

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 BBauG
zum Zwecke des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BBauG

Betr.: Bebauungsplan Nr. HA 220 - Ratingen-Homberg/Fuhr

1. Anlaß zur Planaufstellung

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 12.9.1978 gem. § 2 Abs. 1 BBauG die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes beschlossen.

Aufgrund einer im Rahmen der Entwicklungsplanung erstellten Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 1982 bis 1996 ist festzustellen, daß Ratingen unter einem außerordentlich starken Siedlungsdruck steht. Dieser wird hauptsächlich begründet durch:

- Die Notwendigkeit der jährlichen Fertigstellung einer bestimmten Anzahl von Wohneinheiten, um ein ausgeglichenes Wanderungssaldo zu erhalten, d.h. Verhinderung von Bevölkerungsrückgang.
- Haushaltsneugründungen und Haushaltsvergrößerungen durch Geburten und damit verbunden,
- den nachweisbaren Trend zu größeren Wohnungen bzw. Eigenheimen,
- das Verhältnis der großen Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken zu einem relativ geringen Angebot an Bauplätzen.

Zum Zwecke der Bebauung werden daher u.a. auch Flächen herangezogen, die zur Abrundung vorhandener Siedlungsbereiche geeignet sind, wie in vorliegendem Falle das Gelände in Ratingen-Homberg-Süd zwischen Backeskamp und Rosendalstraße mit der Flurbezeichnung "Fuhr".

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, unter Berücksichtigung der vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten auf einem Gelände von ca. 16.600 qm eine Bebauung mit Eigenheimen zu ermöglichen.

2. Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Grundlagen des neuen Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Demnach ist der gesamte Siedlungsbereich Homberg-Süd einschl. o.g.

Geländes "Fuhr" als Wohngebiet ausgewiesen.

3. Rechtliche Situation

3.1 Geltungsbereiche:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einer dicken, schwarzen, unterbrochenen Linie markiert und umschließt eine Fläche von ca. 31.000 qm.

Im Südosten des Plangebietes grenzt das Wohngebiet an ein Gelände, das der "Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in der Stadt Düsseldorf und im Kreis Düsseldorf-Mettmann (mit Ausnahme des Gebietes der Stadt Kettwig) vom 2.6.1971" unterliegt (Landschaftsschutzgebiet).

Der Teil des Landschaftsschutzgebietes, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, beansprucht bei einer Ausdehnung von ca. 50 x 35 m eine Fläche von ca. 1.750 qm.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Lage, Gelände, Landschaft

Das zur Bebauung anstehende Gelände liegt im Westen des Siedlungsbereiches Ratingen-Homberg-Süd, südöstlich der Ahornstraße zwischen Rosendalweg und dem Siedlungsabschnitt am "Backeskamp", in der Gemarkung Homberg, Flur 9, Teil des Flurstückes 19.

Von den ca. 31.000 qm des Bebauungsplangebietes soll eine Fläche von ca. 16.600 qm bebaut werden. Die zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Getreideacker) liegt auf einem stark nach Süden und Südosten abfallenden Hang, dessen Anstieg im ca. 350 m entfernten Schwarzbachtal beginnt. Das Baugelände weist im Durchschnitt eine Steigung von 15 % auf. An seiner südöstlichen Grenze verläuft das Gelände in einem bewaldeten Siepen aus, der sich keilförmig zwischen die Bebauung am "Backeskamp" und am Grevenhauser Weg schiebt. Dieser Landschaftsteil ist im Flächennutzungsplan als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt und teilweise als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Der Rosendalweg, ein Wirtschaftsweg zweiter Ordnung, ist als Wanderweg Verbindung zwischen Homberg und dem Schwarzbachtal anzusehen und liegt teilweise in einem Geländeeinschnitt bis zu 1,5 m Tiefe. Westlich des Rosendalweges stellt sich die Landschaft als landwirtschaftliche Nutzfläche dar und ist auch als solche im Flächennutzungsplanentwurf ausgewiesen.

4.2 Vorhandene Bebauung:

Die vorhandene Bebauung an der Ahornstraße und am "Backeskamp" besteht aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern in Einzel- und Doppelhausanordnung. Alle Häuser sind mit ausbaufähigen Satteldächern versehen.

Die natürlichen Geländegegebenheiten wurden der einfacheren Bebaubarkeit wegen in der Form verändert, so daß durch Aufschüttungen und Abgrabungen Erdterrassen gebildet wurden, die einer landschaftsbezogenen Bauweise widersprechen. Die schmalen aber langgestreckten Hanggärten haben eine Größe von ca. 500 bis 900 qm.

4.3

Verkehrerschließung

Das gesamte Siedlungsgebiet Homberg-Süd wird z.Z. über die Steinhauser Straße an das örtliche und überörtliche (L 422) Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Erschließung der westlichen Wohnbereiche erfolgt von der Steinhauser Straße aus über Mergelskaul und Grevenhauser Weg. Mit dem Durchbau der Ulmenstraße im Norden steht eine weitere Wohnsammelstraße zur Verfügung.

Die Straße "Backeskamp", vom "Mergelskaul" kommend, endet als Sackgasse unmittelbar an der östlichen Geltungsbereichs-Grenze des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. HMI 220.

Nördlich dieses Bebauungsplangebietes ist auf der Trasse des Rosendalweges die Rosendalstraße als Wohnsammelstraße zwischen Anhornstraße und Ulmenstraße ausgebaut. Der Rosendalweg verläuft hier als begleitender Fußweg bis zur Ulmenstraße, um dann auf alter Trasse nach Nordwesten abzubiegen und als befestigter Fußweg an die Brachter Straße (L 422) anzuschließen.

Zwischen Backeskamp und Rosendalstraße existiert eine provisorische Fußwegverbindung (Trampelpfad).

5.

Planung

5.1

Maßnahmen zur Bodenordnung, Sicherung der Bauleitplanung

Das zur Bebauung anstehende Gelände wird voraussichtlich in den Besitz eines Siedlungsträgers übergehen. Das Vorhaben wird somit als Gesamtmaßnahme betrieben werden. Bodenordnungsmaßnahmen im Sinne der §§ 45 - 84 BBauG werden nicht erforderlich, da es sich bei dem zu bebauenden Gelände um ein zusammenhängendes Grundstück handelt (Teil aus Flurstück 19, Flur 9, Gemarkung Homberg), für das zur Sicherung der Bauleitplanung bei Zustandekommen der Rechtskraft vorliegenden Bebauungsplandrawurfes gem. §§ 19 ff. BBauG Grundstücksteilungen vorgenommen werden sollen.

5.2

Landschaft und Bebauung:

Unter Ausnutzung der attraktiven Süd-Hanglage soll hier eine Wohnbebauung entstehen, die sich möglichst dem natürlichen Geländeverlauf anpaßt. Der Grundgedanke des vorliegenden Planes ist es, ein in sich geschlossenes Wohnquartier zu schaffen, das nur für den Anliegerverkehr sowie für Ver-, Entsorgungs- und Notfahrzeuge erreichbar ist.

Die Bildung charakteristischer Hausgruppen und die Anlage einer differenzierten Verkehrserschließung soll einerseits den zukünftigen Bewohnern zur Identifikation mit ihrem Wohngebiet dienen und andererseits einen höheren Wohnwert garantieren.

Als Wohnform ist das Einfamilienhaus als Einzelhaus, Reihenhäuser und Gartenhofhaus vorgesehen, auf einem dem Wohnwert angemessenen großen Grundstück.

5.2.1 Äußere Gestaltung des Baugebietes

Zur Anpassung der Bebauung an das Orts- und Landschaftsbild ist gemäß § 103, Abs. 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen diesem Bebauungsplan ein Gestaltungsplan beigelegt, der Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 103, Abs. 1, Nr. 1, 4 und 5 BauO NW trifft und der als Bestandteil der Gestaltungssetzung vom 26.4.1983 erklärt worden ist.

5.2.2 Ausschluß bestimmter Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 3)

Um das kleingegliederte Baugebiet in seiner beabsichtigten Eigenart als homogen gestaltetes und gärtnerisch einheitlich angelegtes Wohnquartier zukünftig zu erhalten und es demzufolge von störenden Nebenanlagen sowie sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, ist im Bebauungsplan die Ausschließung von Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO und die Ausschließung von baulichen Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt worden. Damit soll gesichert werden, daß der besondere Wohnwert, der dieses Gebiet auszeichnet (Südhanglage, Bezug Wohnen-Landschaft), erhalten bleibt.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf teilt den Siedlungsbereich in reine Wohngebiete auf (WR) und setzt eine Geschößzahl von I und II fest, in überwiegend offener Bauweise.

5.3.1 Abweichende Bauweise (textliche Festsetzung Nr. 4)

Für die mit A und B gekennzeichneten Baugebiete sieht der Bebauungsplan eine gestaffelte Hangbebauung mit Gartenhofhäusern (nur Hausgruppen zulässig) vor. Um die Vorzüge dieser Bauweise besser ausnutzen zu können, ist die Inanspruchnahme höherer Nutzungswerte erforderlich. Aus diesem Grunde ist im Bebauungsplan für diese Gebiete gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) gewählt worden und in beiden Fällen gemäß § 17, Abs. 2 BauNVO von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6 festzusetzen.

*

ERGÄNZUNG SIEHE SEITE 12

5.4 Erschließungsmaßnahmen

5.4.1 Verkehr- Situation und Maßnahmen

Obwohl die derzeitige Verkehrssituation in Homberg-Süd verbesserungswürdig ist, wird eine unzumutbare Entwicklung - Zunahme - des Verkehrs auf der Steinhauser Straße als zur Zeit einzige Anbindung an die L 422 durch die Verwirklichung des B-Planes Nr. HM 220 - nicht zu befürchten sein. Der durch die geplanten 33 Wohneinheiten (voraussichtlich max. 66 PKW) entstehende geringe Quell- und Zielverkehr wird sich aufgrund der Siedlungsstruktur (reines Wohngebiet) zeitversetzt auf die Morgen- und Abendstunden (Berufsverkehr) beschränken. Eine zusätzliche Gefährdung des Schülerverkehrs der Grundschule an der Ulmenstraße ist daher nicht erkennbar, da ein separat angelegter Fußweg eigens zur Sicherung des Schulweges angelegt worden ist und die Ulmenstraße in Höhe der Schule nicht überquert werden muß (kein Schülerverkehr aus nördlicher Richtung). Ungeachtet dessen werden z.Z. folgende Planungen betrieben, die auf die Verbesserung der gesamten Verkehrssituation in Homberg erheblichen Einfluß haben werden:

- Verkehrsberuhigungskonzept für Homberg-Süd
Trennung des Ziel- und Quellverkehrs durch Verkehrslenkung
- Verkehrsberuhigungskonzept für Homberg-Nord
- Punktuelle Verkehrssicherungsmaßnahmen, z.B. Einmündungsbereich der Steinhauser Straße in die L 156 und in die L 422 zur Verhinderung des Querverkehrs Metzkausener Straße (L 156) - Brachter Straße (L 422) - Metzkausener Straße (L 156)
- Fußwegsicherungsmaßnahmen im Bereich von öffentlichen Gebäuden, Schulen und sonstigen zentralen Einrichtungen (siehe Drucksache Nr. 346/81 und 1. Ergänzung) u.a. Umgestaltung der Kreuzung Steinhauser Straße/Ulmenstraße/Hamannstraße
- Bebauungsplanverfahren Nr. HM 227 - Ratingen-Hömborg/Ortsmitte (L 422)

Planungsschwerpunkte:

- Verlegung und Tieflage der L 422 (Brachter Straße)
- Verbindung Dorfstraße/Ulmenstraße mit Anschluß an L 422
dadurch Trennung des Ziel- und Quellverkehrs

- Anbindung Steinhauser Straße an alte und neue L 422
- Verknüpfung der L 156 (Metzkausener Straße) mit der L 422 (Brachter Straße).

Maßnahmen zur Verbesserung der Schulwegsicherung sind in einem eigens dafür aufgestellten Schulwegplan dargestellt worden. Mit Drucksache Nr. 346/81 einschl. 1. Ergänzung sind für den Bereich Homberg-Süd am 11.3.82 durch den Verkehrsausschuß Maßnahmen beschlossen worden, die im Kreuzungsbereich Steinhauser Straße/Ulmenstraße/Hamannstraße einerseits eine Verkehrsberuhigung bewirken sollen und andererseits die Verkehrssicherheit erhöhen helfen. Die Auswirkungen dieser Maßnahmen sollen getestet werden um festzustellen, welche notwendigen weiteren Vorkehrungen getroffen werden müssen.

Zur planmäßigen Bearbeitung der Verkehrsprobleme hat der Rat der Stadt am 7. Dezember 1982 (Drucksache Nr. 404/81 u. 1. Ergänzung) eine nach Ortsteilen gegliederte Prioritätenliste beschlossen, nach der die Untersuchung und Durchführung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen für das gesamte Stadtgebiet Ratingen vorgenommen werden sollen. Die Erschließung des Plangebietes "Fuhr" wird durch die vorhandenen Straßen und den Bebauungsplan gesichert. Ulmenstraße, Mergelskaul, Grevenhauser Weg, Backeskamp und Rosendalstraße haben die Funktion von Wohnsammelstraßen und sind als öffentliche Verkehrsflächen auch von Baufahrzeugen zu benutzen. Es ist daher nicht vertretbar, daß unter erheblichem Kostenaufwand und durch Inanspruchnahme privater nicht betroffener Grundstücke eine separate Baustellenzufahrt angelegt wird. Der Aufwand stünde in keinem akzeptablen Verhältnis zum Umfang der Baumaßnahme.

5.4.2

Innere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen "Backeskamp" und "Mergelskaul"/Rosendalstraße und Ulmenstraße/Rosendalstraße zu erreichen.

Zur Erschließung des Geländes erscheint es vordergründig am einfachsten, eine Straßenverbindung zwischen Backeskamp und Rosendalstraße herzustellen, in dem die Straße Backeskamp im Westen als Regelprofil weitergeführt und mit einem Bogen an die Rosendalstraße angeschlossen wird. Die derzeitigen Verkehrsverhältnisse in diesem Siedlungsbereich und das Bestreben, ruhigere Wohnbereiche zu schaffen, veranlassen die Planung dazu, von einer solchen Standarderschließung abzusehen, insbesondere aufgrund des einhelligen Wunsches der dort bereits wohnenden Anlieger. Der Bebauungsplanentwurf sieht deshalb vor, daß die Haupterschließung von der Rosendalstraße aus erfolgt, diese bis zur Mitte des Plangebietes verlängert und als Regelprofil mit einer Wendeplatte ausgebaut wird.

Die Straße "Backeskamp" bleibt als Sackgasse in ihrer jetzigen Form bestehen, mit Ausnahme der Anlage von Stellplätzen an ihrem Ende.

Ausbaumäßig unterschiedlich und gestalterisch getrennt von der Haupteerschließung erfolgt die innere Erschließung des Wohnquartiers über ein kombiniertes System von befahrbaren Wohnwegen (Mischfläche) und separaten Fußwegen, wobei die Möglichkeit in das Quartier von Osten her über "Backeskamp" zu gelangen, ebenfalls gewährleistet ist. Die detaillierte Gestaltung und der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche ist Gegenstand des zu gegebener Zeit erforderlichen Erschließungsvertrages. Primäre Bedeutung hat dabei die Fußwegverbindung zur Rosendalstraße. Zur Unterbindung eines evtl. aufkommenden Durchgangsverkehrs ist es möglich, Pfähle, Poller o.ä. anzubringen, die zweckmäßigerweise westlich der platzartigen Aufweitung des Anschlußbereiches an den "Backeskamp" installiert werden, um die Wendemöglichkeit für Fahrzeuge aus östlicher Richtung nicht zu verhindern.

Der Rosendalweg bleibt in seiner Lage bestehen und soll als Rad-, Wander- und Wirtschaftsweg ausgestaltet werden. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan den Wegeabschnitt in seinem Verfahrensbereich als "öffentliche Verkehrsfläche" fest. Die in dieser Fläche vorhandenen Böschungen sollen als Widluchsflächen erhalten bleiben.

Die im Landschaftsplan vorgesehene Führung eines Reitweges entlang des Rosendalweges kann ggf. durch ordnungsbehördliche Maßnahmen gesichert werden. Die zum Teil großzügig dimensionierte Verkehrsfläche läßt eine Mitbenutzung als Reitweg zu.

5.4.3

Versorgungsanlagen und -leitungen

Das Wohngebiet wird an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz in der Rosendalstraße und "Backeskamp" angeschlossen. Zum Zwecke der Stromversorgung ist im Bereich der Wendepalte eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die der Errichtung einer Kompakt-Station dienen soll.

Das vorhandene unterirdische Mittelspannungskabel ist als solches im B-Plan dargestellt. Da dieses Versorgungskabel jedoch in zukünftigem Privatgelände liegt, ist im Einvernehmen mit dem RWE eine Verlegung in den geplanten öffentlichen Straßenraum beabsichtigt. Zu diesem Zweck ist zusätzlich eine geplante unterirdische Leitungstrasse festgesetzt worden. Bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist vom Erschließungsträger dafür Sorge zu tragen, daß die Verlegung rechtzeitig erfolgt.

5.5

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

Der Schutz der "Umwelt" und die Verbesserung der Wohnumfeldqualität gewinnt immer mehr an Bedeutung. Zur Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft ist beabsichtigt,

die Grenzbereiche zwischen freier Landschaft und dem Wohngebiet mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Die wichtigsten Funktionen dieser Maßnahme bestehen darin:

- die Gliederung der Landschaft zu fördern,
- die optisch beste Lösung als Wind- und Sichtschutz zu erhalten,
- das Stadt- bzw. Siedlungsklima positiv zu beeinflussen,
- Lebensraum einer vielfältigen Tierwelt zu sein.

Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck die im Norden und Südosten seines Geltungsbereiches verbliebenen Restflächen als öffentliche Grünflächen fest.

Die oben beschriebene Absicht wird aber erst durch die im Plan auf den privaten Grundstücken festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9, Abs.1, Nr. 25 a BBauG planungsrechtlich gesichert (textliche Festsetzung Nr. 2); die gewünschte Funktion dieses Pflanzstreifens ist erst in vollem Umfang wirksam, wenn bei der Realisierung des Bebauungsplanes das beigefügte Pflanzschema beachtet wird. Bei Nichtbeachtung besteht die Möglichkeit, den jeweiligen Eigentümer gem. § 39 b, Abs.8 BBauG durch Bescheid zu verpflichten, sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen (Pflanzgebot).

Zur Unterstützung der Freizeitaktivitäten ist ein als Treffpunkt und Rastplatz für Wanderer mitzubeneutzender Spielplatz der Kategorie C in der öffentlichen Grünfläche am Rosendalweg ausgewiesen. Die standortgerechte Eingrünung mit einheimischen Gehölzarten ist gewährleistet.

5.6

Spielplätze:

In Beachtung des Runderlasses des Innenministers vom 31.7.1974 - VT 2-901.11 (Spielplatzerlaß) ist für die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Spielanlagen gesorgt.

Nachweis:

- a) Im Verfahrensbereich ist ein Spielplatz der Kategorie C - (100 m-Bereich) mit ca. 255 qm in der öffentlichen Grünfläche am Rosendalweg geplant.
- b) 500 m-Bereich (Kategorie B) ist ein Spielplatz an der Ahornstraße (500 qm) und am "Backeskamp" mit 1.448 qm vorhanden.
- c) 1.000 m-Bereich (Kategorie A) ist ein Spielplatz an der Steinhauser Straße / Metzkausener Straße mit 500 qm vorhanden.

6. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	ca.	31.000 qm
Wohnbauland, netto	ca.	13.600 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	5.850 qm
Öffentliche Grünfläche	ca.	410 qm
Restfläche für Landwirtschaft u. Fortwirtschaft	ca.	11.140 qm
Wohnbauland brutto	ca.	2,0 ha

7. Dichte-Werte

Wohnungseinheiten (WE)	33
davon:	
Reihenhäuser (2-geschossig)	16 WE
(freistehende Einfamilienhäuser (eingeschossig))	6 WE
Gartenhofhäuser (Am Hang)	11 WE
Garagen geplant	43
private Stellplätze	15
öffentliche Stellplätze	16
Stellplatzindex	74 : 33 = 2,2/WE

Wohnungsbelegungsziffer EW / WE = 3,1/WE
zukünftige Einwohner 33 x 3,1 = 103 EW
Wohndichte in EW/ha - 103 / 2,0
bezogen auf Bruttowohnbauland: ca. 52 EW/ha
Wohnungsdichte WE/ha
bezogen auf Bruttobauland: ca. 17 WE/ha

8. Sicherung der Infrastruktur (Kläranlage Homberg-Süd)

Gemäß § 9a, Abs. 1 BBauG (Textl. Festsetzung Nr. 1)

Für den Siedlungsbereich Homberg-Süd steht zur Abwasser-sammlung und -beseitigung eine Kläranlage an der Steinhauser Straße südlich des Grevenhauser Weges zur Verfügung. Es handelt sich um den Anlagentyp "Essener Becken", ausgelegt auf eine Kapazität von 2.500 Einwohnern.

Die Einwohnerzahl für Homberg-Süd betrug am 31.12.1980 3.170 Einwohner.

Aufgrund der in Homberg-Süd nach wie vor bestehenden Bautätigkeit und der zu erwartenden Einwohnerzahl von ca. 4.000 für den Fall des Ausschöpfens der im Flächennutzungsplan enthaltenen Aufnahmefähigkeit, ist eine Kläranlage mit einer Kapazität von 5.000 EWG (Einwohnergleichwerte) erforderlich.

Nach Auskunft des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes, des Trägers dieser Anlage, ist beabsichtigt, die Kläranlage auf 5.000 EWG zu erweitern und so umzubauen, daß die Mängel des bisherigen Konzeptes künftig vermieden werden.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9a, Abs. 1 BBauG fest, daß die in vorliegendem Plangebiet festgesetzte bauliche Nutzung oder Teile davon erst dann zulässig wird, wenn die Erneuerung oder Erweiterung der Kläranlage Homberg-Süd auf 5.000 EWG gesichert ist. Wenn das nicht der Fall ist, kann nicht gebaut werden. Für die Zulässigkeit der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet "Fuhr" wird das Vorhandensein der maßgeblichen Infrastruktureinrichtung (Kläranlage) vom Gesetzgeber nicht vorausgesetzt.

Eine gesicherte Maßnahme ist dann gegeben, wenn nach objektiven Merkmalen angenommen werden kann, daß die Einrichtungen und Anlagen (hier Kläranlage) im Zeitpunkt der Fertigstellung der baulichen Anlagen die zur infrastrukturabhängigen Nutzung gehören (hier Wohnbebauung) voraussichtlich benutzbar sind.

Nach Auskunft des Bergisch-Rheinischen-Wasserverbandes werden z.Z. die Voraussetzungen geschaffen, die zur Sicherung der problemlosen Abwasserbeseitigung in Homberg-Süd erforderlich sind. Demnach liegt der Entwurf zur Genehmigung beim Regierungspräsidenten vor.

Mit der Bewilligung der beantragten finanziellen Mittel wird für Mai/Juni 1983 gerechnet. Ferner ist die Ausschreibung der Gewerke bereits in Arbeit.

Vorausgesetzt, die Mittel werden bewilligt, woran laut BRW kein Zweifel besteht, wird in diesem Jahr noch mit dem Bau begonnen, so daß voraussichtlich Ende 1984 mit der Inbetriebnahme zu rechnen ist.

Gleichzeitig anlaufende Wohnungsbaumaßnahmen sind daher zulässig und nicht auszuschließen.

9.

Belange der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft

Die aufgrund der Planung nicht für Bau- und Erschließungsmaßnahmen beanspruchten Flächen sind, bis auf eine kleine Fläche für die Forstwirtschaft, als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung. Die problemlose Zuwegung ist durch den als Wirtschaftsweg festgesetzten Rosendalweg gesichert.

In der südöstlichen Ecke des Verfahrensbereiches befindet sich ein ca. 300 qm großes Waldstück als Teil der sich nach Süden außerhalb des Planes fortsetzenden Waldfläche. Um den Belangen des Waldes nicht zu schaden, ist im Einvernehmen mit dem Forstamt Mettmann der Abstand zwischen der nächstliegenden überbaubaren Fläche zum ersten Baum der Waldfläche um 5,0 m vergrößert worden. Eine ausreichende Zuwegung zur Bewirtschaftung ist durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche von 3,0 m Breite als Wirtschaftsweg gesichert. Durch Erschließungsvertrag ist festzulegen, daß ein Ausbau des Weges für die Benutzung von Forstfahrzeugen vorgenommen wird.

Da verschiedene zukünftige Bauvorhaben in einem geringeren Abstand als 100 m zu der Forstfläche liegen, ist bei der Genehmigung der Bauvorhaben die Forstbehörde gemäß § 46 LFoG (Landesforstgesetz) zu beteiligen.

10. Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Erschließungsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 1.594.000,-- DM.

Berechnung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes und des 10%igen Gemeindeanteiles:

Straßenbaukosten	ca. 563.000,--	DM
Straßenbeleuchtung	ca. 180.000,--	DM
Kanalbaukosten		
(1/4 von ca. 731.000,-- DM)	ca. 183.000,--	DM
Spielplatz	ca. 40.000,--	DM
öffentl. Grünflächen und Baumpflanzung	ca. 20.000,--	DM
Grunderwerb	ca. 60.000,--	DM

gesamter beitragsfähiger
Erschließungsaufwand ca. 1.046.000,-- DM

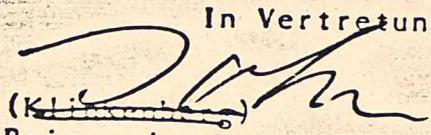
10%iger Gemeindeanteil ca. 104.600,-- DM
=====

Somit entstehen der Stadt durch städtebauliche Maßnahmen in dem vorliegenden Plangebiet Kosten in Höhe von ca. 105.000,-- DM.

Die Finanzierung der Kosten wird haushaltsrechtlich abgesichert.

Ratingen, den 03.02.83

In Vertretung:


(Klein)
Beigeordneter

ERGÄNZUNG DER ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG VOM 3. 2. 1983
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. HM 220 - RATINGEN - HOMBERG/
FUHR ZU:

5.3.1 ABWEICHENDE BAUWEISE (TEXTLICHE FESTSETZUNG Nr.4)

* ZULÄSSIG SIND EINGESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE MIT
EINEM EINER FREMDEN SIGHT ENTZOGENEN GARTENHOF.
GEM. § 22 , ABS. 4 BOLLNVO DARF AUF DEN TEILEN
DER NACHBARGRENZEN, DIE NICHT VOM ZUSAMMEN-
BAU BEANSPRUCHT WERDEN, EINE EINSEITIGE GRENZ-
BEBAUUNG ZUGELASSEN WERDEN.

WIRD NICHT AN DER GRENZE GEBAUT, SO IST EIN GRENZ-
ABSTAND NACH BOLLONW EINZUHALTEN.

DIE IN GRÜNER SCHRIFT GESCHRIEBENE ERGÄNZUNG ERFOLGT
AUFGRUND DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG DES REGIERUNGS-
PRÄSIDENTEN VOM 14. SEPT. 1983.

RATINGEN, DEN 4.10.1983



IM AUFTRAGE:

[Signature]
(SCHARWÄCHTER)
VERW.-ANGEST.

Dieser Plan hat in der Sitzung
des *Bezirkusausschusses 8*
am *5. Okt. 83* vorgelegen.
Chowich

Dieser Plan hat in der Sitzung
des *Planungsausschusses*
am *7. Okt. 83* vorgelegen.
Chowich

Dieser Plan hat in der Sitzung
des *Hauptausschusses*
am *18. Okt. 83* vorgelegen.
Chowich

Dieser Plan hat in der Sitzung
des *Rates*
am *25.10.83* vorgelegen.
Hart

