

Stadt Ratingen
Amt für Stadtplanung, Vermessung und
Bauordnung - 61.12 -

Ratingen, den 05.10.2007

Teil A

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan H 306 „Langenbroich / Zum Isselstein“
zum Satzungsbeschluss gemäß § 2a und § 10 BauGB

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

- 1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes
- 1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen
 - 1.2.1 Raumordnung und Landesplanung (Regionalplan)
 - 1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)
 - 1.2.3 Geltendes Planrecht
 - 1.2.4 Landschaftsplan

1.3 Bestandssituation

- 1.3.1 Bebauung / Freiraum
- 1.3.2 Umweltdaten
 - 1.3.2.1 Flora / Fauna
 - 1.3.2.2 Boden / Grundwasser / Gewässer
 - 1.3.2.3 Topographie
- 1.3.3 Erschließung / Verkehr / Entwässerung
- 1.3.4 Infrastruktur und Versorgung
- 1.3.5 Altlasten
- 1.3.6 Vorbelastung (Fluglärm, Verkehrslärm, andere Immissionen)

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

- 1.4.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung
- 1.4.2 Ziel und Zweck der Planung

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

2.2.2 Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen / Abgrabungen

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

2.2.4 Anzahl der Wohneinheiten / Gebäude

2.3 Bauweise

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

2.4.1 Stellung baulicher Anlagen

2.4.2 Dachgestaltung

2.4.3 Garagen, Stellplätze und Carports

2.4.4 Einfriedung

2.4.5 Mülltonnen

2.5 Grünflächen

2.5.1 Private Grünflächen

2.5.2 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Straßenverkehr

2.6.2 Fußwege

2.6.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Energie (Strom, Öl, Gas, Wärme)

2.7.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)

2.7.3 Post

2.8 Immissionsschutz

2.9 Sonstige Regelungen

2.9.1 Bodendenkmalpflege

2.9.2 Bodenschutz

- 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes**
 - 3.1 Flächenbilanz
 - 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

- 4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

- 5. Kosten und Finanzierung**

- Teil B Umweltbericht**

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hösel, Flur 2, nördlich des Ortskerns von Hösel. Es wird von den Straßen Sinkesbruch, Am Adels, Langenbroich und Zum Isselstein erschlossen und folgendermaßen abgegrenzt:

Im Nordwesten:

Durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 7012, 6105 und 6889.

Im Nordosten:

Durch die Straße Sinkesbruch

Im Osten:

Durch die Straße „Am Adels“.

Im Süden:

Durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke: 2372, 2819, 6623 und 6651.

Im Westen.

Durch die Straße „Langenbroich“.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

1.2.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist die Baugebiete als Wohnbauflächen aus.

1.2.3 Geltendes Planrecht

Für den Planbereich gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, dementsprechend erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung zur Zeit gemäß § 34 BauGB.

1.2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Bebauung / Freiraum

Das Plangebiet ist größtenteils straßenbegleitend entlang der Straßen Am Adels, Sinkesbruch und Langenbroich bebaut.

Nur im Bereich nördlich und südlich der Straße Zum Isselstein, im nördlichen Plangebiet gibt es noch unbebaute Parzellen.

Die Struktur besteht vorwiegend aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit

sehr unterschiedlichen Dachformen.

Die Dachlandschaft ist vielseitig und durch Sattel-, Flach-, Pult-, Walm- und Zelt- bzw. Pagodendächer geprägt.

Der noch vorhandene Freiraum wird durch Hochstaudenfluren, Sträucher, einzelne Bäume und den Verlauf des Kradeputgrabens bestimmt. Im Bereich Am Adels liegen großzügig geschnittene Flurstücke, mit einer Stadthaus- bzw. Villenbebauung und einem optischen Bezug zu den parkähnlichen, rückwärtigen, privaten Grünflächen.

1.3.2 Umweltdaten

1..3.2.1 Flora / Fauna

Neben den privaten Gärten mit vielfältigen Vegetationsstrukturen befindet sich eine artenarme Grasflur auf der Ackerbrache und ein lockeres Gebüsch aus Brombeer- und Haselsträuchern mit Staudenknöterich im südwestlichen Plangebiet und im näheren Einzugsgebiet des Kradeputgrabens.

Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bzw. Biotope streng geschützter Arten sind im Plangebiet nicht bekannt. (Siehe auch Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Artenschutzrechtlicher Betrachtung und Umweltbericht).

1.3.2.2 Boden / Grundwasser / Gewässer

Der Boden des Plangebietes besteht entsprechend den Angaben der Plangrundlage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der Stadt Ratingen einerseits aus Braunerde sowie Podsol- und Gleybraunerde im westlichen Bereich und aus Pseudogleybraunerde und Braunerde im östlichen Bereich.

Im nördlichen Geltungsbereich des Plangebietes, nördlich der Straße „Zum Isselstein“ befinden sich Auffüllungsböden aus umgelagerten, z.T. schluffigem Feinsand mit geringen Einlagerungen von Ziegel-, Beton- und Kohleresten. Unterhalb dieser Anschüttungsböden bzw. unterhalb des Oberbodens folgen gewachsene Sandschichten. Diese bestehen aus Fein- bis Mittelsand, die z.T. schwach fein- bis mittelkiesig ausgebildet sind.

Der Grundwasserflurabstand beträgt 0,8 bis 2,0 m und die Grundwasserschutzfunktion ist mittel bis gering.

Der Kradeputgraben, der als Gewässer zweiter Ordnung eingestuft ist, beginnt heute in der artenarmen Grasflur östlich des Hauses zum Isselstein Nr. 20 und verläuft in südwestlicher Richtung bis zur Plangebietsgrenze.

Ein Quellbereich ist nicht mehr vorhanden. Der Beginn des Grabens wird beidseitig von einem Brombeergebüsch gesäumt.

Durch die geringe Einschnittstiefe von ca. 30 bis 40 cm ist kein Grundwasseranschluss gegeben, sodass der Graben nur nach starken Regenereignissen Wasser führt. Eine fehlende Vegetationszonierung deutet darauf hin, ebenso dass die Grabensohle komplett mit der gleichen, krautigen Vegetation bewachsen ist wie das Umfeld.

1.3.2.3 Topographie

Das Plangebiet weist eine leichte Hanglage mit einer Neigung von Südost nach Nordwest auf, wobei der Höhenunterschied ca. 5,50 m beträgt. Die höchste Erhebung befindet sich Am Adels mit 120,88 m ü. NN und der niedrigste Punkt liegt an der Straße Zum Isselstein mit 115,12 m ü. NN.

1.3.3 Erschließung / Verkehr / Entwässerung

Das Plangebiet ist durch die vier Anliegerstraßen Am Adels, Sinkesbruch, Langenbroich und Zum Isselstein voll erschlossen.

Im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Ratingen ist ein Großteil des Hösel Gemeindegebietes so dargestellt, dass eine weitere Einleitung von Regenwasser in die Kanäle nicht mehr möglich ist.

Auch der Geltungsbereich des H 306 gehört zum Entwässerungsgebiet 501, wo eine entsprechende Erschließung bzw. ein regulärer Anschluss an den Regenwasserkanal erst ab 2011 und in den Folgejahren möglich sein wird, wenn die Kanäle und das erforderliche Regenrückhaltebecken entsprechend ausgebaut sind.

Für die Bebauung Zum Isselstein gibt es jedoch einen Erschließungsvertrag von 1980 auf dessen Grundlage die technischen Einrichtungen wie Kanäle, die Erschließungsstraße und die Beleuchtung hergestellt wurden, sodass die Erschließung seit ca. 25 Jahren sichergestellt ist.

Eine zusätzliche Anlage von Brauchwasserzisternen kann die Situation weiter entspannen und zusätzlich den Trinkwasserverbrauch reduzieren. Bei der Verwendung von Brauch- und Trinkwasser in unterschiedlichen Leitungssystemen ist zu gewährleisten, dass die Brauchwassernutzungsanlagen der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 entsprechen.

Die Wasserleitungen sind im Plangebiet entsprechend dem Erschließungsvertrag ausreichend dimensioniert und in der Erschließungsstraße „Zum Isselstein“ für die Neubebauung vorhanden. Die einzelnen Hausanschlüsse müssen entsprechend den Anträgen für die Einzelgebäude noch hergestellt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den vorhandenen Schmutzwasserkanal gewährleistet.

1.3.4 Infrastruktur und Versorgung

Die entsprechenden Einrichtungen im Dienstleistungsbereich sind im Ortsteil Hösel vorhanden.

Einzelhandel und Dienstleistung sind an der Bahnhofstraße und an der Heiligenhauser Straße konzentriert und in besonderem Maße im Hösel-Center, das im Schnittpunkt beider Straßen liegt.

Ein Spielplatz der Kategorie A für Jugendliche mit Bolzplatz, Streetball, Basketballfeld, Kletter- und Balanciergeräten wurde im Grünpark Fernholz in etwa 800 m Luftlinie entfernt eingerichtet.

Des weiteren sind im Grünpark Fernholz Einrichtungen für Kinder der Altersgruppe von 3 bis 6 Jahren geplant. Der Grünpark Fernholz soll auch außerhalb der ausgewiesenen Spielflächen zu Spiel und Erlebnis einladen.

Betreuungsplätze in Kindertagesstätten können zur Zeit nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden. Eine weitere, fünfte Kindertagesstättengruppe wird an der Bahnhofstraße, am evangelischen Gemeindezentrum errichtet. Die Einrichtung einer weiteren Gruppe für ca. 25 Kinder ist in unmittelbarer Nähe des Plangebietes am Sinkesbruch (Villa Kunterbunt) geplant.

Aufgrund der Planung mit maximal sechs Einzelhäusern, wird der momentane Engpass mit Kindertagesstättenplätzen bis zur vollständigen Bebauung behoben sein.

Bei sechs möglichen Einzelhäusern ist statistisch mit drei Kindern in der Altersgruppe der Zwei- bis Sechsjährigen zu rechnen, die einen Betreuungsplatz in einer Kindertagesstätte benötigen.

1.3.5 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine im Verzeichnis von Altablagerungen und Altstandorten aus der multitemporalen Karten- und Luftbilddauswertung des Kreises Mettmann enthaltene Altablagerung mit der Nr. 6389_003.

Die Altlastentechnische Untersuchung der Firma H. Siedeck hat ergeben, dass die untersuchten organischen und anorganischen Parameter durchgehend unauffällige Konzentrationen aufweisen.

Die Felduntersuchungen bestanden aus vier Rammkernbohrungen mit einer Tiefe von ca. 2,0 m zur Gewinnung von gestörten Bodenproben für chemische Analysen.

Alle untersuchten Parameter unterschreiten die für Wohngebiete maßgebenden Werte der Bundesbodenschutzverordnung deutlich. Auch die deutlich geringeren Prüfwerte für Kinderspielplätze werden von allen untersuchten Parametern deutlich unterschritten.

Eine Kennzeichnung einer Altlastverdachtsfläche im Bebauungsplan ist also nicht erforderlich und der Boden muss nicht speziell entsorgt werden, da durch den Auffüllungsboden die Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht gefährdet sind. Es wird in den Hinweisen unter Nr. 8 darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren für das Teilgebiet WR 4 die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen ist.

1.3.6 Vorbelastung (Fluglärm, Verkehrslärm, andere Immissionen)

Das Plangebiet liegt unterhalb des An- bzw. Abflugsektors 23 der Start- und Landebahnen des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Zur Fluglärmbelastung liegen keine aktuellen Daten vor.

Die nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebiets unterhalb des An- und Abflugsektors 23 des Verkehrsflughafens Düsseldorf begründet sich in der Informationspflicht für Bauwillige.

Laut Lärmkarte der Stadt Ratingen von 1980 erreicht der Mittelungspegel entlang der bebauten Straßen im Plangebiet 50 bis 55 dB (A) tags und 40 bis 45 dB (A) nachts.

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.4.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 20.12.1995 beschlossen, für den Bereich „Langenbroich / Zum Isselstein“ einen Bebauungsplan nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches aufzustellen.

Der Anlass zur Planaufstellung war ein Teilungsantrag im Bereich der Straße „Zum Isselstein“ gemäß § 34 BauGB, dessen Zustimmung eine Hinterlandverdichtung zur Folge gehabt und gleichzeitig zu Spannungen geführt hätte, weil durch ein Gerichtsurteil eine Hinterlandbebauung für ein Grundstück „Am Adels“ bereits abgelehnt wurde.

Aus diesem Grund ergab sich ein dringendes Planerfordernis.

Im Lauf des Verfahrens wurde der im Plangebiet verlaufende Kradeputgraben durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann als Gewässer II. Ordnung eingestuft, was eine Erschließung und Bebauung des Innenbereichs gänzlich ausschließt, um das Gewässer entsprechend den Europäischen Rahmenrichtlinien und dem Landeswassergesetz schützen zu können. Aus diesem Grund wurde das Bauleitplanverfahren zunächst nicht weiterverfolgt, weil der erschlossene Bereich größtenteils auch nach § 34 BauGB entwickelt werden kann.

Eine Bauvoranfrage gemäß § 34 BauGB, eingereicht durch den Architekten des Grundstückseigentümers, berücksichtigte nicht die vorhandene Struktur und den bestehenden Entwurf des Bebauungsplanes, so dass das Planverfahren wieder aufgenommen wurde und der Rat der Stadt Ratingen eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie eine erneute Veränderungssperre beschlossen hat.

Da die Frist der erneuten Veränderungssperre am 01.12.2007 ausläuft, ist das Verfahren bis zu diesem Zeitpunkt mit der Rechtskraft abzuschließen, was eine kurze Bearbeitungsdauer beinhaltet.

Zwischenzeitlich ist die unstimmige Bauvoranfrage zurückgezogen worden und es wurde eine erneute Bauvoranfrage eingereicht, die dem Bebauungsplanentwurf bis auf kleine Details, die noch abgeändert werden, entspricht.

Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Ratingen die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre beschlossen, sodass die Bebauung entsprechend der Bauvoranfrage gemäß § 34 BauGB genehmigt werden kann. Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen, die eine Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom 07.09.2007 bis zum 21.09.2007 und mit einer Ausnahme wegen der nicht ermittelbaren Eigentümeradresse bis zum 05.10.2007 erforderlich machten, um die überbaubaren Flächen für mögliche Erweiterungen in der Straßenflucht Am Adels anzupassen, jedoch mit dem Ergebnis großer Bautiefen entsprechend der Grundstücksgröße. Der Bebauungsplan wird dann mit dem geänderten Entwurf bis zur Rechtskraft weitergeführt, um zukünftig die Bebaubarkeit und auch die nicht bebaubaren Flächen, z.B. die private Grünfläche, eindeutig festzusetzen.

1.4.2 Ziel und Zweck der Planung

Zur Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Strukturen im Siedlungsbereich „Zum Isselstein“ ist es erforderlich das Bauleitplanverfahren H 306, mit den

ursprünglichen Gestaltungsabsichten weiter zu entwickeln und mit den Möglichkeiten entsprechend § 34 BauGB festzuschreiben. Eine weitere städtebauliche Zielsetzung ist die Erhaltung des Kradeputgrabens und seines Einzugsgebietes, entsprechend den Ergebnissen der vorausgegangenen Trägerbeteiligung. Damit wird das Planfeststellungsverfahren zur Gewässeraufhebung nicht fortgeführt und stattdessen der Kradeputgraben als Gewässer und die unmittelbar angrenzenden Flächen als private zu schützende Grünfläche festgesetzt.

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung und wegen der Ortsrandlage wird für die projektierte und die bestehende Wohnbebauung gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Gebietskategorie „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die Bebaubarkeit im Verlauf der Straße Am Adels wird entsprechend dem bestehenden Wohngebietscharakter so festgesetzt, dass zwischen den einzelnen Baufenstern großzügige Abstandsflächen von 8 bis zu 11 Metern entstehen, um einen optischen Bezug zu der parkartigen privaten Grünfläche herzustellen. Nur wo der Bestand drei Meter Abstandsfläche vorgibt, wird auch dieser seitliche Grenzabstand durch die Baugrenzenfestsetzung eingehalten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund - und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für das gesamte Plangebiet mit 0,3 GRZ festgesetzt, was eine großzügige Bebauung entsprechend der vorhandenen Struktur zulässt. Sowohl der Bestand als auch die Neuplanung weisen im Schnitt Grundstücksgrößen von 500 m² – 600 m² auf. Somit beträgt die überbaubare Fläche mindestens 150 m². Nur die Flurstücke Am Adels haben Flächengrößen von 1300 m² bis 2000 m².

Die Geschossflächenzahl wird in den Teilgebieten mit zwei festgesetzten Vollgeschossen mit 0,6 GFZ festgesetzt, die zwei Teilgebiete mit nur einem festgesetzten Vollgeschoss erhalten keine Festsetzung zur Geschossflächenzahl, weil die anrechenbare Geschossfläche nur in den bauordnungsrechtlich zu berechnenden Vollgeschossen angesetzt wird. In den Dachgeschossen mit geneigten Dächern, die bis zu 75 % der Erdgeschossfläche beinhalten dürfen, bei mindestens 2,30 m Höhe, wird die Geschossfläche nicht als Vollgeschoss angerechnet.

2.2.2 Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen / Abgrabungen

Die vorhandene Siedlungsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung wird durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt. Wobei die eingeschossigen Gebäude durch die Dachform und –neigung oftmals eine wesentlich höhere Firsthöhe aufweisen, als die zweigeschossigen Gebäude mit flach geneigten Pult- und Satteldächern oder auch Flachdächern.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu fördern, werden die einzelnen Teilgebiete WR 1 bis WR 9 entsprechend dem unmittelbar bebauten Umfeld beurteilt und daraus folgend die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe getroffen.

So wird für zwei Teilgebiete im Bereich Langenbroich / nördlich Zum Isselstein ein Vollgeschoss festgesetzt, während alle anderen Teilgebiete im Straßenrandbereich zwei Vollgeschosse erhalten.

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe ist jeweils auf Entwicklungsmöglichkeiten hin ausgerichtet, die über das Bestandsmaß etwas hinausgehen, sodass bei Dachsanierungen ein konstruktiver Spielraum besteht.

Die festgesetzten Firsthöhen im Plangebiet betragen zwischen 8,50 m und maximal 9,50 m im Teilgebiet WR 2 . Hier beträgt die bestehende Firsthöhe bereits 9,35 m.

Abgrabungen sind wegen des hohen Grundwasserstandes unzulässig. Die Nutzung der Untergeschosse erfolgt als Kellergeschoss, das in einer „Weißen Wanne „ ohne Anordnung von Drainagen errichtet werden muss.

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Überbaubaren Flächen wird nur durch die Baugrenzen in Kombination mit der GRZ bestimmt. Die Festsetzung der Baugrenzen innerhalb der vorgesehenen Grundstücke erfolgt unter folgenden städtebaulichen Gesichtspunkten:

1. Eine sinnvolle Raumbildung im erschlossenen Straßenbereich und im Bestand sicher zu stellen bei einer maximalen Bautiefe von 16,00 Metern mit zwei bestandsabhängigen Ausnahmen von ca. 19,00 bzw. 21,00 Metern Bautiefe.
2. Die nachbarlichen Belange im Hinblick auf die gegenseitige Beeinträchtigung durch mangelnde Abstände, die sich z.B. aus der Verschattung oder Grundstückseinsicht ergeben, zu berücksichtigen.
3. Eine notwendige architektonische Flexibilität und Gebäudeverteilung auf den einzelnen Baugrundstücken in den Baufenstern zu ermöglichen.
4. Durch die Abstände der Baugrenzen zu den seitlichen Flurstücksgrenzen eine dem Baugebiet entsprechende städtebauliche Großzügigkeit zu erzielen, die nicht nur regelmäßige drei Meter Abstände für die Abstandsflächen berücksichtigt, sondern Abstände von bis zu ca. fünf Metern beinhaltet. Dies fördert die aufgelockerte Siedlungsstruktur und den optischen Bezug vom Straßenraum zu der privaten Grünfläche der rückwärtigen Gärten. Eine Ausnahme bilden die Fälle, wo der Bestand bis auf drei Meter an die Grundstücksgrenze herangerückt ist.

5. Auf Grund des angestrebten städtebaulichen Maßes der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 und der grundstücksbezogenen Größe der Baufenster ist der Bereich der straßenseitig erschlossenen Wohnbaufläche in direkter Beziehung zur GRZ auf eine Tiefe von 40,00 Metern festgesetzt worden. Der Innenbereich des Hinterlandes, der als private Grünfläche festgesetzt wird, dient dem Schutz von Natur und Landschaft sowie dem Gewässerschutz des „Kradepootgrabens“.

2.2.4 Anzahl der Wohneinheiten

In den Wohngebieten WR 2 bis WR 7 sind je Hauseinheit (Einzelhaus / Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Textliche Festsetzung Nr. 2 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6) soll eine zu starke Verdichtung auch in Hinsicht auf den Stellplatzbedarf verhindern. In den Wohngebieten WR 1 und WR 8 – 9 sind bereits mehr Wohneinheiten vorhanden. Auch hier wird der gegenwärtige Bestand mit 2 zulässigen Wohneinheiten / Einzelhaus erhalten.

2.3 Bauweise

Entsprechend der Bauweise und Eigenart der Bebauung in der Umgebung des Plangebietes werden im Bebauungsplan Einzelhäuser festgesetzt. Nur im Wohngebiet WR 7 werden aus Bestandsgründen neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser als mögliche Bauweise festgesetzt.

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein – Westfalen (BauO NRW).

2.4.1 Stellung baulicher Anlagen

Die Baufenster sind so angeordnet, dass sowohl giebel- als auch traufenständige Gebäude möglich sind, ebenso richtungslose Gebäude mit einem Zelt- oder Pagodendach. Deswegen werden keine Festsetzungen zur Firstrichtung getroffen und weil alle drei Formen im Bestand bereits vorkommen und auch Flachdachgebäude vorhanden sind, die ebenfalls ohne bauliche Ausrichtung erstellt wurden. Im Altbaubestand am Adels sind die Baufenster so angeordnet, dass zwischen den einzelnen Gebäuden genügend Abstand eingehalten wird, um die großzügige Bebauung durch optische Bezüge zu der privaten Grünfläche zu unterstreichen. Ausschließlich in den Bereichen wo der Bestand nur die drei Meter Abstandsfläche aufweist, erhält das Baufenster einen drei Meter Grenzabstand.

2.4.2 Dachgestaltung

Um architektonisch und funktional eine gute Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen, werden sowohl Festsetzungen zu den Dachneigungsgraden als auch

zu den Dacheinschnitten bzw. den Dachaufbauten getroffen.

Die Dachneigung wird differenziert am Bestand orientiert festgesetzt. So ist für das Wohngebiet WR 5 der extrem hohe Unterschied im Dachneigungswinkel von 20° bis zu 60° festgesetzt, was asymmetrische Dachformen ermöglicht und der Gestaltung hohen Spielraum gewährt.

Die Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Gauben sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens einen Meter von der Giebelwand entfernt sein.

2.4.3 Garagen, Stellplätze und Carports

Garagen, Stellplätze und Carports sind in der seitlichen Abstandsfläche nur bis zur Höhe der gartenseitigen, d.h. rückwärtigen Baugrenze, von der Haupteinfahrtsstraße betrachtet, zulässig.

Garagen- und Carportdächer sind bis zu einer Dachneigung von 20° extensiv zu begrünen. Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen auf einer Breite von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzugrünen.

Die Außenwand - und Dachmaterialien von Garagen müssen denen des Hauptbaukörpers in Art und Farbe entsprechen .

2.4.4 Einfriedung

Die Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen darf nur in Form von Hecken aus standortgerechten Gehölzen oder alternativ aus mit Kletterpflanzen berankten Mauern, Holz- oder Metallgitterzäunen oder ähnlichen Materialien bis zu 1 m Höhe erfolgen.

Bei Einfriedungen zum seitlichen Nachbargrundstück sind Mauern und Holzzäune unzulässig.

Aus ökologischen Gründen (Vogelschutz / Klimaverbesserung) sind hier freiwachsende und geschnittene Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig. Als Alternative sind berankte Metallgitterzäune ebenfalls bis zu 2, 0 m Höhe erlaubt. Die bestehenden andersartigen Einfriedungen unterliegen dem Bestandsschutz und werden nicht angetastet. Bei Neuanlagen der Einfriedungen sind jedoch auch im Bestand die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

2.4.5 Mülltonnen

Die Mülltonnen mit einem Fassungsvermögen von 60 l bis 140 l (240l) dürfen nur in Vorgärten untergebracht werden, wenn sie durch entsprechende Sichtschutzmaßnahmen in Form von Abpflanzungen als Hecke oder als berankte Metallgitter abgeschirmt werden.

Als Alternative sind feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusehen. Beton- oder Holzcontainer sind im Vorgarten unzulässig.

2.5 Grünflächen

2.5.1 Private Grünflächen

Zur Sicherung des Oberlaufs des Kradepootgrabens werden die entsprechenden Flurstücke auf denen der Kradepootgraben verläuft und die direkt angrenzenden Flurstücke als „Private Grünfläche“ festgesetzt und somit von jeglicher Bebauung freigehalten.

2.5.2 Pflanzbindungen

Zum besonderen Schutz des Gewässers zweiter Ordnung wird der 5-m Gewässerrandstreifen gemäß LWG § 90a auf beiden Seiten ab Oberkante Böschungslinie als Schutzbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.

Damit wird der ökologische Zustand des Gewässerumfeldes für den Oberlauf des Grabens in der Gras- und Hochstaudenflur stabilisiert.

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über vier Straßen erschlossen. Im Nordwesten durch die Straßen „Langenbroich“ und „Zum Isselstein“, im Nordosten durch die Straße „Sinkesbruch“ und im Südosten durch die Straße „Am Adels“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch nur die Straße Zum Isselstein, an der auch die unbebauten Wohngrundstücke liegen.

Die Straße Zum Isselstein, die das Plangebiet in einem 90° Winkel durchquert wird im südlichen Winkelbereich um einen öffentlichen Stichweg in Form einer Mischverkehrsfläche erweitert, um ein weiteres Wohngrundstück anzubinden und um in der Fortsetzung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die zuständigen Wasserbehörden die Zugänglichkeit zur Pflege des Kradepootgrabens zu sichern.

2.6.2 Fußwege

Im Plangebiet gibt es Gehwege auf beiden Seiten der Erschließungsstraße „Zum Isselstein“.

Zusätzliche Fußwege sind nicht geplant.

2.6.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Die Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien der Stellplatzverordnung grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl grundstücksbezogen nachzuweisen. Eine Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen gibt es im Bereich der Erschließungsstraße als markierte Flächen zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg.

2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Hösel liegt an der S-Bahnstrecke der S 6 Essen – Düsseldorf mit dem Haltepunkt Bahnhof Hösel am nördlichen Ortsrand.

Der Anschluss an das örtliche und überörtliche öffentliche Nahverkehrsnetz erfolgt durch die Buslinien 770 Ratingen - Hösel S - Velbert, 773 Ratingen -Hösel S – Ratingen – Mitte und DL 1 der Discolinie mit der Haltestelle Oberschlesisches Landesmuseum an der Bahnhofstraße. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 500 m.

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Energie

Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes ist grundsätzlich sichergestellt. Es gibt im Plangebiet an der Ecke Langenbroich / Zum Isselstein eine Trafostation.

2.7.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)

Frischwasser:

Für die Versorgung mit Frischwasser steht ein ausreichendes Netz zur Verfügung. In der Straße „Zum Isselstein“ ist eine Wasserleitung DN 100 vorhanden.

Bei der Anlage und Verwendung von Brauchwasserzisternen wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen und Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) zu beachten sind und dass diese Anlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme anzuzeigen sind. (s. Hinweise Punkt 7).

Abwasser:

In Ratingen –Hösel existiert ein Kanaltrennsystem. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Dickelsbach geleitet und dort entsprechend geklärt.

Regenwasser:

Eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist nicht sinnvoll, weil laut Grundwasserstudie für diesen Bereich ein Flurabstand von 0,5 bis 3,0 m (durchschnittlich 1,3 m) unter Geländeoberkante ausgewiesen ist.

Eine Stauschicht aus Tonschiefer in dieser Höhe ist dafür verantwortlich, dass sich unterhalb der Sand- Lößauflage zeitweise oberflächennahes Grundwasser bildet.

Aus diesem Grund besteht für das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken ein Anschlusszwang an den Regenwasserkanal.

Die Kanäle und Vorfluter dürfen jedoch gemäß dem Generalentwässerungsplan zur Zeit durch eine Neuausweisung einer Bebauung bzw. die dafür nötige Erschließungsfläche nicht zusätzlich belastet werden.

Schäden an Fließgewässern, Gräben und Bachläufen in Form von Vertiefungen der Gewässersohle oder zu hohe Fließgeschwindigkeiten liegen schon vor.

Der Generalentwässerungsplan zeigt für die Regenwasserentsorgung im Bereich 501 ohne Regenwasserrückhaltung im Gebiet „Zum Isselstein“ Engpässe auf, d.h. dass hier für weiteren Stauraum ein Regenrückhaltebecken und der Ausbau der

Kanäle erforderlich ist. Da erst ab dem Jahr 2011 mit einer Entspannung bezüglich der Regenwasserrückhaltung zu rechnen ist, der Bebauungsplan aber Ende 2007 Rechtskraft erlangen soll, wird für den Planbereich der seit 1980 gültige Erschließungsvertrag zugrunde gelegt, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes H 306 nur die Festschreibung des § 34 BauGB mit einer Einzelhausbebauung im Straßenrandbereich beinhalten, ist entsprechend dem Erschließungsvertrag der Anschluss an die Kanäle zu gewährleisten. Eine Bebauung über das Maß des Erschließungsvertrages von 1980 hinaus wird durch den Bebauungsplan durch die Festsetzungen ausgeschlossen. Aufgrund des hoch anstehenden Stauwassers ist das Kellergeschoss in Form einer weißen Wanne auszubauen. Das Verlegen von Drainagen ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes im Plangebiet nicht zulässig.

2.7.3 Post

Der durch das gesamte Plangebiet verlaufende Schutzstreifen des vorhandenen Postrichtstrahls wird in seinen Abmessungen nachrichtlich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

2.8 Immissionsschutz

Laut Lärmkarte der Stadt Ratingen von 1980 erreicht der Mittelungspegel entlang der Straßen Am Adels und Sinkesbruch tags 55 dB (A) und nachts 45 dB(A) im Bereich der bestehenden Bebauung.

Entlang der Straße Zum Isselstein im Bereich der neu geplanten Wohngebäude beträgt der Mittelungspegel 45 – 50 dB(A) tags und 40 – 45 dB(A) nachts.

Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Reine Wohngebiete mit 50 / 40 dB(A) tags / nachts nur geringfügig überschritten. Da sich keine nennenswerten Veränderungen in den Verkehrsmengen seit 1980 ergeben haben, werden aufgrund des geringen Außenlärmpegels keine besonderen Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an die Außenbauteile gestellt, die über den Standard bei Lärmschutzfenstern oder sonstigen Außenbauteilen hinaus geht.

Eine besondere textliche oder zeichnerische Festsetzung zum Immissionsschutz wird deswegen im Bebauungsplan nicht eingesetzt.

2.9 Sonstige Regelungen

2.9.1 Bodendenkmalpflege

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) und potentielle archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

2.9.2 Bodenschutz

Der Hinweis auf das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) wird mit den Belangen des Bodenschutzes und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist bezüglich der untersuchten Altablagerung im baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Teilgebiet WR 4 zu beteiligen.

Eine Erstbewertung ergab die Unbedenklichkeit des Bodens in Hinsicht auf Grenzwerte für Wohngebiete und Spielplätze.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Die gesamte Fläche des Plangebietes beträgt 2,34 ha. Davon fallen gemäß Planung auf die:

Verkehrsfläche:	1.427,86 m ²	
V. bes. Zweckbestimmung	53,51 m ²	
Wohngebietsfläche	15.797,00 m ²	
Private Grünfläche	5.970,90 m ²	
Gewässerfläche	170,00 m ²	
<u>Fläche für Versorgung</u>	<u>10,30 m²</u>	
Gesamtfläche	23.429,57 m ²	~ 2,34 ha

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von 6 Einfamilienhäusern mit 6, maximal 12 möglichen Wohneinheiten.

Bis zum Stichtag am 31.07.2007 gibt es voraussichtlich 301 Kinder mit einem Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz. Bis zu diesem Zeitpunkt gibt es 270 Kindergartenplätze in drei Einrichtungen, was einem Defizit von 31 Plätzen entspricht.

Noch nicht eingerechnet sind die sich aus dem Tagesbetreuungsbaugesetz (TAG) ergebenden Bedarfe der Betreuung von Unter 3-jährigen Kindern. Der Gesetzgeber strebt hier eine Versorgungsquote von etwa 20 % der Jahrgänge an. Der Bedarfsanteil der U-3-Betreuungsplätze liegt in Hösel gemäß einer Umfrage bei ca. 16 %.

Zur Deckung des Bedarfs an Kindergartenplätzen ist jeweils eine Gruppe bei der evangelischen Kirchengemeinde an der Bahnhofstraße und eine Gruppe bei der

Villa Kunterbunt am Sinkesbruch in Planung.

Durch die Entwicklung des Plangebietes mit 6 Wohneinheiten mit ca. 3,3 EW / WE sind entsprechend 19,8 bzw. 20 Einwohner im Plangebiet möglich. Davon beträgt der Anteil der 2 – 6 jährigen ca. 12%, sodass im Plangebiet mit zusätzlich maximal 2,4 also 3 Kindern in dieser Altersgruppe zu rechnen ist. Bis zum Jahresanfang 2008 wird der Bedarf durch die beiden neuen Gruppen gedeckt sein, also etwa zeitgleich mit Fertigstellung der Wohngebäude Zum Isselstein.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Die Ausweisung des Reinen Wohngebietes wird jedoch nach der Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB ermittelt. Aus diesem Grund sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Plangebiet kompensiert werden müssen.

Die Festsetzung des Innenbereichs als private Grünfläche mit einem Schutzbereich für den als Gewässer 2. Ordnung eingestuftes Kradebootgraben wird sich auf die Umwelt positiv auswirken, sodass durch den Bebauungsplan nur positive Auswirkungen auf die Umwelt entsprechend der Eingriffsbilanzierung Bestand / Planung zu erwarten sind.

Näheres ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Thema Eingriffsregelung und im Umweltbericht erläutert.

4. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die Flurstücke des noch zu bebauenden reinen Wohngebietes sind in der Hand eines Eigentümers.

Für die Erschließung einer Parzelle, die noch über einen Stichweg erschlossen werden muss, ist der Endausbau erforderlich. Die Haupteerschließungsstraße mit dem Schmutz- und Regenwasserkanal ist fertiggestellt.

Das gemäß § 34 BauGB zu beurteilende Baugebiet kann auch vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes baulich entwickelt werden, wenn die Festsetzungen des Planentwurfs eingehalten werden. Hier wird gemäß Ratsbeschluss eine Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

5. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Ratingen entstehen durch den Bebauungsplan zunächst keine Kosten. Durch die Planung bedingt entstehen Kosten für die Umweltprüfung und den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Die entstehenden Kosten für die Regenrückhaltung des Entwässerungsgebietes 501 sind im Haushalt der Stadt Ratingen entsprechend dem Generalentwässerungsplan (GEP) ab ca. 2011 veranschlagt.

Da durch den Bebauungsplan nur die Grundlage des § 34 BauGB festgeschrieben wird (s. Punkt 3.3,) sind keine Planungsfolgekosten für Infrastrukturmaßnahmen (Plätze in Kindertageseinrichtungen) oder für Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen zu fordern.

Im Auftrag:

(Hoff)
städt. Oberbaurätin