

Stadt Ratingen
Amt für Stadtplanung , Vermessung und Bauordnung
61.12

22.11.2007

**Entscheidungsbegründung
Zum Bebauungsplan H 251 1. vereinfachte Änderung „Bahnhofstraße / Kieselei“
gemäß § 2a und § 13 BauGB**

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

1.2 Übergeordnete Planungen und sonstige Planungen

- 1.2.1 Raumordnung und Landesplanung
- 1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung
- 1.2.3 Geltendes Planungsrecht
- 1.2.4 Landschaftsplan

1.3 Bestandssituation

- 1.3.1 Bebauung
- 1.3.2 Umweltdaten
 - 1.3.2.1 Vegetation
 - 1.3.2.2 Boden / Grundwasser
 - 1.3.2.3 Topographie
- 1.3.3 Verkehr
- 1.3.4 Infrastruktur
- 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)
- 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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
- 2.2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

2.3 Grünflächen

2.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2.4 Verkehrsflächen

2.4.1 Straßenverkehr

2.4.2 Ruhender Verkehr

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Frisch- und Abwasser / Regenwasser

2.5.2 Energie

2.6 Immissionsschutz

3. Auswirkungen auf den Bebauungsplan

3.1 Flächenbilanz

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

4. Kosten und Finanzierung

5. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Planübersicht:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hösel, Flur 2, nordwestlich des höseler Ortskerns, und beinhaltet die Flurstücke 7831 und 7832 im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes H 251. Im Südwesten grenzt als Erschließungsstraße die Bahnhofstraße an.

Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung beinhaltet eine Fläche von 1183 m², die Fläche mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst ca. 100 m².

1.2 Übergeordnete Planungen und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan (GEP – 99) ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht in einer Lärmschutzzone, jedoch innerhalb des Bauschutzbereichs des An- und Abflugsektors 23 L der Start- und Landebahn des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen wie Kräne etc. beträgt 136 m ü. N.N..

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

1.2.3 Geltendes Planungsrecht

Der seit dem 22.06.2006 rechtsverbindliche Bebauungsplan H 251 setzt für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung im Teilgebiet 10 an der Bahnhofstraße ein Allgemeines Wohngebiet und im rückwärtigen Bereich im Teilgebiet 4 ein Reines Wohngebiet fest.

Ca. 34 m² sind als Verkehrsfläche für die rückwärtige Erschließung festgesetzt.

1.2.4 Landschaftsplan

Der wirksame Landschaftsplan des Kreises Mettmann liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes H 251 1. Vereinfachte Änderung.

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Bebauung

Das Flurstück 7832 weist ein Gebäude in zweigeschossiger Bauweise direkt an der Bahnhofstraße aus. Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes steht zur Zeit ein

Anbau, der die Funktion des Windfangs und Eingangsbereichs übernimmt. Für eine rückwärtige Erschließung muss dieser Anbau entfallen und an einer Stelle außerhalb der Erschließungsfläche funktional übernommen werden.

1.3.2 Umweltdaten

1.3.2.1 Vegetation

Die natürliche potentielle Vegetation dieses Raumes ist durch den artenarmen bis artenreichen Hainsimsen – Buchenwald mit den Hauptbaumarten der Buche und der Traubeneiche geprägt. Auf den sandigen Böden ist dann der Eichen – Birkenwald mit der Hauptbaumart der Stieleiche vorherrschend.

Das Plangebiet ist durch einen großen Hausgarten mit viel Baum – und Strauchbewuchs geprägt.

1.3.2.2 Boden / Grundwasser

Im Plangebiet steht in erster Linie Lockergestein in Form von Sanden, Kiesen, Schottern sowie Sandlöß an. Dabei handelt es sich um folgende Bodentypen :In erster Linie sind Braunerde, Parabraunerde und stellenweise podsolige Parabraunerden auf ärmeren Böden mit geringem Bodenwert vorhanden.

Den aus diesen sandig- lehmigen Lockersedimenten hervorgegangenen meist tiefgründigen Böden ist ein schwacher bis mittlerer Basengehalt gemeinsam. Dadurch ist eine geringe Bodenwertigkeit abzuleiten.

Das Versickerungsvermögen ist gering bis mittel und die Grundwasserschutzfunktion teilweise gering bis mäßig.

Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 1,30 m und 2,00 m.

1.3.2.3 Topographie

Das Plangebiet weist eine Höhe von ca.120,00 m NN auf und fällt Richtung Osten zur Kieselei mit einem gleichmäßigen Gefälle ab.

Die Anbindung des Kanalnetzes der rückwärtigen Erschließung an die Kanäle in der Bahnhofstraße wird dadurch erschwert.

1.3.3 Verkehr

Das Plangebiet wird von der Bahnhofstraße im Südwesten erschlossen und soll von der Kieselei im Nordosten über den Innenbereich erschlossen werden.

Die nächste Bushaltestelle liegt auf der Bahnhofstraße am Oberschlesischen Landesmuseum mit einer mittleren Gehwegeverbindung von ca. 200 m.

Es sind zwei Linien der Rheinischen Bahngesellschaft angebunden:

Die Linie **770** Bahnhof Hösel – Heiligenhaus und

die Linie **773** Bahnhof Hösel – Ratingen (Mitte).

1.3.4 Infrastruktur und Versorgung

Das Plangebiet ist durch die Leitungen in den übergeordneten Straßen mit Wasser und Energie versorgt. Im Erschließungsweg muss das Versorgungsnetz entsprechend ergänzt werden.

Bei der Regenwasserentsorgung gibt es zur Zeit keine weiteren Anschlussmöglichkeiten an den Regenwasserkanal. Eine ausreichende Regenwasserrückhaltung ist nicht gegeben, so dass ungedrosselte Einleitungen in den Dickelsbach bzw. Kradepootgraben bei starken Regenperioden zu Schäden am limnologischen System führen würden.

Eine Entlastung durch den Bau von Regenrückhaltebecken und durch weitere Kanäle ist erst ab 2012 bis 2014 zu erwarten. Dadurch wird es nötig, die rückwärtige Bebauung mit einem Stauraumkanal anzuschließen, dessen Entwässerungssystem durch ein Gutachten zu berechnen ist.

1.3.5 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

In unmittelbarer Nachbarschaft, westlich des Plangebietes (ehemaliges Gelände der Firma Ditzhaus) gab es teilweise hohe, sanierungsbedürftige Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), 6289/2 Ra entsprechend dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann.

Im Jahr 1995 nach Abbruch des Betriebsgeländes wurde die Bodensanierung durch Bodenaustausch durchgeführt. Eine Gefährdung durch das ehemalige Ditzhausgelände besteht nun nicht mehr.

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan H 251, rechtsverbindlich seit dem 22.06.2006, soll für den Bereich der Flurstücke 7831 und 7832, Flur 2, Gemarkung Hösel geändert werden, weil das Teilgebiet 4 zur Zeit wegen einer noch nicht eingerichteten Erschließung im zentralen Plangebiet nicht bebaut werden kann. Durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Bahnhofstraße soll die rückwärtige überbaubare Fläche im Teilgebiet WR 4 rechtlich erschlossen werden.

Da durch diese Änderung weder die Grundzüge der Planung berührt werden, noch die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung.

Für das Flurstück 7832 gab es in „zweiter Reihe“ einen positiven Bauvorbescheid, der eine Bebauungsmöglichkeit mit zweijähriger Rechtswirksamkeit beinhaltete. Bei dem Antrag auf Vorbescheid gemäß § 34 BauGB war eine 3,0 m breite Erschließungsmöglichkeit von der Bahnhofstraße geplant, wie dies bei den Nachbargrundstücken der Fall ist.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für den hinteren Teil des Flurstücks, Teilgebiet WR 4, eine Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, während das Teilgebiet WA 10 direkt an der Bahnhofstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Zur Abgrenzung dieser unterschiedlichen Baugebiete wurde zwischen den beiden Teilgebieten eine Nutzungsgrenze festgesetzt.

Da zwei Jahre seit Erteilung des positiven Vorbescheids vergangen sind und das Grundstück noch nicht bebaut ist, ist eine Verlängerung des Vorbescheids durch das geänderte Baurecht durch den inzwischen rechtsverbindlichen Bebauungsplan H 251 nicht

mehr möglich, weil dieser eine rückwärtige zentrale Erschließung festsetzt und keine Erschließung von der Bahnhofstraße für den rückwärtigen Bereich.

1.4.1 Allgemeine Zielsetzung

Durch den Bebauungsplan H 251 1. vereinfachte Änderung soll eine Rechtsgrundlage geschaffen werden, die die Erschließung des hinteren Flurstücks 7832, Flur 2, Teilgebiet WR 4 durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger von der Bahnhofstraße her sichert, weil die geplante Erschließung des Plangebietes zwischen der Kieselei und der Bahnhofstraße bis jetzt nur in einem kleinen Abschnitt von der Kieselei aus fertiggestellt ist und der größere festgesetzte Teil bis zur Bahnhofstraße noch nicht realisiert ist.

Der Realisierungszeitpunkt der vollständigen Erschließung ist derzeit wegen der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht absehbar.

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Entsprechend der baulichen Nutzung des nördlichen Teilbereichs an der Kieselei wird das Teilgebiet 4 als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Die städtebaulichen Kennziffern werden hier wie im bestehenden Bereich an der Kieselei festgesetzt, jedoch mit herabgestuften maximalen Firsthöhen und einer geringeren Grundflächenzahl sowie nur einem Vollgeschoss.

Wegen der festgesetzten sozialen Einrichtung der Kindertagesstätte im Gemeinbedarfsgebiet in unmittelbarer Nähe, werden für das Reine Wohngebiet die nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe ausgeschlossen, um das Plangebiet nicht zu überlasten und die bisher ungestörte Wohnfunktion zu erhalten.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

An der Bahnhofstraße entwickelt sich das WR - Gebiet und die bisherige Fläche für den Gemeinbedarf (Post) zu einem WA – Gebiet mit Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandel. Ein Floristikladen mit gehobenem Anspruch und eine Praxis für Physiotherapie in der ehemaligen Postnebenstelle, sorgen neben der Filiale der Deutschen Bank 24 sowie dem Weinhandel für die Nahversorgung im höseler Norden.

Aus diesem Grund wird das Teilgebiet 10, das in den südlichen Änderungsbereich hineinragt, als WA – Gebiet festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund – und Geschossflächenzahl

Die GRZ wird in den westlichen Teilgebieten des H 251 zwischen Kieselei und Bahnhofstraße entsprechend der umgebenden Bebauung mit 0,3 im WR 4 und mit 0,4 im WA 10 festgesetzt.

Die GFZ wird nur in dem Bereich an der Bahnhofstraße mit 0,8 festgesetzt, um hier eine volle Zweigeschossigkeit des Gebäudes zu ermöglichen, was ja auch dem Bestand entspricht.

Das Teilgebiet 4 erhält wegen der Festsetzung mit einem Vollgeschoß keine Festsetzung der Geschossflächenzahl.

2.2.2 Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen

Die Geschossigkeit im Plangebiet liegt bei ein bis zwei Vollgeschossen.

Die straßenbegleitende Bebauung an der Bahnhofsstraße wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der maximalen Firsthöhe bestimmt, die entsprechend der Geschossigkeit erfolgt, jedoch mit städtebaulich vertretbaren Maßen.

Die maximale Firsthöhe an der Bahnhofstraße soll den Bestand berücksichtigen und darüber hinaus eine weitere Entwicklungsmöglichkeit für Neubauten beinhalten. Es ist eine maximale Firsthöhe von 12,50 m vorgesehen.

Für das Teilgebiet 4 wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

2.2.3 Bauweise – überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise, im WR 4 Gebiet mit einer Einzel – und Doppelhausbebauung festgesetzt. Doppelhäuser sind im Bereich der 1. vereinfachten Änderung als Möglichkeit neben Einzelhäusern festgesetzt, weil der angrenzende Bereich im Norden des Plangebietes eine höhere Verdichtung aufweist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert. Diese werden so festgesetzt, dass auf den einzelnen Baugrundstücken gestalterischer Spielraum im Rahmen der festgesetzten GRZ besteht.

2.2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sind in den Textlichen Festsetzungen unter Nr. 7.1 bis 7.6 entsprechend dem Bebauungsplan H 251 aufgeführt.

2.3 Grünflächen

2.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In den Textlichen Festsetzungen unter Nr. 3 wird festgesetzt, dass befestigte Teile der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen nicht den Boden versiegeln dürfen, um das Regenwasser möglichst ungehindert versickern zu lassen und um dem Boden durch Belüftung weitere ökologische Funktionen zukommen zu lassen. Für die Garagenzufahrten, Stellplätze und Terrassen dürfen nur Beläge mit wasserdurchlässigen Fugen verwendet werden.

2.3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird unter Nr. 5 der Textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass die Grenzen der Grundstücke mit Hecken aus der Artenliste des LBP zu bepflanzen sind.

Des Weiteren sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei Laubbaumhochstämme entsprechend den Festsetzungen des LBP mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen, und dauerhaft zu erhalten.

2.4 Verkehrsflächen

2.4.1 Straßenverkehr

Da die geplante zentrale Erschließung des Plangebietes des H 251 noch nicht ausgebaut ist, ist für den Bereich der 1. vereinfachten Änderung eine separate private Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das hintere Baugrundstück erforderlich.

Diese Maßnahme bedeutet eine Einzelererschließung zur Bahnhofstraße für ca. 4 Wohneinheiten. Der Gehweg und der Bordstein müssen bei der Baumaßnahme an der Bahnhofstraße abgesenkt werden.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Generell sind die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu errichten und nachzuweisen. Eine Wendemöglichkeit ist auf dem hinteren Privatgrundstück vorzusehen.

2.5 Ver – und Entsorgung

2.5.1 Frisch- und Abwasser / Grundwasser

Die Bahnhofstraße ist mit den notwendigen Versorgungsleitungen versehen. Durch die Topographie bedingt, mit einem Gefälle nach Osten zur Kieselei ist es erschwert, die Schmutz- und Regenwasserkanäle des rückwärtigen Plangebietes mit einem natürlichen Gefälle an die Kanäle der Bahnhofstraße anzuschließen.

Die Entwässerungsleitungen in diesem Gebiet sind im Kanaltrennsystem angeordnet. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal ist zur Zeit wegen der mangelnden Regenrückhaltung nicht möglich.

Eine Versickerung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist wegen der Bodenbeschaffenheit und dem Grundwasserflurabstand von 1,3 m bis 2,0 m im Plangebiet nicht möglich, weil es kleinflächig undurchlässige Schichten im Plangebiet gibt, die nur eine oberflächennahe Versickerung zulassen.

Da erst ab ca. 2012 bis 2014 mit einer entspannten Situation durch den Bau eines Regenrückhaltebeckens und neuer Kanäle zu rechnen ist, sollen Eigentümer mit Bauabsichten die Möglichkeit erhalten, eine Regenrückhaltung auf dem eigenen Grundstück und in der dazugehörigen Erschließungsstraße in Form von Stauraumkanälen und Brauchwasserzisternen und sonstigen regenwasserrückhaltenden Einrichtungen nachzuweisen.

Der Bedarf ist zuvor genau durch ein zu entwickelndes Entwässerungskonzept eines Gutachters zu berechnen, um sowohl das anfallende Wasser vom Baugrundstück als auch von der Erschließungsstraße aufzunehmen und eine weitere Belastung des Kanals in der Bahnhofstraße zu verhindern.

Das Regenwasser der Erschließungsstraße muss vor der Einleitung ins Netz durch eingebaute Filter gereinigt werden, um das limnologische System des Vorfluters nicht zu schädigen.

Zum Schutz des Grundwassers ist entsprechend dem Hinweis Nr. 6 zur Wasserhaltung der Kellergeschosse eine wasserrechtliche Erlaubnis durch den Landrat des Kreises Mettmann erforderlich.

2.5.2 Energie

Die Energieversorgung des Plangebietes ist durch die Versorgungsleitungen der Bahnhofstraße gesichert. Im Plangebiet sind die erforderlichen Versorgungsleitungen in der Erschließungsstraße zu ergänzen.

Um eine einwandfreie Versorgung des Plangebietes mit Strom zu gewährleisten, ist eine Trafostation der Stadtwerke an der Bahnhofstraße vorgesehen, die nur im Bedarfsfall errichtet wird, andernfalls wird die Versorgungsfläche für die Elektrizität, wie zunächst vorgesehen war, als Stellplatz genutzt.

2.6 Immissionsschutz

Da es sich bei dem Bebauungsplan H 251 1. vereinfachte Änderung um die Änderung eines erst am 22.06.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplanes handelt, werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz vollständig übernommen.

Der festgesetzte Lärmpegelbereich 4 an der rückwärtigen zur Bahnhofstraße gerichteten Baugrenze bleibt für die neuen Gebäude im Geltungsbereich der 1. Änderung des H 251 maßgebend. Ebenso die Lärmpegelbereiche des an der Bahnhofstraße gelegenen Baufensters. Hier werden die seitlichen Baugrenzen mit einem Lärmpegelbereich von 4 und die parallel zur Bahnhofstraße gelegene Baugrenze mit einem Lärmpegelbereich von 5 festgesetzt.

3. Auswirkungen auf den Bebauungsplan

3.1 Flächenbilanz

Fläche in		m ²	%
Wohnbaufläche insgesamt ca.		1.149	97,0
WR – Gebiet	ca.	654	55,0
WA – Gebiet	ca.	396	33,47
Fläche WA – GFL	ca.	99	8,53
Verkehrsfläche	ca.	34	3,00
Gesamtfläche des Plangebiets		1183 m²	100,00 %

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Entwicklung des Plangebietes in hervorragender zentraler Lage Hösel entstehen bis zu ca. 4 neue Wohneinheiten in „zweiter Reihe“ zur Bahnhofstraße.

Die Anbindung der privaten Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße.

Somit werden die Gebäude im südlichen Einzugsbereich an der Bahnhofstraße über drei Anschlüsse, die öffentliche geplante Anbindungsstraße (Ludwig-Rosenberg-Straße) und zwei private Zuwege angeschlossen.

Auf Grund der Planung treten folgende Auswirkungen auf die Infrastruktur auf:

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr** ist durch die ca 150 m entfernte Bushaltestelle am Oberschlesischen Landesmuseum als hervorragend zu bezeichnen. Die Buslinien 770 und 773 binden das Plangebiet an den Bahnhof Hösel, das Ratinger Zentrum und an die Nachbargemeinde Heiligenhaus an.

Nach der erfolgten Erschließung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können im hinteren Bereich an der Bahnhofstraße nur zwei Gebäude mit maximal 4 Wohneinheiten zusätzlich gebaut werden, sodass dann vorerst bei einer durchschnittlichen Bewohnerzahl von 3,1 EW / WE, also 12,4 Einwohnern statistisch nur ein weiterer Bedarf von maximal zwei Kindergartenplätzen entsteht.

Der Anteil der 2- bis 6-jährigen beträgt erfahrungsgemäß in Hösel ca.12 %.

Auf die Bereitstellung eines **Spielplatzes** der Kategorie „C“ für Kleinkinder kann auf Grund der geplanten Siedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken verzichtet werden.

Für die schulpflichtigen Kinder, die in die Kategorie „B“ fallen, steht das Dickelsbachtal mit Wanderweg in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet als „Naturspielplatz“ zur Verfügung.

Ein Spielplatz der Kategorie „A“ für Jugendliche ist in einer Entfernung von ca 900 m im Bereich Grünpark Fernholz mit den Funktionen Bolzplatz und Streetball vorhanden. Dieser Einzugsbereich ist für die entsprechende Altersgruppe als optimal zu bezeichnen.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Ausbau der Zufahrt für eine rückwärtige Bebauung über eine Erschließung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, da die Zufahrt schon jetzt zum Teil versiegelt ist und eine rückwärtige Stellplatzanlage bedient, die dem Gebäude direkt an der Bahnhofstraße zugeordnet ist. Eine Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sind nicht erforderlich.

Der Ausgleich für die rückwärtige Erschließung der Flurstücke 7831 und 7832 ist bereits im Verfahren des H 251 berücksichtigt worden.

4. Kosten und Finanzierung

Die private Erschließung des rückwärtigen Plangebietes erfolgt auf Grundlage eines Entwässerungsgutachtens auf Kosten der Eigentümer.

Der Stadt Ratingen entstehen keine Kosten.

Folgekosten durch Infrastrukturmaßnahmen können nicht berechnet werden, da das Plangebiet vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes H 251 gemäß § 34 BauGB beurteilt wurde.

5. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Bei Erlangen der Rechtskraft der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes **H 251** wird der Bebauungsplan **H 251** „Kieselei / Bahnhofstraße“ für den entsprechenden Bereich aufgehoben.

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Hoff)
Städt. Oberbaurätin