

Stadt Ratingen  
Amt für Stadtplanung, Vermessung  
und Bauordnung, 61.12

Ratingen, den 14.01.2008

## **Entscheidungsbegründung**

Zum Bebauungsplan **H 250 2. Änderung** „Kindertagesstätte Sinkesbruch“  
Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a in  
Verbindung mit § 10 BauGB zum Satzungsbeschluss

### **Inhalt**

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**

- 1.1 Lage des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Geltendes Planungsrecht
  - 1.2.1 Flächennutzungsplan
  - 1.2.2 Bebauungsplan H 250
  - 1.2.3 Landschaftsplan
- 1.3 Bebauungsplanänderung / Verfahrensstand
- 1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 1.5 Bestandssituation
  - 1.5.1 Umweltdaten
  - 1.5.2 Verkehr
  - 1.5.3 Infrastruktur und Versorgung
  - 1.5.4 Altlasten

#### **2. Planinhalt**

- 2.1 Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte
- 2.2 Grünflächen
- 2.3 Ver- und Entsorgung
- 2.4 Immissionsschutz
- 2.5 Hinweise

#### **3. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

- 3.1 Flächenbilanz
- 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
- 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

#### **4. Kosten und Finanzierung**

#### **5. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

## Entscheidungsbegründung

### 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

#### 1.1 Lage des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes H 250, 2. Änderung liegt am östlichen Rand des Bebauungsplanes H 250 und liegt westlich der Straße Sinkesbruch, südlich des Friedhofgeländes.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des H 250 umfasst den Bereich der Kindertagesstätte und einen Teil des nördlich angrenzenden Friedhofs. Er liegt in der Gemarkung Hösel, in der Flur 2, im Flurstück 7603 und einem Teil des Flurstücks 7610. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

#### Im Norden:

durch die südliche Begrenzung des Friedhofs, Flurstück 7610;

#### im Osten:

durch die Straße Sinkesbruch;

#### im Süden :

durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 7245 und 7540;

#### im Westen:

durch das Landschaftsschutzgebiet (L 24), Flurstück 6575.

Das Plangebiet ist in dem dieser Begründung beigefügten Übersichtsplan mit einer schwarz unterbrochenen Balkenlinie gekennzeichnet.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. **2146 m<sup>2</sup>**.

#### 1.2 Geltendes Planungsrecht

##### 1.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte aus, die nördliche Erweiterungsfläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Durch die Änderung der Friedhofsfläche, die ja auch den Belangen des Gemeinwohls dient, in Gemeinbedarfsfläche wird die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird hierzu im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB angepasst.

Das Plangebiet befindet sich im Anflugsektor 24 R der Start - und Landebahn im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf , die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen, wie Kräne etc. – beträgt 136,00 m ü. NN. Für das Baugenehmigungsverfahren bedarf es einer besonderen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf.

### 1.2.2 Bebauungsplan H 250

Der gültige Bebauungsplan H 250, rechtsverbindlich seit dem 06.03.1997, setzt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten fest. Die GRZ beträgt 0,4 bei einer eingeschossigen Bauweise und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m.

Nördlich der Gemeinbedarfsfläche setzt der H 250 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof fest. Hier handelt es sich um die Leitung eines Regenwasserkanals. Diese Kanaltrasse mit dem GFL wird Bestandteil der 2. Änderung des H 250.

### 1.2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Landschaftsplan des Kreises Mettmann Raumeinheit B, Städte Ratingen und Heiligenhaus. Die Fläche dient dem Entwicklungsziel der temporären Erhaltung von Natur und Landschaft.

### 1.3 Bebauungsplanänderung / Verfahrensstand

Die gesetzliche Grundlage zur beabsichtigten Planänderung bildet das Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren“ unter 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche.

Anlass zur Bebauungsplanänderung ist die bedarfsgerechte Erweiterung der Kindertageseinrichtung „Villa Kunterbunt“ im Stadtteil Hösel von zwei auf drei Gruppen und um eine Erhöhung des Angebotes, um 25 Betreuungsplätze.

Zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens wird die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Eine Umweltprüfung und eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 sowie die vorgezogene Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB ist nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt.

### 1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Versorgungssituation mit Betreuungsplätzen zur Erfüllung des Rechtsanspruchs auf einen Kindergartenplatz ist im Stadtteil Hösel nach wie vor sehr angespannt.

Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem und übersteigt die vom Rat beschlossene Ziel- und Versorgungsquote von 95% für die drei Kernjahrgänge + 50 % des sogenannten hereinwachsenden Jahrganges.

Um diesen Versorgungsmangel auszugleichen soll die Villa Kunterbunt mit einer dritten Gruppe mit 25 Betreuungsplätzen erweitert werden. Bisher sind in dieser Einrichtung der Elterninitiative zwei Gruppen mit 45 Plätzen vorhanden.

Die genannte rechnerische Versorgungssituation entspannt sich langsam durch den auch in Hösel greifenden demographischen Wandel sowie die Erweiterung des Kindergartens der evangelischen Kirchengemeinde mit einer 5. Gruppe.

Die zukünftigen Kapazitäten werden auch dringend zur Versorgung des Bedarfs an U 3 – Plätzen benötigt, sodass die Erweiterung der Villa Kunterbunt keine Überkapazitäten erzeugt.

Um diese 3. Gruppe einrichten zu können, wird das bestehende Gebäude in der Bauflucht nach Nordwesten erweitert. Hierzu ist die Verschiebung der Baugrenze nach Nordwesten erforderlich und dieses geht nur mit einer erweiterten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte auf einer Teilfläche des Friedhofs.

### 1.5 Bestandssituation

Das Plangebiet weist einen eingeschossigen Kindergarten für zwei Gruppen mit einem Freiraumanteil für eine Spielfläche auf.

Die Erschließung erfolgt über einen Stichweg von der Straße Sinkesbruch. Öffentliche Stellplätze befinden sich in Parkbuchten direkt an der Straße „Sinkesbruch“.

#### 1.5.1 Umweltdaten

Vegetation:

Das Plangebiet wird durch einen Spielbereich mit einem üppigen Baum- und Strauchbestand geprägt. Im Norden zum Friedhof wird der Kindergarten durch eine Baumreihe aus Eichen abgeschirmt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet und ist im Landschaftsplan als Gebiet für temporäre Erhaltung eingestuft.

Fauna

Daten über die Fauna im Plangebiet liegen nicht vor. Es wurden keine Merkmale für Arten entsprechend dem Artenschutzgesetz gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG vorgefunden.

Boden / Grundwasser / Regenwasser

Im Plangebiet stehen Ratinger Schichten mit Lockergesteinen aus lehmigem Schotter bzw. sandigem Lehm an. Dabei handelt es sich um folgende Bodentypen: Pseudogley, stellenweise Parabraunerde - Pseudogley und Gley - Pseudogley.

Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 2,0 m wobei die Grundwasserschutzfunktion im Oberboden mittel bis hoch ist.

Die Grundwassergleiche liegt zwischen 120,00 m und 130,00 m über NN.

Das Versickerungsvermögen des Niederschlagswassers ist gering bis mittel. Die Machbarkeitseinschätzung zur Versickerung von Niederschlagswasser ist negativ, als Versickerungsmöglichkeit besteht nur die Einleitung in die Vorflut.

Die Regenwasserentsorgung ist für das Plangebiet im Trennsystem geregelt, ein Regenrückhaltebecken befindet sich direkt nordöstlich an das Plangebiet angrenzend.

### 1.5.2 Verkehr

Das Plangebiet wird von der Straße Sinkesbruch im Nordosten erschlossen. Über einen Stichweg ist die Kindertagesstätte angebunden. Stellplätze gibt es im Parkstreifen direkt am Sinkesbruch.

Südlich des Plangebietes führt ein Fußweg vom Sinkesbruch in den Grünpark Fernholz.

Die nächste Bushaltestelle „Im Bruch“ liegt an der Heiligenhauser Straße, unmittelbar am Kreisverkehr mit einer mittleren Gehwegentfernung von ca. 400 m.

Hier ist die Linie 770 Bahnhof Hösel - Heiligenhaus der Rheinischen Bahngesellschaft angebunden und zusätzlich verkehrt die Disco-Line DL 1 mit dem Haltepunkt „Im Bruch“.

### 1.5.3 Infrastruktur und Versorgung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand zwischen dem Wohngebiet an der Burg und dem Höeseler Friedhof.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Straße Sinkesbruch und sind für die Erweiterung der Kindertagesstätte „Villa Kunterbunt“ in ausreichendem Umfang vorhanden.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr mit der Bushaltestelle „Im Bruch“ mit einer Linie zum S-Bahnhof Hösel angebunden.

Die Linie der S 6 verbindet die Städte Essen und Düsseldorf (Köln) über Hösel und Ratingen – Ost.

In unmittelbarer Nähe gibt es ausreichend Möglichkeiten zum Naturerlebnis und für Ausflüge in den Grünpark Fernholz und in das Naherholungsgebiet der Höeseler Wälder, die in ca. 1 km Entfernung an der Hugo-Henkel-Straße im Landschaftsschutzgebiet beginnen.

### 1.5.4 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsstandorte bekannt.

## 2. Planinhalt

### 2.1 Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte

Der Bebauungsplan H 250 2. Änderung beinhaltet das Flurstück der Kindertagesstätte und die Erweiterungsfläche auf dem bisherigen Friedhofsgelände Hösel im Nordwesten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält hier Festsetzungen, die in erster Linie die Überbaubarkeit des Flurstücks mit der Kindertagesstätte beinhalten.

Das Plangebiet der 2. Änderung wird auch zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird auf ein erweitertes Maß von ca. 23 m entsprechend dem Bestand x 36 m angehoben, um die weiteren Räume für eine dritte Gruppe bauen zu können.

Die Festsetzungen für ein Vollgeschoss, die Firsthöhe von 9,0 m und die GRZ von 0,4 bleiben erhalten.

Die Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher der Tageseinrichtung können nicht im Geltungsbereich der zweiten Änderung nachgewiesen werden. Um den relativ kleinen Außenbereich und die Naturbelange des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes vor einer weiteren Versiegelung zu schützen, muss auf die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum Sinkesbruch zurückgegriffen werden. Hier sind genügend Stellplätze vor allem vor dem Friedhof in unmittelbarer Nähe der Kindertagesstätte vorhanden.

## 2.2 Grünflächen

Im Plangebiet gibt es keine festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Einzelbäume innerhalb der Freifläche werden durch die textliche Festsetzung Nr. 2 als zu erhaltende Bäume festgesetzt und die Eichen, die dem Erweiterungsbau der Kindertagesstätte weichen müssen, sollen auf dem Gelände entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 2 in gleicher Art neu gepflanzt und geschützt werden.

Für die Freiflächen des Plangebietes gibt die textliche Festsetzung Nr. 3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor, dass befestigte Grundstücksteile außerhalb der überbaubaren Flächen nicht versiegelt werden dürfen.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

Die Straße „Sinkesbruch“ ist mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Das Plangebiet ist an das Kanaltrennsystem angeschlossen.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen um eine Erweiterung des Bestandes handelt, es wird nur ein Gruppenraum mit zugeordneten Nebenräumen zusätzlich ermöglicht, kann davon ausgegangen werden, dass sowohl die Versorgung als auch die Entsorgung gesichert ist.

Im Plangebiet verläuft ein Regenwasserkanal mit zwei Revisionsschächten. Für diese Anlagen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt. Die Anlagen müssen frei zugänglich bleiben, weswegen die nördliche Einzäunung mit Toren versehen sein muss.

Durch die Gebäudeerweiterung bedingt werden zusätzliche Abfallbehälter benötigt. Bis zu 240 Liter Behälter müssen zur Leerung am Straßenrand bereit gestellt werden. Sollten 770 l Behälter oder größere erforderlich werden, sind die Containerstellplätze auf dem Grundstück so zu platzieren, dass das Entsorgungsfahrzeug die Behälter direkt anfahren kann.

## 2.4 Immissionsschutz

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass sie mindestens ein Schalldämmmaß erf.  $R_w$  von 35 dB(A) Mindestmaß aufweist, was einem Lärmpegelbereich von III entspricht.

## 2.5 Hinweise:

Im Baugenehmigungsverfahren zur Kindertagesstätte ist das Kreisgesundheitsamt zu beteiligen.

## 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 3.1 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich:</u>	<b>ca. 2.146 m<sup>2</sup></b>
davon Gemeinbedarfsfläche	ca. 2.146 m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche gemäß § 19 (2) BauNVO	<b>ca. 858 m<sup>2</sup></b>

### 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Erweiterung der Kindertagesstätte um eine weitere Gruppe mit einem Gruppenraum und Nebenräumen für Schlafen, Personal und Sanitäranlagen wird sich die Versorgungssituation mit Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen in Hösel weiter entschärfen.

### 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Da das Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, beschleunigtes Verfahren, erfolgt, wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der § 4 c BauGB, Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen wird nicht angewendet.

Die im Plangebiet vorhandenen Eichen, die auf Grund der Gebäudeerweiterung weichen müssen, werden entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 zur Erhaltung von Bäumen ersetzt und im Plangebiet in gleicher Art an anderer Stelle angepflanzt.

Durch den Bebauungsplan H 250 2. Änderung mit der Durchführung im beschleunigten Verfahren wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesgesetz unterliegen.

Ferner liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Arten im Plangebiet vorhanden sind.

#### **4. Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Ratingen entstehen durch das Verfahren dieser Bebauungsplanänderung keine Kosten. Gutachten sind für das beschleunigte Verfahren nicht erforderlich.

Die Kosten für den Erweiterungsbau der Kindertagesstätte belaufen sich auf ca. 295.000,- € zuzüglich ca. 50.000,- € für die Freianlagen, sodass die Gesamtkosten ca. 345.000,- € betragen.

#### **5. Aufzuhebende Festsetzungen**

Mit der Rechtskraft der zweiten Änderung des H 250 „Kindertagesstätte Sinkesbruch“ wird der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes H 250 „Grünpark Fernholz / Am Adels / Sinkesbruch / Heiligenhauser Straße,, aufgehoben.

Stadt Ratingen  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

( Hölzle)  
städt. Baudirektor