

Entscheidungsbegründung

zum

Bebauungsplan HM 6, 8. Änderung
„Kirchfeldstraße / Am Pferdskamp / Am Wäldchen“

gemäß § 10 BauGB
zum Zwecke des Satzungsbeschlusses

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

1.2 Übergeordnete Planungen

- 1.2.1 Regionalplan
- 1.2.2 Landschaftsplan
- 1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)
- 1.2.4 Geltendes Planrecht

1.3 Bestand

- 1.3.1 Umweltdaten
- 1.3.2 Bebauung
- 1.3.3 Verkehr
- 1.3.4 Infrastruktur
- 1.3.5 Altlasten
- 1.3.6 Versorgung
- 1.3.7 Vorbelastungen (Immissionen, Kampfmittel)

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

- 1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen der Planung
- 1.4.2 Planverfahren
- 1.4.3 Verfahrensstand

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1 Wohngebiete

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.2.1 Wohngebiete

2.3 Stellplätze

2.4 Flächen für Versorgungsanlagen

2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

2.5.1 Wohngebiete

2.5.2 Eingeschränkte Nutzungen entlang der L 156

2.6 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

2.7 Grünflächen

2.7.1 Öffentliche Grünflächen

2.8 Erschließung

2.8.1 Straßenverkehr

2.8.2 Fußwege

2.8.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

2.9 Ver- und Entsorgung

2.9.1 Energie

2.9.2 Wasser

2.9.3 Löschwasser

2.9.4 Fernmeldeanlagen

2.10 Immissionsschutz

2.10.1 Verkehrswege

3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

3.1 Flächenbilanz

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

3.2.1 Kindertageseinrichtungen

3.2.2 Schulen

3.2.3 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

3.3.1 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der Anlage 2 UVPG

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5. Kosten und Finanzierung

6. Realisierungszeitraum

7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Homberg-Süd und umfasst Grundstücke entlang den Straßen „Kirchfeldstraße / Am Pferdskamp / Am Wäldchen“. Ausgenommen von der Planänderung ist die in sich abgeschlossene Gartenhofsiedlung östlich der Straße „Am Wäldchen“. Die allesamt bebauten Parzellen befinden sich in der Gemarkung Meiersberg, Flur 5.

Der Geltungsbereich ist in der beiliegenden Übersichtskarte grau hinterlegt und durch eine schwarze, unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet.

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet Bestandteil eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), jedoch kein Siedlungsschwerpunkt (SSP). Dem Ortsteil Homberg mangelt es an einem gebündeltem Angebot öffentlicher Einrichtungen und an Haltepunkten leistungsfähiger Linien des öffentlichen Personennahverkehrs.

1.2.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich wird nicht von den Festsetzungen des Landschaftsplanes Kreis Mettmann (vgl. Anlage) erfasst.

1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen (vgl. Auszug) weist den Änderungsbereich als Wohnbaufläche aus. Das in § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführte Entwicklungsgebot wird somit beachtet.

Von Süd-Ost nach Nord-West quert im äußersten Süd-Westen die Trasse eines geplanten Postrichtfunkstrahls einschließlich beidseitiger Schutzstreifen das Verfahrensgebiet. Entlang der „Metzkausener Straße“ (L 156) verläuft ein Schutzstreifen, innerhalb dessen Baugenehmigungen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers bedürfen.

1.2.4 Geltendes Planrecht

Das Plangebiet wird vom Geltungsbereich des **Bebauungsplanes HM 6** (vgl. Planausschnitt), rechtsverbindlich seit dem 01.09.1971, erfasst. Dieser enthält folgende Festsetzungen:

- Kleinsiedlungsgebiet (WS), westlich der Straßen „Am Wäldchen/Kirchfeldstraße“
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,2
 - Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3
 - 1-geschossige Bebauung
 - offene Bauweise
 - Dachneigung 44° - 48°

- Reines Wohngebiet (WR), östlich der „Kirchfeldstraße“
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
 - Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5
 - 1-geschossige Bebauung
 - offene Bauweise
 - Dachneigung 44° - 48°
- Reines Wohngebiet (WR), östlich der Straßen „Kirchfeldstraße/Am Pferdkamp“
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
 - Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
 - Zwingende 2-geschossige Bebauung
 - offene Bauweise
 - Dachneigung 28° - 32°
- Reines Wohngebiet (WR), östlich der Straße „Am Pferdkamp“
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
 - Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5
 - 1-geschossige Bebauung
 - offene Bauweise
 - Dachneigung 44° - 48°
- Kleinsiedlungsgebiet (WS), östlich der Straßen „Am Pferdkamp/Kirchfeldstraße“
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,2
 - Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3
 - 1-geschossige Bebauung
 - offene Bauweise
 - Dachneigung 44° - 48°
- Reines Wohngebiet (WR), westlich der „Kirchfeldstraße“
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
 - Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5
 - 1-geschossige Bebauung
 - offene Bauweise
 - Dachneigung 44° - 48°.

1.3 Bestand

1.3.1 Umweltdaten

Der Änderungsbereich ist Teil des Niederbergischen Landes. Das Bodenmaterial besteht aus Parabraunerde und Pseudogley-Braunerde. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 2,0 m. Es gibt größere Reliefunterschiede.

Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt. Die Rasenflächen sind durchsetzt mit verschiedenartigen Gehölzen und einzelnen Strauchgruppen.

1.3.2 Bebauung

Der Änderungsbereich ist vollständig mit Wohnhäusern bebaut.

1.3.3 Verkehr

Die Erschließung des Änderungsgebietes ist über die „Kirchfeldstraße“ sowie von ihr abzweigende Anliegerstraßen gesichert.

In der näheren Umgebung liegen die **Haltepunkte „Kirchfeldstraße“ und „Am Wäldchen“**. Sie werden von den Buslinien 748 (Wülfrath, Rathaus – Mettmann-Seibelstraße) und 761 (Rtg. -Homberg Süd – Ratingen-Hösel S) bedient.

Die ebenfalls in der Nähe befindliche **Haltestelle „Grever Mühle“** wird von der Buslinie 748 bedient.

Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 150 m.

1.3.4 Infrastruktur

Der Ortsteil Ratingen-Homberg ist im gültigen Flächennutzungsplan nicht als ein Siedlungsschwerpunkt (SSP) ausgewiesen. So fehlt es an einer ausreichenden Anzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen. Die künftig geplante Entwicklung des Änderungsbereiches induziert keinen weiteren Ausbau auf dem schulischen Sektor.

Im Planungsraum Ratingen-Homberg/Ratingen-Ost kann im Hinblick auf Kindergartenplätzen rechnerisch fast die angestrebte Vollversorgung (95 % plus 50 %) erreicht werden. Es bestehen keine freien Kapazitäten in den Einrichtungen. Als unwahrscheinlich gilt die Annahme, dass eine größere Anzahl an Betreuungsplätzen in Homberg nachgefragt werden. Es gibt mittelfristig keine städtebaulichen Planungen für die Entwicklung neuer Baugebiete.

Das Geschäftszentrum in Homberg-Süd, an der „Steinhauser Straße“ gelegen, liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Änderungsbereich. Neben einem SB-Markt findet der Verbraucher eine Anzahl mehrerer kleinerer Ladenlokale.

Das vom Rat in seiner Sitzung am 24.06.2008 als Selbstbindung für die kommunale Stadtentwicklungsplanung beschlossene Einzelhandelskonzept stellt den Homberg als einen Ortsteil mit 2 Nahversorgungsstandorten (NVS „Dorfstraße“ und NVS „Steinhauser Straße“) dar.

1.3.5 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

1.3.6 Versorgung

- **Wasser**

Die Entwässerungsfähigkeit des Stadtteils Homberg-Süd ist gegeben. Das vorhandene Kanalnetz sowie die am „Schwarzbach“ gelegene Kläranlage einschließlich eines Regenüberlaufbeckens ist ausreichend dimensioniert.

- **Strom/Gas**

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen.

1.3.7 Vorbelastungen

- **Immissionen**

Die in der DIN 18005, Blatt 1, angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete in Höhe von 50/40 dB(A) tagsüber/nachts werden **entlang der „Metzkausener Straße“ (L 156)** überschritten. Einem Gutachten aus dem Jahre 1990 (Lärmschutzgutachten zu dem Bebauungsplan HM 227) kann entnommen werden, dass bei einer angenommenen durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung von 3.200 Kraftfahrzeugen mit einem Emissionspegel in Höhe von 62,8 dB(A) tagsüber und 51,9 dB(A) nachts zu rechnen ist. Eine Verkehrszählung aus dem Jahre 2000 ergab eine Tagesbelastung von 5.534 KFZ/24 h.

Nach Maßgabe der Lärmkarte Stadt Ratingen von 1979/1980 sind **für das übrige Plangebiet** Lärmwerte in Höhe von 57/45 dB(A) tagsüber/nachts anzusetzen.

Somit sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Ziffer 2.10 „Immissionsschutz“).

- **Kampfmittel**

Im Verfahrensbereich gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist dem dieser Begründung beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

1.4 **Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes HM 6 um:

a) **„Kleinsiedlungsgebiete“ (WS):**

Sie sind charakterisiert durch eine Bebauungsstruktur, in der Wohnen in Verbindung mit einer häufig intensiven Gartennutzung unter Einschluss einer Kleintierhaltung typisch ist. Mittlerweile wurden die ehemaligen Nutzgärten jedoch in Ziergärten umgewandelt. Die gemäß § 2 Abs. 2 Bau NVO zulässigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und

Gartenbaubetrieben sind in dem genannten Baugebiet nicht vorhanden. Dies trifft ebenfalls auf die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zu. Daher führt die Änderung der Gebietskategorie (Umwandlung von WS- in WR-Gebiet) nicht zu Veränderungen im bestehenden Wohnumfeld.

b) **„Reine Wohngebiete“ (WR):**

Diese werden dominiert durch Wohnen, ergänzt im Einzelfall um freizeitliche Nutzungen.

Mit der gartenseitigen Verschiebung der Baugrenze unter Beibehaltung der bisherigen Bautiefe soll die Rechtsgrundlage geschaffen werden für rückseitige Erweiterungen (z. B. Wintergärten) an die bestehende Wohnbebauung in einer städtebaulich zu vertretenden Dichte inmitten eines gewachsenen Wohnumfeldes.

Nach der Nutzung der Grundstücke durch die „Gründergeneration“ (Siedler), die Wert auf großzügig geschnittene Parzellen zum Zwecke des Anbaus landwirtschaftlicher Erzeugnisse legten, haben sich in der Zwischenzeit die Interessen der Eigentümer verändert, sie präferieren zusätzlichen Wohnraum. Zur Vermeidung nachbarrechtlicher Spannungen sollen sich Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung am Bestand orientieren. Auf diese Weise sind Eigentümer- und Nachbarinteressen sozialverträglich in Einklang gebracht.

Aufgrund einer allgemein festzustellenden Zunahme an Mobilität, die einhergeht mit einer Erhöhung des Kraftfahrzeugbestandes sollen auch die Voraussetzungen geschaffen werden, dass innerhalb der Vorgärten zusätzliche Stellplatzflächen angelegt werden dürfen. Diese Maßnahme führt zu einer Reduzierung des Parkraumdrucks innerhalb der öffentlichen Straßen.

1.4.2 Planverfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Liegt die im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) errechnete Grundfläche bei 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² und gelangt man nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, kann ebenfalls das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Der Anwendungsbereich für die genannten Fälle erstreckt sich auf Gebiete, deren bauliche Nutzung sich auf der Grundlage des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) oder des §

34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt wird.

Ein Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren ist nicht zwingend erforderlich. Es gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB, d. h., auf eine frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Absatz 1 (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Absatz 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) kann verzichtet werden.

Eine Umweltprüfung ist ebenfalls nicht erforderlich. In der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind die UVP-pflichtigen Vorhaben aufgeführt. Gemäß Ziffer 18.5.2 (Bauvorhaben in einer Größenordnung von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²) der Anlage 1 zum UVPG ist gemäß § 3 c Satz 1 UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalles nach den Kriterien der Anlage 2 UVPG durchzuführen (vgl. Ziffer 3.3.1).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebiet, dessen Beurteilung auf der Grundlage des § 30 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan HM 6 ist seit dem 01.09.1971 rechtsverbindlich. Das Plangebiet des Änderungsbereiches umfasst:

- Wohnbauflächen ca. 74.039 m²,
d. h., bei dem jeweils festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) in Höhe von 0,2 bzw. 0,4 **können maximal 25.954,20 m²** gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO **überbaut werden**.

Fazit:

Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt:

- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben (vgl. Ziffer 3.3.1).
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB vor (Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat-Gebieten und von Vogelschutzgebieten).
- Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 70.000 m². Im vorliegenden Fall beträgt sie ca. 25.954,20 m².

Da der Änderungsbereich weniger als 70.000 m² Grundfläche nach Maßgabe des § 13a Absatz 1 Ziffer 2 BauGB umfasst, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die zu berücksichtigen wären, sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabe durch die Planung berührt werden, an der Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zu beteiligen.

1.4.3 Verfahrensstand

In der Zeit vom 19.11.2009 bis einschließlich 22.12.2009 fand das gesetzlich vorgeschriebene Scoping-Verfahren statt. Das Ergebnis findet sich unter Ziffer 3.3.1 dieser Begründung.

Die gesetzlich vorgeschriebene Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in dem Zeitraum vom 22.03.2010 bis einschließlich 23.04.2010 statt.

2. **Planinhalt**

2.1 **Art der baulichen Nutzung**

2.1.1 **Wohngebiete**

Nach Maßgabe der tatsächlichen Nutzung wird im gesamten Änderungsreich ein „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Neben Wohnen ist auch die Ansiedlung selbständiger Berufe (z. B. Rechtsanwälte, Ärzte etc.) möglich.

• **Ausschluss von Nutzungen**

Zur Beibehaltung der sowohl im Plangebiet als auch in dessen Umfeld dominierender Nutzung (Wohnen, gewerblicher Tätigkeiten selbständiger Berufe), zur Sicherung einer größtmöglichen Wohnruhe und der Sicherung des Nahversorgungsstandortes „Steinhauser Straße“ (Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen, Stadt + Handel, Februar 2008: Jede weitere Neuansiedlung von Einzelhandel geht zu Lasten des bisherigen Angebots.) werden die gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die im letzten Spiegelstrich genannten Anlagen ist der Bedarf durch bereits bestehende Einrichtungen gedeckt.

2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

2.2.1 **Wohngebiete**

• **Grund- und Geschossflächenzahl**

Die im Plan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO (Grundflächen-/Geschossflächenzahl, GRZ/GFZ) orientieren sich an die Größe der einzelnen Grundstücke und der hierauf basierenden Bebauungsmöglichkeit. Sie weichen daher im Einzelfall von den im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan HM 6 festgesetzten Maßen ab. Die Festsetzungen im einzelnen:

Baugebiet	GRZ / GFZ HM 6 (Bestand)	GRZ / GFZ HM 6, 8. Änd. (Planung)
WR 1, 2	0,4 / 0,5	WR 1: 0,4 / WR 2: 0,4 / 0,8
WR 3	0,4 / 0,8	0,4 / 0,8
WR 4	0,4 / 0,5	0,4
WR 5, 6	0,2 / 0,3	WR 5: 0,4 / 0,8 / WR 6: 0,4

WR 7	0,4 / 0,5	0,4
WR 8	0,4 / 0,8	0,4 / 0,8
WR 9	0,2 / 0,3	0,2

- **Geschossigkeit**

Die Festsetzung der Geschossigkeit erfolgt bestandsorientiert:

Baugebiet	Anzahl der Geschosse HM 6 (Bestand)	Anzahl der Geschosse HM 6, 8. Änd. (Planung)
WR 1, 2	I	WR 1: I / WR 2: II
WR 3	II (zwingend)	II
WR 4	I	I
WR 5, 6	I	WR 5: II / WR 6: I
WR 7	I	I
WR 8	II (zwingend)	II
WR 9	I	I

2.3 Stellplätze

Die Errichtung notwendiger Stellplätze wie der Bau von Garagen, Carports und Stellplätzen ist allgemein zulässig unter Beachtung des § 19 Absatz 4 Bau NVO (Ermittlung der zulässig überbaubaren Grundfläche).

2.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Die der Versorgung der einzelnen Baugebiete dienenden Nebenanlagen für Strom, Gas, Wärme und Wasser können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Eine rechtzeitige Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem von der Maßnahme betroffenen Grundstückseigentümer ist dabei Voraussetzung.

2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

2.5.1 Wohngebiete

- **Bauweise**

Nach Maßgabe der vorhandenen Baustruktur wird in den einzelnen Baugebieten folgende Art der Bebauung festgesetzt:

Baugebiet	Art der Bebauung HM 6 (Bestand)	Art der Bebauung HM 6, 8. Änd. (Planung)
WR 1, 2	offene Bebauung	Einzelhausbebauung
WR 3	offene Bebauung	offene Bebauung
WR 4	offene Bebauung	Einzelhausbebauung
WR 5, 6	offene Bebauung	Doppelhausbebauung
WR 7	offene Bebauung	Einzelhausbebauung
WR 8	offene Bebauung	offene Bebauung
WR 9	offene Bebauung	Einzel-/Doppelhausbebauung

Erläuterung:

Bei einer offenen (o) Bebauung sind Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zulässig.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nehmen die straßenseitige Gebäudefront zum Maßstab und erlauben auf den tiefen Grundstücken straßenabgewandt zusätzliche Anbauten (z. B. Wintergärten). Der Umfang der überbaubaren Fläche verändert sich nicht im Vergleich zum bislang zulässigen Maß.

Ausnahmsweise sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin Treppenhäuser und Aufzüge zur Personenbeförderung auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die baulichen Anlagen dürfen aber nicht eine Tiefe von mehr als 2,0 m überschreiten. Hierdurch wird die Voraussetzung geschaffen für eine separate Erschließung der Obergeschosse eines Wohnhauses, die zu einer höheren Flexibilität in der Nutzung vorhandener Wohnflächen beiträgt (z. B. Schaffung einer separaten Wohneinheit).

- **Anzahl der Wohneinheiten**

In dem Änderungsbereich sind **je Hauseinheit** (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser) **maximal zwei Wohnungen** zulässig. Auf diese Weise wird der bisherigen, als „ruhig“ einzustufenden Wohnlage Rechnung getragen.

2.5.2 Eingeschränkte Nutzungen entlang der L 156

Da der an das Plangebiet angrenzende Teilabschnitt der „Metzkausener Straße“ (L 156) außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, „bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn **bauliche Anlagen jeglicher Art** in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen“ (§ 25 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen – StrWG NRW).

Werbeanlagen gemäß § 13 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sind im Bereich der 20-m-Zone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, **entlang der L 156** aus Gründen der Verkehrssicherheit (das Aufstellen von Werbetafeln entlang der Straße würde ansonsten zu Unaufmerksamkeiten des Fahrers führen) nicht zulässig.

2.6 **Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung**

Hinweis:

In dem Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) aufgenommen mit dem Ziel, das äußere Erscheinungsbild der im Änderungsbereich vorhandenen Häuser auf Dauer zu sichern und die Rechtsgrundlage für eine harmonische Einfügung zukünftiger Anbauten zu schaffen. Dieser Planungsansatz gilt auch für die Bestimmungen, die die Gestaltung des Außenbereiches betreffen.

Dabei orientieren sich die gestalterischen Vorgaben an bislang rechtsverbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes HM 6. Im Einzelnen handelt es sich um:

- **Dach- und Wandflächen**

In den einzelnen Baugebieten ist bestandsorientiert folgende **Dachneigung** zulässig:

WR 1, 2, 4 –7, 9	44° – 48°,
WR 3, 8,	28° – 32°.

Die **Dächer von Doppelhaushälften** in den Reinen Wohngebieten WR 5, 6 und 9 sowie die **von Reihenhausgruppen** in den Reinen Wohngebieten WR 3 und 8 sind aus Gründen einer homogenen äußeren Gestaltung in derselben Dachneigung auszuführen.

Drempel sind nur bei einer 1-geschossigen Bebauung in den Wohngebieten WR 1, 4, 6, 7 und 9 zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass eine maximale Wandhöhe von 0,75 m ab Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren nicht überschritten werden darf.

Die **Dacheindeckung** ist mit altfarbenen oder grauschwarzen Dachpfannen auszuführen. Bei Doppelhäusern ist eine material- und farbgleiche Bauausführung zu gewährleisten.

In den 1-geschossigen Wohngebieten WR 1, 4, 6, 7 und 9 ist bei der **Dachausbildung** darauf zu achten, dass

- Dächer von Doppelhaushälften oder Hausgruppen dieselbe Dachneigung haben müssen,
- die Breite der Dacheinschnitte und Dachaufbauten nicht mehr als die Hälfte der Traufenlänge betragen darf.

Fenster- und Dachantennen und Satellitenschüsseln sowie Aufbauten, die der Nutzung der Windenergie dienen, sind in den Reinen Wohngebieten auf den Dachflächen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu dem jeweiligen privaten Erschließungsweg hin ausgerichtet sind, unzulässig. An den, den Straßenseiten abgewandten Gebäudeseiten sind die technischen Aufbauten zulässig, ihre Höhe darf jedoch den First des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Technischen Anlagen oberhalb der Gebäudetraufe sollen auch auf Dauer nur eine untergeordnete Rolle im Ortsbild einnehmen. Das stadtgestalterische Ziel ist es, die von dem öffentlichen Raum einsehbaren Dachflächen weiterhin in ihrer Funktionalität und Klarheit wahrzunehmen und damit ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild im öffentlichen Raum zu erhalten. Massiertes Auftreten von technischen Aufbauten würde als Verunstaltung angesehen werden können. Durch die eingeschränkte Zulässigkeit wird in der Abwägung der einzelnen Belange neben der Vermeidung von örtlich wirkenden Emissionen insbesondere der Stadtgestaltung Rechnung getragen.

- **Mülltonnen**

Die Regelung für die Aufstellung von Müllbehältern im Vorgarten –sie dürfen in Vorgärten nur mit ausreichendem Sichtschutz untergebracht werden– überlässt es den Hausbesitzern, ob sie aus Gründen des Sichtschutzes eine Abpflanzung oder eine baulich-konstruktive Lösung realisieren wollen. Die Festsetzung führt zu einer das Wohnumfeld schonenden Unterbringung des häuslichen Abfalls.

- **Einfriedungen**

Zur Erzielung eines einheitlich gestalteten Vorgartens und aus Gründen der Verkehrssicherheit darf der Gartenteil, welcher an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt, nur mit einer Hecke oder einem Holzzaun in einer Höhe von maximal 0,60 m oder mit Rasenkantensteinen eingefriedet werden.

Entlang den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen, beginnend an der vorderen Baugrenze, sind nur Einfriedungen in einer Höhe von max. 1,20 m in Form von Holz- und Drahtzäunen oder Hecken zulässig.

Im Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen (Sichtdreiecke) sind sichtbehindernde Anlagen nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

2.7 Grünflächen

2.7.1 Öffentliche Grünflächen

Inmitten der von den Anliegerstraßen „Am Pferdskamp/Kirchfeldstraße“ umschlossenen Wohnbebauung liegt ein öffentlicher Spielplatz der Kategorie „C“. Dieser dient Kleinkindern und jüngeren Schulkindern als Spielfläche.

2.8 Erschließung

2.8.1 Straßenverkehr

Der Bau neuer Erschließungsstraßen ist im Änderungsbereich nicht notwendig.

2.8.2 Fußwege

Entsprechend dem vorhandenen Ausbau und ihrer Nutzung sind öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

2.8.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Die Querschnitte der im Änderungsbereich liegenden Erschließungsstraßen sind ausreichend bemessen für **Besucherparkplätze**. Die Schaffung von zusätzlichem öffentlichen Parkraum ist nicht erforderlich.

Grundsätzlich kann bei dem Maß der vorhandenen Wohnbebauung der **private Stellplatzbedarf** auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Für Gebäude mit Wohnungen sind entsprechend den Richtzahlen zum Stellplatzbedarf (§ 51 BauO NRW) 1 Stellplatz je Wohnung zu errichten.

2.9 Ver- und Entsorgung

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

2.9.1 Energie

- **Strom**

Die Versorgung ist durch den Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen.

An der „Kirchfeldstraße“ (Haus-Nr. 26 und Haus-Nr. 41) sind bestandsorientiert jeweils Flächen für Versorgungsanlagen (hier: Kompaktstationen) festgesetzt.

2.9.2 Wasser

Die Entwässerungsfähigkeit des Ortsteils Homberg-Süd ist generell gegeben. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete führen ihr Abwasser mittels eines vorhandenen Kanalnetzes in die Kläranlage „Am Schwarzbach“. Die Regenentlastung wird durch ein unmittelbar vor der Kläranlage liegendes Regenüberlaufbecken sichergestellt. Die Kläranlage ist auch unter Berücksichtigung eines prognostizierten Einwohnerzuwachses ausreichend dimensioniert.

Eine gesonderte Festsetzung an Flächen für die Abwasserbeseitigung, begründet in § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen, ist nicht notwendig, da der Ortsteil Niederschlagswasser auf der Grundlage einer genehmigten Entwässerungsplanung (GEP Homberg) gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zuführt.

Auf Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung (z. B. Verlegung von Rasengittersteinen bei Zuwegungen oder Zufahrten, Dachbegrünung) wird verzichtet, da der Änderungsbereich bereits vollständig bebaut ist.

2.9.3 Löschwasser

Die Grundversorgung für Löschwasser ist gewährleistet. Der jeweilige Objektschutz muss vom Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

2.9.4 Fernmeldeanlagen

Da u. U. Fernmeldekabel von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen verlegt werden müssen, ist vor Durchführung von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten bei der hierfür zuständigen Abteilung der Deutschen Telekom AG eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Fernmeldeanlagen einzuholen.

2.10 Immissionsschutz

2.10.1 Verkehrswege

Die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (WR) von 50/40 dB(A) tagsüber/nachts werden entlang der „Metzkausener Straße“ (L 156) deutlich und im übrigen Verfahrensbereich geringfügig überschritten. Da wegen der geltenden Wärmeschutzverordnung für die Errichtung von Gebäuden grundsätzlich Fenster verwendet werden müssen, die bezüglich des passiven Schallschutzes den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109 entsprechen, ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume so zu gestalten, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Erf. Rw, res. des Außenbauteils in dB (A).....
WR 1 – WR 6	IV	66 – 70	40
WR 7 – WR 9	III	61 – 65	35.

An den Gebäudefronten zur L 156 hin sind für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer schalldämmende, evtl. fensterunabhängige, Lüftungsanlagen gemäß der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ einzubauen.

3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

3.1 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich:</u>	ca. 86.739 qm
davon:	
- Wohnbaufläche	ca. 74.039 qm
- Verkehrsfläche	ca. 11.871 qm
- Öffentliche Grünfläche	ca. 749 qm
- Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 80 qm

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung können keine weiteren selbständige Wohngebäude entstehen, da die Grundstücke bebaut sind. Lediglich Anbauten (z. B. Wintergärten) sind möglich.

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

3.2.1 Kindertageseinrichtungen

Da aus der Aufstellung dieses Bebauungsplanes kein zusätzliches Bauland resultiert, Art und Maß der baulichen Nutzung sich an den Festsetzungen eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (HM 6) orientieren, ergibt sich auch kein Mehrbedarf an Kindergartenplätzen.

3.2.2 Schulen

In den nächsten Jahren ist im Ortsteil Homberg mit einem Rückgang der Schülerzahlen zu rechnen, da in nur geringem Umfang Neubauten auf dem Wohnungssektor realisierbar sind.

3.2.3 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

Da die Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Bauflächen festsetzt über den bislang auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes HM 6 festgesetzten Umfang, wird sich der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf den umliegenden Straßen auch nicht erhöhen.

3.3 **Auswirkungen auf die Umwelt**

3.3.1 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der Anlage 2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Da das Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13 a Absatz 1 Nr. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) erfolgt (vgl. Ziffer 1.4.2), wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) findet daher ebenfalls keine Anwendung.

Da die ermittelte Größe der im B.- Plan festgesetzten überbaubaren Fläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² (Hier: 25.954,20 m²) liegt, geschieht die Vorprüfung im Einzelfall gemäß der Anlage 2 UVPG. Es gilt einzuschätzen, ob der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht, die gemäß § 2 Absatz 4 BauGB in der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung zu berücksichtigen wären. An der Vorprüfung des Einzelfalls sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, deren Aufgabenfelder durch die Ziele des Bauleitplanung berührt sein könnten.

1. **Merkmale der Vorhaben**

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

Größe des Vorhabens

Durch den Bebauungsplan kommt es im Vergleich zur bislang gültigen Planung aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes nicht zu einer Vermehrung der überbaubaren Fläche.

Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan übernimmt größtenteils die Freiraumgestaltung aus dem Vorgängerplan HM 6, trägt aber den Erfordernissen zur Bereitstellung zusätzlicher privater Stellplatzflächen im Vorgartenbereich Rechnung.

Abfallerzeugung

Es werden keine neuen Baugebiete festgesetzt. Weitere Standorte für Recycling-Flächen (Container-Standorte) sind nicht erforderlich.

Umweltverschmutzung und Belästigungen

Der Bebauungsplan führt nicht zu einer Ausweitung bislang zulässiger Nutzungen. Die Belastungen der Umwelt (z. B. Feinstaub durch KFZ-Verkehr, Verkehrslärm für die Anwohner) erhöhen sich nicht.

Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Aus Art und Maß der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung resultiert kein Unfallrisiko, liegt doch die Produkthaftung bei den Herstellern, die korrekte Bauausführung bei den Architekten und Bauingenieuren und die Kontrolle bei den Fachleuten der kommunalen Bauämter.

2. Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Der Bebauungsplan greift die bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen auf.

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen Siedlungsbereich, der neben einer Wohnbebauung gekennzeichnet ist durch überwiegend große Privatgärten, bepflanzt mit verschiedenartigen Zier- und Nutzhölzen inmitten von Rasenflächen.

Die Grundwasserschutzfunktion im Oberboden wird als mittel bis hoch eingestuft, das Versickerungsvermögen im Oberboden mittel bis gering, im Untergrund (Festgestein) sehr gering (Planungsgrundlage zur Niederschlagswasserbeseitigung, Mai 1997).

Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

Der Verfahrensbereich ist **nicht tangiert** von:

- im Bundesanzeiger bekannt gemachten Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete,

- Naturschutzgebieten,
- Nationalparks,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebieten,
- gesetzlich geschützten Biotopen,
- Wasserschutzgebieten,
- Gebieten, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, oder Gebieten, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen, insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Der Bebauungsplan trifft bestandsorientierte Festsetzungen. Hieraus resultiert somit keine Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs auf dem Straßennetz im Ortsteil Homberg.

dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen mit grenzüberschreitendem Charakter.

der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen

Die durch den Bebauungsplan zulässigen Nutzungen führen nicht zu nachteiligen Auswirkungen im Ortsteil Homberg, im restlichen Stadtgebiet Ratingens sowie in den Nachbarstädten.

der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Da die Entwicklung des überplanten Siedlungsbereiches als abgeschlossen betrachtet werden kann, kommt es nicht zu relevanten Auswirkungen, Mensch, Natur und Umwelt betreffend.

der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Eine Umkehr der Auswirkungen ist auszuschließen, da die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Zielsetzung das über Jahrzehnte gewachsene Siedlungsgefüge berücksichtigt.

Das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng und besonders geschützter Tiere ist im Planungsumfeld (Schwarzbachtal mit Nebenläufen) bekannt. Nach Einschätzung der Unteren Landschaftsbehörde Kreis Mettmann werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch

die Planung aber nicht beeinträchtigt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen sind allesamt genutzt. Es existieren keine Brachflächen.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da die Wohnbauflächen im Geltungsbereich der Planänderung bereits bebaut und erschlossen sind.

5. Kosten und Finanzierung

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

6. Realisierungszeitraum

Mit der Realisierung von Neubauvorhaben (z. B. Bau von Wintergärten) kann unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des nachstehenden Bebauungsplanes aufgehoben:

- HM 6, rechtsverbindlich seit dem 01.09.1971.

Im Auftrag:

(Borch)
städt. Verwaltungsrätin
im techn. ROD