Baugrundstücke sind Hecken neu anzulegen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Unabhängig von ihrem forstwirtschaftlichen Wert werden zwei Bäume als „erhaltenswert“ festgesetzt, da sie an ihrem jeweiligen Standort eine Bedeutung für das Wohnumfeld haben:

- 1 Blaufichte,
- 1 Stieleiche.

Zur Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes sind entlang der „Steinhauser Straße“ und der „Kirchfeldstraße“ Anpflanzungen von insgesamt 8 Bäumen vorgesehen.

Innerhalb der beiden Neubaugrundstücke wird jeweils 1 Baum im hinteren Gartenbereich gepflanzt.

2.5 Ver- und Entsorgung

Vorbemerkung : Die für die evtl. Versorgung der Baugrundstücke notwendigen Nebenanlagen (Elektrizität, Gas Wärme und Wasser) können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

2.5.1 Energie

Die Versorgung mit **Strom** wird durch den Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen.

2.5.2 Abwasser

Die Entwässerungsfähigkeit des Ortsteils Homberg-Süd ist generell gegeben. Ein Anschluß der neu ausgewiesenen Bauflächen an das vorhandene Kanalnetz und die Kläranlage „Am Schwarzbach“ ist möglich.

Die Regenentlastung wird durch ein unmittelbar vor der Kläranlage liegendes Regenüberlaufbecken sichergestellt. Die Kläranlage ist auch unter Berücksichtigung eines Einwohnerzuwachses ausreichend dimensioniert.

Von der möglichen Festsetzung an Flächen für die Abwasserbeseitigung, begründet in § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen, wird Abstand genommen, da im Ortsteil Niederschlagswasser nach einer genehmigten Entwässerungsplanung (GEP Homberg) gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird.

2.5.3 Löschwasser

Die Stadtwerke Ratingen stellen kein Löschwasser als Objektschutz zur Verfügung.

2.5.4 Post und Telekom

Mindestens 6 Monate vor Baubeginn ist das zuständige Fernmeldeamt Düsseldorf von Baumaßnahmen zu unterrichten.

2.6 Immissionsschutz

Die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) angegebenen Richtwerte für reine Wohngebiete von 50/40 dB(A) tagsüber/nachts werden in dem Änderungsbereich D überschritten. An den zur „Metzkausener Straße“ (L 156) ausgerichteten Gebäudefronten wurde ein Emissionspegel von tagsüber 62,8 dB(A) ermittelt. Hieraus ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 von 65,8 bzw. 66,0 dB(A) und somit ein Lärmpegelbereich von IV. Aus diesem Grund ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

<u>Baugebiet</u>	<u>Lärmpegelbereich</u>	<u>maßgeblicher Außen- lärmpegel in dB (A)</u>	<u>Erf. Rw, res. des Außenbauteils in dB (A)</u>
Bereich D	IV	66 – 70	40

Für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer wird empfohlen, schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen einzubauen.

Der südlich der „Steinhauser Straße“ gelegene Bolzplatz liegt zu dem Plangebiet in einer Entfernung von ca. 40,0 m. Im unmittelbaren Einwirkungsbereich ergibt sich bei vergleichbarer Berechnung in anderen B.- Plänen ein Emissionswert in Höhe von 58,5 dB(A), ein Wert also, der durch den Verkehr auf der „Metzkausener Straße“ überlagert wird (Außenlärmpegel 65,8 dB(A)). Mit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe des auf-

tretenen Verkehrslärms ist die Verträglichkeit der Wohnbebauung mit der Spielstätte gegeben.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Bilanz

Die **Größe des Änderungsbereich** beträgt ca. 2.418 qm.

Unter der Annahme, dass in den neuen Wohnhäusern ein Haushalt einzieht, ist von 2 **Hauseinheiten** auszugehen. Die prognostizierte **Anzahl der Einwohner** im Stadtteil Homberg-Süd nimmt um ca. 6 Personen (2 Häuser x 3 EW) zu.

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

3.2.1 Kindertageseinrichtungen

Die Ausbauplanung der Stadt Ratingen sieht für diesen Stadtteil keine Ausweitung der Platzkapazitäten durch Neu- bzw. Erweiterungsbauten vor. Auf der Basis der vereinbarten Versorgungsquote von 95% für die drei Kernjahrgänge plus 50% des hineinwachsenden 4. Jahrganges in das laufende Kindergartenjahr, wird die angestrebte Quote zumindest rechnerisch erreicht bzw. übertroffen.

Der aus der neuen Wohnbebauung resultierende Bedarf wird voraussichtlich bei 2 Wohneinheiten mindestens 1 Kind in den Altersstufen unter einem Jahr bis zum Beginn der Schulpflicht betragen. Die angenommene Anzahl an Kinder wird die rechnerische Quote jedoch nur geringfügig beeinflussen. Mit dem Beginn der Baumaßnahme ist voraussichtlich im Jahre 2004 zu rechnen.

3.2.2 Schulen

Dem Schulentwicklungsplan der Stadt Ratingen für die Jahre 1998 – 2003 kann entnommen werden:

„Nach der Prognose bleibt die Schülerzahl von über 220 Schülern im Prognosezeitraum voraussichtlich in etwa gleich. Aufgrund dieser Schülerzahl werden voraussichtlich jährlich jeweils zwei Eingangsklassen gebildet. Bei Bildung von je zwei Klassen pro Schuljahr bleiben die Schülerzahlen voraussichtlich innerhalb der Bandbreite der Klassenfrequenzwerte. Der jetzt vorhandene Raumbestand reicht aber aus, um in ein bis zwei Jahrgängen drei Eingangsklassen – nach Abstimmung mit dem Schulträger – zu bilden.“

Mangels fehlender Ausweisungen im Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen können Baugebiete in größerem Umfang in Homberg nicht entwickelt werden.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch einen verbindlichen Bauleitplan werden abschließend der Eingriff und der hieraus resultierende Kompensationsaufwand geregelt. Im vorliegenden Fall gilt es zu berücksichtigen, dass für den westlichen Teilbereich bereits Art und Maß der Baulichen Nutzung in einem älteren Bauleitplan (HM 6) verbind-

lich geregelt sind. Erschlossen über die „Steinhauser Straße“ wird zusätzlich ein Baufeld für ein Doppelhaus festgesetzt.

Zur Bestimmung des ökologischen Eingriffes und der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (vgl. Anlagen) erarbeitet, dem folgendes Ergebnis zu entnehmen ist:

Die Gegenüberstellung von **Bestand** (4.767,2 Punkten) und **Planung** (4.928,4 Punkten) ergibt einen ökologischer Mehrwert von 161,2 Punkten. Dieser ergibt sich aus der Anpflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe, zweier Bäume im hinteren Gartenbereich der neuen Baugrundstücke und von Hecken, denen raumbildende und biotopvernetzende Funktionen zukommen. Die Sortenwahl orientiert sich an der im landschaftpflegerischen Fachbeitrag angegebenen Gehölzliste.

Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen, der dem Nachweis der erforderlichen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen dient.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Für die Entwicklung der Baugrundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich, da diese sich im jeweiligen Eigentum der Betroffenen befinden und erschlossen sind. Den Zeitpunkt der Bebauung können somit diese selbst bestimmen.

5. Kosten und Finanzierung

Mittel für die Erschließung sind von den Eigentümern der jeweiligen Neubauflächen bereitzustellen. Die Stadt Ratingen wird hierbei von allen Kosten in Zusammenhang mit der Bebauung freigestellt.

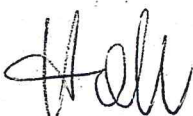
6. Realisierungszeitraum

Die geplante Baumaßnahme kann unmittelbar nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung realisiert werden.

7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Mit der Rechtskraft der Bauleitplanänderung wird ein Teilbereich des seit dem 01.09.1971 verbindlichen Bebauungsplanes HM 6 aufgehoben.

Im Auftrag:



(Hoff)

Städtische Oberbaurätin

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan HM 6 - 6. Änderung,
Bereich D: Kirchfeldstraße / Metzkausener Straße**

Erläuterungstext
Stand: 11.09.2003

Inhaltsverzeichnis

1 Beschreibung des Bauvorhabens, Aufgabenstellung	3
2 Beschreibung des Plangebietes	3
2.1 Räumliche Lage, Abgrenzung	3
2.2 Geländemorphologie	3
2.3 Boden / Wasserhaushalt	4
2.4 Landschaftsästhetik	4
3 Beschreibung des Vegetationsbestandes	4
3.1 Potentielle natürliche Vegetation	4
3.2 Vegetationsbestand im Plangebiet	4
3.2.1 Biotoptypen innerhalb des Baugrundstückes, Plan 03-08-01.2	5
3.2.2 Biotoptypen außerhalb des Baugrundstückes, Plan 03-08-01.1	5
4 Ökologische Bilanzierung	6
5 Grünplanerische Maßnahmen	8
5.1 Gehölzliste	9
6 Literaturverzeichnis	9

Übersicht über die Pläne

Plan Nr. 03-08-01.1	Übersichtsplan mit angrenzenden Biotopstrukturen (M 1:5.000)
Plan Nr. 03-08-01.2	Bestandsplan – Bewertung vor dem Eingriff (M 1:500)
Plan Nr. 03-08-02	Maßnahmenplan mit Bäumen (M 1:500)

1 BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS, AUFGABENSTELLUNG

Für ein Wohnbaugrundstück mit vorhandener Bebauung, einem Doppelhaus mit Garagen, verschiedenen Schuppen und einem Wartehäuschen der Öffentlichen Verkehrsbetriebe soll durch den Bebauungsplan HM6, Bereich D - 6. Änderung ein Baurecht für eine weitere Wohnbebauung geschaffen werden.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein an den Straßen Kirchfeldstraße und Steinhauser Straße gelegenes Eckgrundstück. Die vorhandene Bebauung wird von der Kirchfeldstraße, das geplante Gebäude soll von der Steinhauser Straße erschlossen werden.

Das Wohnbaugrundstück liegt in einem Baugebiet, das durch eine offene ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Wohngärten geprägt ist.

Für das Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Festsetzungen vor.

Die vorgesehene Bebauung stellt nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser ist im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes darzustellen, zu bewerten und zu kompensieren, da nach § 4, Abs. 1 des Landschaftsgesetzes (LG) NRW der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet ist, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt durch das Bauvorhaben werden im Rahmen dieses Gutachtens ermittelt. Es wird nach Absprache mit dem Stadtplanungsamt und dem Umweltamt der Stadt Ratingen folgendes Verfahren verwendet:

„Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“, MURL 1996.

Eine ökologische Bilanzierung sowie die Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen erfolgen im anschließenden Text. Eine räumliche Darstellung der Bestandsaufnahme und der Maßnahmen kann den entsprechenden Plänen entnommen werden.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Räumliche Lage, Abgrenzung

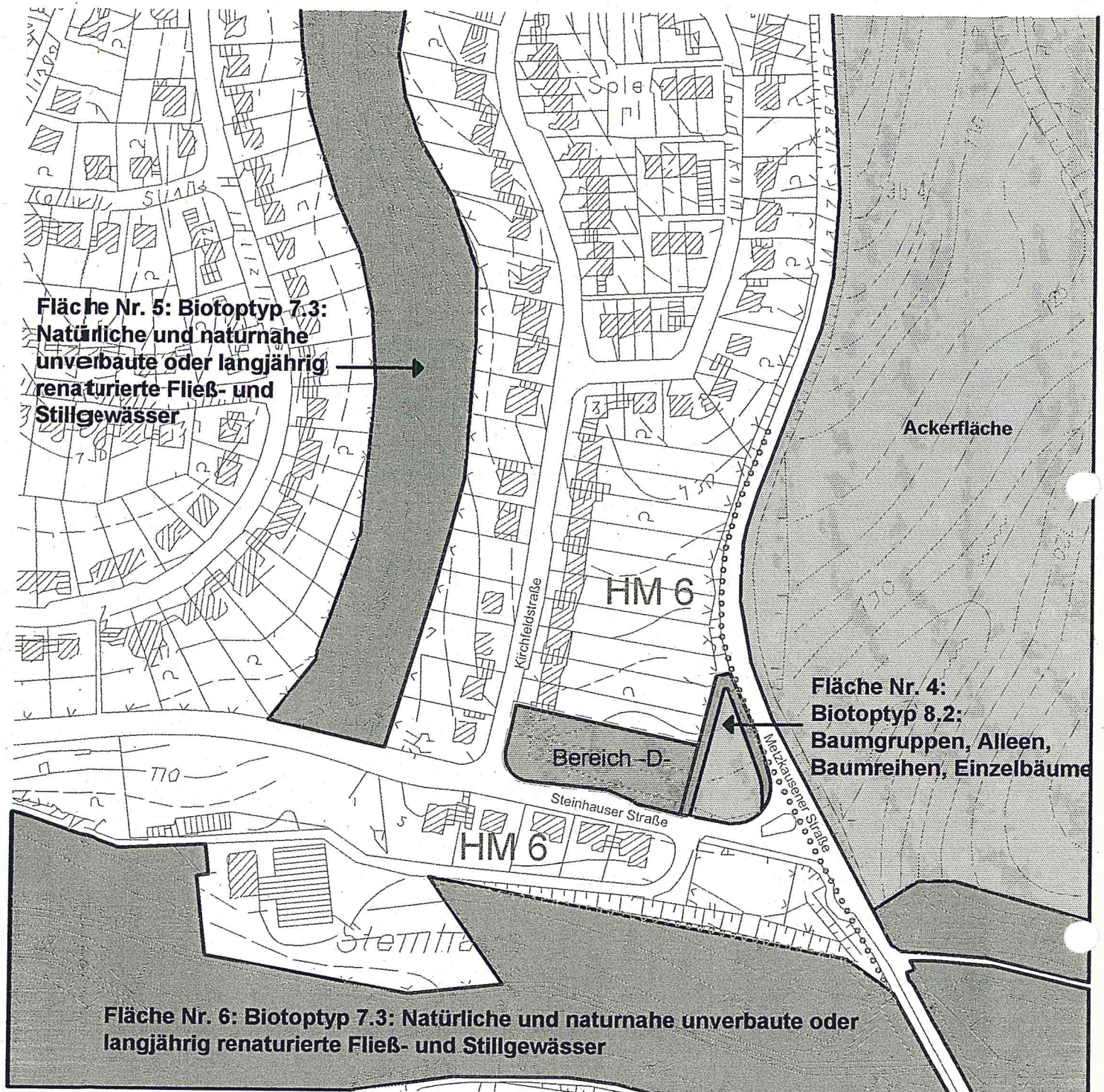
Das Plangebiet liegt im Osten von Ratingen-Homberg und ist Teil der Gemarkung Meiersberg. Es liegt in Ortsrandlage und grenzt im Osten und Süden an die bereits erwähnten Straßen, im Norden an das bebaute Nachbargrundstück und im Westen an eine Grünfläche mit randständigem, raumbildendem Baumbestand.

Das Grundstück liegt ca. 3,5 m über dem Straßenniveau der Steinhauser Straße.

2.2 Geländemorphologie

Auch wenn inzwischen die ursprüngliche Topographie durch Straßenbau und Wohnbebauung stark anthropogen überformt ist, so ist dennoch deutlich, daß das engere Wohngebiet auf einem Hügel zwischen zwei Siepen liegt, die zum Schwarzbach hin entwässern. Das Baugrundstück selbst liegt an der zum Schwarzbachtal abfallenden Hangkante.

Übersichtsplan mit angrenzenden Biotopstrukturen (M 1 : 5.000)



Bauvorhaben
Landschaftspflegerischer Begleitplan zum
B-Plan HM 6, Bereich D - 6. Änderung
Ratingen, Kirchfeldstraße / Metzkauser Straße

Planungsstufe
Übersichtsplan

Zeichnungsnummer
03-08-01.1

Bearbeiter
Bö, Sos

Blattgröße
DIN A4

Datum
10.07.03

Maßstab
1 : 5.000

**BOKE +
TUCZEK**

Landschafts- und
Gartenarchitekten

FIEHER STRASSE 22

D-40223 DÜSSELDORF

TEL 0211 / 34 40 61

FAX 0211 / 34 70 78

INFO@BOKE-TUCZEK.DE

WWW.BOKE-TUCZEK.DE

DPL-ING. BOSE BOKE

DPL-ING. RUDOLF TUCZEK

Unterstützt BOKE + TUCZEK

2.3 Boden / Wasserhaushalt

Die Böden der Lößlehmterrasse um Homberg - Meiersberg bestehen aus Parabraunerden mit Löß über Geschiebelehm, Hang oder Hochflächenlehm (Pleistozän). Diese liegen über Tonstein, Schluffstein, Sand- oder Kalkstein (Devon, Karbon).

Die schluffigen Lehm Böden sind von sehr hoher Ertragsfähigkeit, hoher Sorptionsfähigkeit, hoher Wasserkapazität und mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Sie sind empfindlich gegen Bodendruck und leicht verschlämmbar, in Hanglagen sind sie erosionsgefährdet.

2.4 Landschaftsästhetik

Bei diesem Bauvorhaben sind die landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen nur gering und werden durch entsprechende Maßnahmen minimiert werden. Aus diesem Grund wird hier auf eine Quantifizierung der landschaftsästhetischen Auswirkungen verzichtet und die Darstellung erfolgt verbal-argumentativ.

Innerhalb des Baugebietes sind einige Gehölzstrukturen mit landschaftsästhetischer Bedeutung vorhanden. Hier ist eine Stieleiche im Böschungsbereich hervorzuheben, die erhalten bleibt. Ein raumbildendes Potential hat auch die fast vollständig auf den Stock gesetzte Gehölzpflanzung auf der Gartenböschung.

Die kleineren Obstgehölze sowie die Rasenflächen des Baugrundstückes haben keine landschaftsästhetische Bedeutung, da sie vom Straßenraum nicht wahrgenommen werden.

Von landschaftsästhetischer Bedeutung außerhalb des Planungsgebietes ist eine Freifläche, bestehend aus einem rahmenden, raumbildenden Gehölzbestand um eine Wiese an der Einmündung der Steinhäuser in die Metzkausener Straße. Dieser Gehölzbestand mit bis unten beasteten Bäumen deckt das Baugrundstück an seiner westlichen Grenze vollständig ab.

3 BESCHREIBUNG DES VEGETATIONSBESTANDES

3.1 Potentielle natürliche Vegetation

Mit dem Begriff der potentiellen natürlichen Vegetation wird ein konstruierter Zustand beschrieben, der sich einstellt, wenn in einem Gebiet mit einem Gleichgewicht natürlicher Standortfaktoren menschliche Einflüsse unterblieben. Auf der fruchtbaren Lößlehmterrasse würde sich wahrscheinlich ein Braunerdebuchenwald entwickeln.

3.2 Vegetationsbestand im Plangebiet

Die Kartierung des Baugebietes zeigt den aktuellen Zustand der Biotopstrukturen vom Sommer 2003.

Bei der Kartierung der Vegetationsstrukturen wurden auch die angrenzenden Flächen erfasst. Damit wird gewährleistet, daß bei der Planung der Grünstrukturen auch biotopverbindende Aspekte berücksichtigt werden.

Die räumliche Abgrenzung der Biotoptypen sowie die landschaftsökologische Bewertung sind im Bestandsplan Nr. 03-08-01.2 dargestellt und im nachfolgenden Text mit den Eingriffen durch die Baumaßnahme beschrieben.

3.2.1 Biotoptypen innerhalb des Baugrundstückes, Plan 03-08-01.2

Fläche Nr. A1: Biotoptyp 1.1: Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)

Von der Grundstücksfläche von 2.428 m² sind 433 m² durch Wohngebäude, Schuppen, Garagen, ein Wartehäuschen der öffentlichen Verkehrsbetriebe sowie engfugiges Pflaster versiegelt

Fläche Nr. A2: Biotoptyp 4.1: Zier- und Nutzgarten, strukturarm

Der Gartenbereich besteht zum größten Teil aus Rasen mit einem kleinen Anteil Gemüseanbaufläche. Neben zwei dominierenden Bäumen, einer Blaufichte im Vorgarten und einer Stieleiche an der Treppe zum Garten, stehen vereinzelt kleinere Obstgehölze in der Fläche. Die Fläche ist 1.727 m² groß.

Im östlichen Bereich des Gartens werden Teilflächen durch die neue Wohnbebauung und die Erschließung neu versiegelt.

Fläche Nr. A3: Biotoptyp 8.1: Hecken, Gebüsche, Feldgehölze.

Der Gehölzbestand auf der Böschung hat eine biotopvernetzende Bedeutung zu dem in einem Abstand von 170 Metern liegenden Siepen westlich des Baugrundstückes und besteht aus Pfeifenstrauch, Forsythia, Bluthasel, Blutpflaume, Flieder, Weigela, Haselnuß, Spitzahorn, Himbeere, Schlehe, Heckenmyrte, Kirschlorbeer, einem Lebensbaum und einer Fichte. Drei Viertel des Bestandes sind im Frühjahr auf den Stock gesetzt worden und zur Zeit der Sommerkartierung ca. 1,50 m hoch. Aufgrund der Freistellung von beschattenden Gehölzen dominiert z. Zt. eine Krautschicht mit Einblütigem Weidenröschen, Ackerwinde, Brennessel, Gemeinem Rainkohl und vereinzelt Johanniskraut.

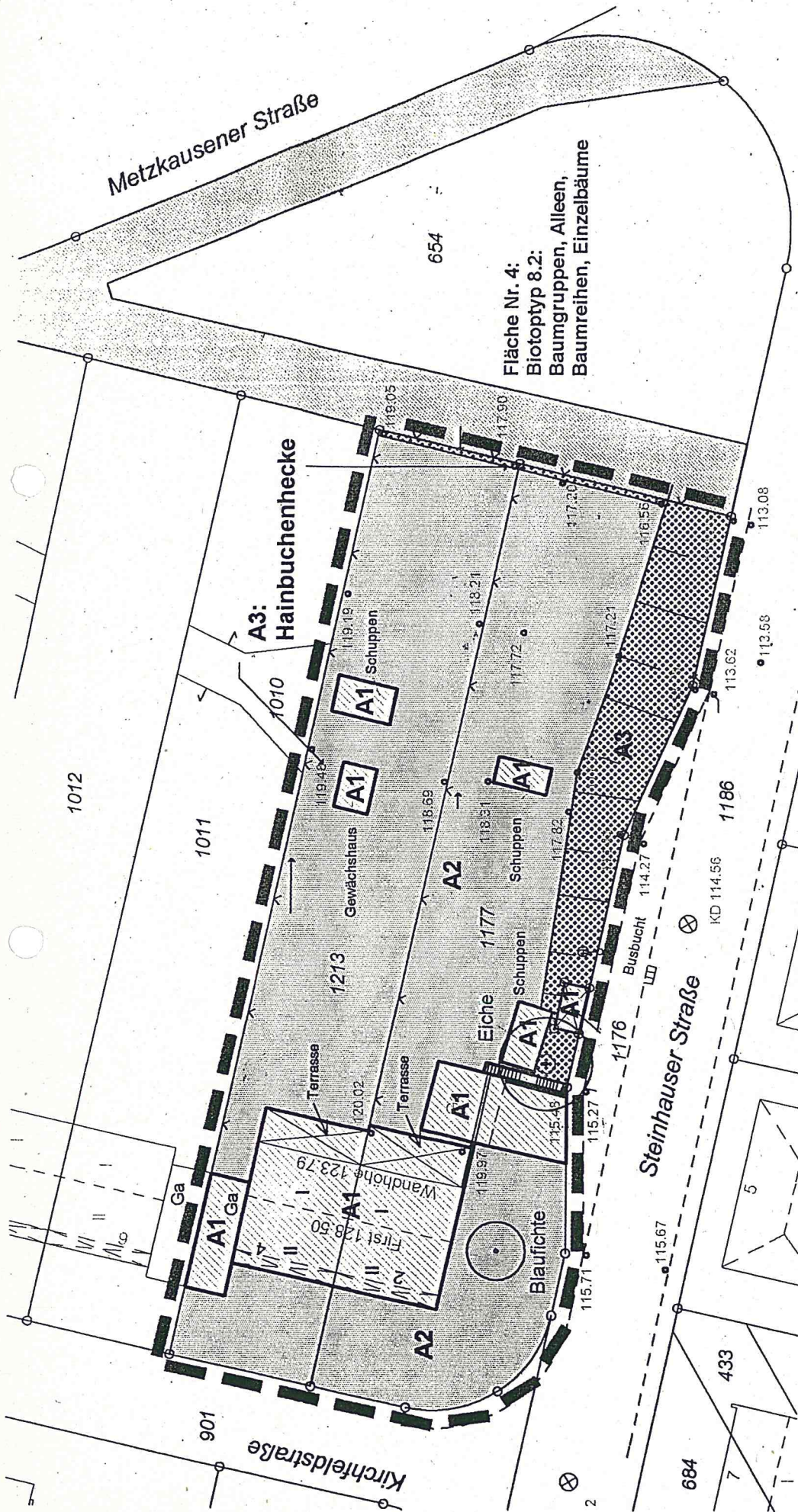
An der westlichen Grundstücksfläche steht eine ca. 1,50 m hohe geschnittene Hainbuchenhecke. Der östliche Bereich der Böschung wird durch die neue Wohnbebauung und die Erschließung überplant.

3.2.2 Biotoptypen außerhalb des Baugrundstückes, Plan 03-08-01.1

Fläche Nr. 4: Biotoptyp 8.2: Baumgruppen, Alleen, Baumreihen Einzelbäume, hier Raumbildender Gehölzbestand aus Stieleiche, Hainbuche, Spitzahorn an der Einmündung Steinhäuser Straße in die Metzkausener Straße. Die Gehölze sind bis zum Erdboden beastet. Innerhalb des Gehölzbestandes, der sich zur Steinhäuser Straße öffnet, liegt eine Wiese.

Fläche Nr. 5: Biotoptyp 7.3: Natürliche und naturnahe unverbaute oder langjährig renaturierte Fließ- und Stillgewässer, hier Siepen, Grünzug

Fläche Nr. 6: Biotoptyp 7.3: Natürliche und naturnahe unverbaute oder langjährig renaturierte Fließ- und Stillgewässer, hier Schwarzbachau.



Fläche Nr. 4:
Biotoptyp 8.2:
Baumgruppen, Alleen,
Baumreihen, Einzelbäume

LEGENDE BESTAND



Nr.A1	Code 1.1	Versiegelte Fläche	Gesamtwert 0
Nr.A2	Code 4.1	Zier und Nutzgarten, strukturararm	Gesamtwert 2
Nr.A3	Code 8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	Gesamtwert 4,9

Baurvorhaben Landschaftspflegischer Begleitplan zum B-Plan HM 6, Bereich D - 6. Änderung Ratingen, Kirchfeldstraße / Metzkausener Straße		Blattgröße DIN A4	
Planungsstufe Bestandsplan		Zeichnungsnummer 03-08-01.2	
Zeichnungsnummer 03-08-01.2		Bearbeiter B6, Sos	
Datum 10.07.03		Maßstab 1 : 500	
		NORDEN	

4 ÖKOLOGISCHE BILANZIERUNG

Die ökologische Bilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren der Landesregierung NRW.

Der Bewertung des Bestandes wird die Bewertung der Planung gegenübergestellt. Aus der Differenz dieser beiden Bewertungen ergibt sich eine Gesamtpunktzahl, mit welcher der Umfang des erforderlichen Ausgleichs ermittelt wird.

Die Flächengrößen wurden mittels CAD ermittelt. Als Grundlage für die Bilanzierung dienen der Bebauungsplan HM 6 – 6. Änderung, Bereich D: Kirchfeldstraße / Metzkausener Straße und der Aufmassplan des Ingenieurbüros Dr. Brauer – Glunz, ObVI.

Bilanzierung Bestand, Plan 03-08-01.2

Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grund- wert A	Gesamt- Korrektur- faktor	Gesamt- -wert	Einzelflächen -wert
A1	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	433	0	1	0	0
A2	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.727	2	1	2	3.454
A3	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (Böschung)	268	7	0,7 ⁽¹⁾	4,9	1.313,2
		Summe	2.428				4.767,2

⁽¹⁾ Korrekturfaktor 0,7 für hohen Anteil fremdländischer Gehölze

Grad der Versiegelung: 17,8 %

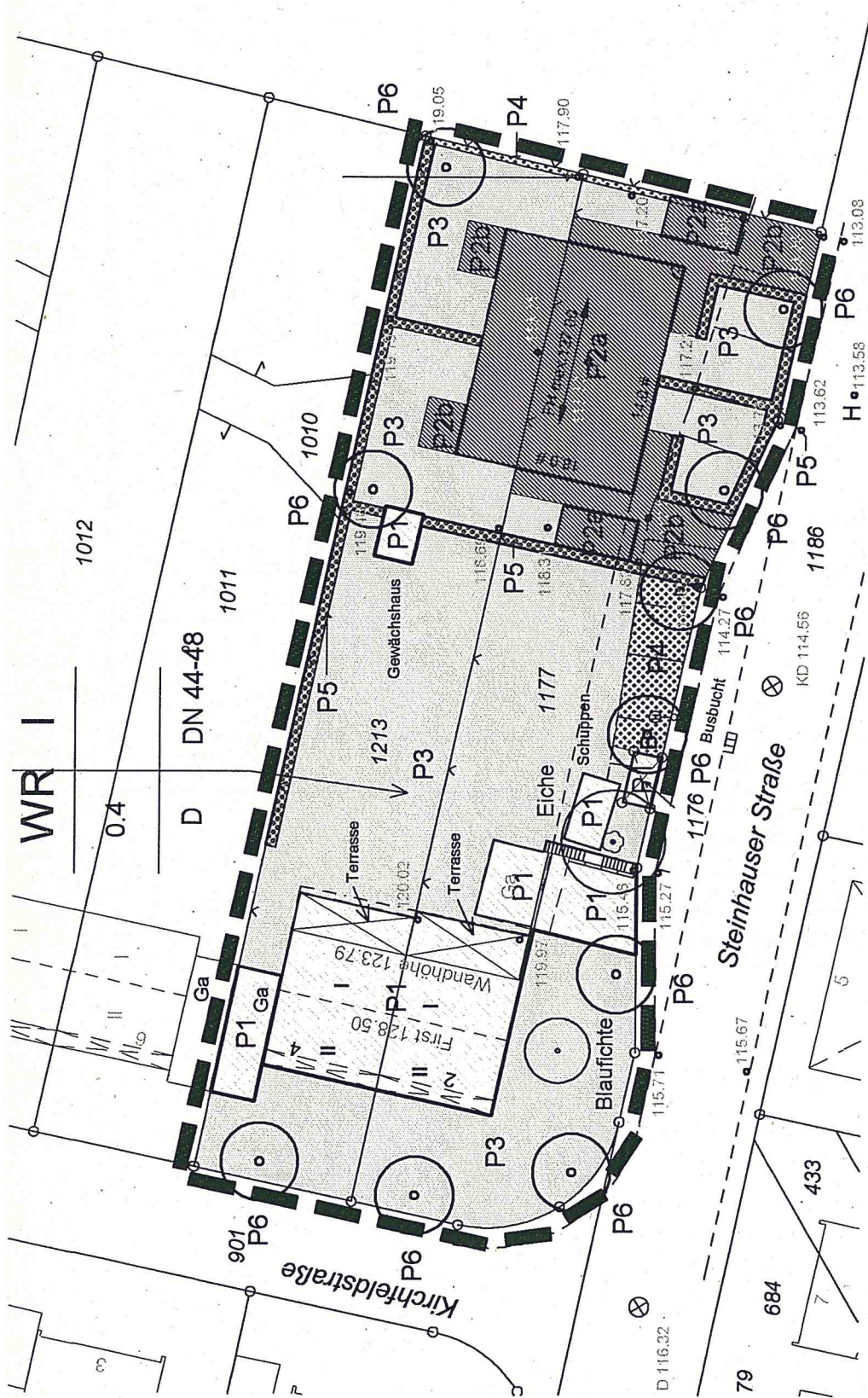
Bilanzierung Planung, Plan 03-08-02

Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grund- wert P	Gesamt- Korrektur- faktor	Gesamt -wert	Einzelflächen -wert
P1	1.1	Versiegelte Fläche, Bestand (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	406	0	1	0	0
P2	1.1	Versiegelte Fläche, neu (Wegeflächen, Terrassen, Hauszugänge, Zufahrten für die neuen Gebäude)	445	0	1	0	0
P3	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.401	2	1	2	2.802
P4	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (vorh., bleiben erhalten, Abwertung auf Wertstufe 6)	72	6 ⁽²⁾	0,7 ⁽¹⁾	4,2	302,4
P5	8.1	Hecke (neu)	104	6	1	6	624
P6	8.2	Baumpflanzungen (10 Bäume à 20 m² Kronenfläche)	(200)	6	1	6	1.200
		Summe	2.428				4.928,4

⁽¹⁾ Korrekturfaktor 0,7 für hohen Anteil fremdländischer Gehölze

⁽²⁾ Durch die Verkleinerung der Fläche verringert sich der ökologische Wert der verbleibenden Pflanzung. Aus diesem Grund erfolgt eine Abwertung auf die Wertstufe 6.

Grad der Versiegelung: 35,04%



LEGENDE MASSNAHMEN

	Nr. P1	Code 1.1	Versiegelte Fläche (vorhanden)	Gesamtwert 0
	Nr. P2	Code 1.1	Versiegelte Fläche (neue Gebäude- und Wegeflächen)	Gesamtwert 0
	Nr. P3	Code 4.1	Zier und Nutzgarten, strukturiert	Gesamtwert 2
	Nr. P4	Code 8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (vorhanden)	Gesamtwert 4,2
	Nr. P5	Code 9.1	Hecken, Neupflanzung	Gesamtwert 0
	Nr. P6	Code 8.2	Bäume (Neupflanzung)	Gesamtwert 6

BOKE + TUCZEK

PROJEKTLEITUNG

HUBER STRASSE 32

D-42273 DÜSSELDORF

TEL 0211/34.00.61

FAX 0211/34.70.78

INFO@BOKE+TUCZEK.DE

WWW.BOKE+TUCZEK.DE

DIN-NO. 1056 BOKE

DIN-NO. 100011 TUCZEK

Bauvorhaben

Landschaftspflegerischer Begleitplan zum B-Plan HM 6, Bereich D - 6: Änderung Ratingsen, Kirchfeldstraße / Metzkauser Straße

Planungsstufe

Maßnahmenplan

Zeichnungsnummer

03.08.02

Bearbeiter

Bö, Sos

im

18.07.03/01.09.03

Blattgröße

DIN A4

Maßstab

1 : 500

NORDEN

Gegenüberstellung von Planung und Bestand

Wertzahl Bestand, Plan Nr. 03-08-01.2	4.767,2
Wertzahl Maßnahmen, Plan Nr. 03-08-02	4.928,4
Differenz	+161,2

Gemäß der Gesetzeslage ist es Ziel des Landschaftspflegerischen Begleitplanes, den ökologischen Ausgleich soweit wie möglich auf dem Grundstück vorzunehmen.

Die Neuplanung sieht eine straßenbegleitende Baumreihe, zwei Bäume im hinteren Gartenbereich sowie Heckenstrukturen mit raumbildenden und biotopvernetzenden Funktionen vor.

Durch diese neu entstehenden Vegetationsstrukturen erhöht sich der Wert der geplanten Strukturen und der Verlust durch die Neuversiegelung von Vegetationsflächen kann rechnerisch ausgeglichen werden.

Es sind keine weiteren landschaftsökologischen Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes erforderlich.

5 GRÜNPLANERISCHE MAßNAHMEN

Durch grünplanerische Maßnahmen wird der Biotopverlust auf dem Baugrundstück ausgeglichen. Entlang der Grundstücksgrenzen werden einreihige Hecken gepflanzt, die als lineare Gehölzstrukturen der Biotopvernetzung dienen.

Ebenfalls zur Biotopvernetzung und zusätzlich zur Verbesserung des Stadt und Landschaftsbildes werden Bäume 2. Größenordnung vorgesehen. Sie werden in 1,5 m Abstand von der Straßengrundstücksgrenze gepflanzt, sodaß sie in den Straßenraum hineinwirken und das Gartengrundstück nur minimal verschatten. Die Freihaltung des erforderlichen Lichtraumprofils wird dabei sichergestellt.

Empfohlen werden Bäume, die sowohl als Straßenbäume als auch als Gartengehölze geeignet sind. Sie sollten entweder einen interessanten Blühaspekt oder eine bemerkenswerte Herbstfärbung haben.

Zwei weitere Bäume werden im hinteren Gartenbereich vorgesehen.

5.1 Gehölzliste

5.1.1 Bäume

Die Bäume sollen in folgender Größe gepflanzt werden: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.

Es können zum Beispiel die folgenden Arten verwendet werden.

- *Acer campestre*, Feldahorn
- *Crataegus lavalleyi* 'Carrierei', Baum-Weißdorn
- *Pyrus calleryana* 'Chanticleer', Chinesische Wildbirne
- *Sorbus intermedia* 'Brouwers', Mehlbeere

5.1.2 Heckenpflanzen

Die Heckenpflanzen sollen in einer Größe von 125-150 cm Höhe gepflanzt werden.

Es sollen die folgenden Arten verwendet werden.

- *Acer campestre*, Feldahorn
- *Carpinus betulus*, Hain- oder Weißbuche
- *Crataegus monogyna*, Eingrifflicher Weißdorn
- *Crataegus oxyacantha*, Zweigriffliger Weißdorn
- *Taxus baccata*, Eibe

6 LITERATURVERZEICHNIS

MIN. F. STADTENTWICKLUNG, KULTUR UND SPORT NRW / MIN. F. UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT NRW / MIN. F. BAUEN UND WOHNEN NRW (1996): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung. Düsseldorf.

TRAUTMANN, W. (1972): Vegetation (Potentielle Vegetation). Deutscher Planungsatlas Bd. 1: Nordrhein-Westfalen, Lieferung 3. Hrsg.: Akademie für Raumforschung und Landesplanung in Zusammenarbeit mit dem Ministerpräsidenten des Landes NW – Landesplanungsbehörde. Hannover.

ELLENBERG, H. (1996): Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen, 5. Auflage, Stuttgart.