

## **Entscheidungsbegründung**

zum

### **Bebauungsplan HM 6, 9. Änderung „Herder Straße / Agnes-Miegel-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße“**

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

## **2.6 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

## **2.11 Kennzeichnung**

## **2.12 Hinweise**

## **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**

## **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 „Herder Straße / Agnes-Miegel-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße“. Die allesamt bebauten Parzellen befinden sich in der Gemarkung Homberg, Flur 3 bzw. 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 die Trasse eines geplanten Postrichtfunkstrahls einschließlich beidseitiger Schutzstreifen das Verfahrensgebiet.

#### 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), südlich der „Käthe-Kollwitz-Straße“
  - Grundflächenzahl (GRZ) 0,2
  - Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3
  - 1-geschossige Bebauung
  - offene Bauweise
  - Dachneigung 28° - 32°
  
- Reines Wohngebiet (WR), entlang der „Herder Straße“ und der „Agnes-Miegel-Straße“
  - Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
  - Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5 bzw. 0,8

- 1-geschossige bzw. 2-Bebauung
- offene Bauweise bzw. nur Hausgruppen
- Dachneigung 44° - 48° bzw. 0° - 10°

### **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 „Herder Straße“ sowie von ihr abzweigende Anliegerstraßen gesichert.

Das Plangebiet wird von den Buslinien 748 (Wülfrath, Rathaus – Mettmann-Seibelstraße) und 761 (Rtg. -Homberg Süd – Ratingen-Hösel S) mit den Haltestellen „Zinzendorfstraße, Grevenhauser Straße“ und „Kirchfeldstraße“ bedient.

Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 300 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. 200 m 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 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 Bodenverunreinigungen 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 nach Maßgabe der Lärmkarte Stadt Ratingen von 1979/1980 im Plangebiet überschritten. Danach ist von Lärmwerten in Höhe von 57/45 dB(A) tagsüber/nachts auszugehen.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind daher erforderlich (vgl. Ziffer 2.10 „Immissionsschutz“).

- **Kampfmittel**

Im Geltungsbereich 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 (vgl. Anlage) 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 BauNVO 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 freiberufliche 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 wünschen **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.

Aufgrund der in letzter Zeit in Kraft getretenen Energiesparverordnungen gibt es mittlerweile ein breites Spektrum rund um erneuerbarer Energien zum Heizen, Kühlen und Stromerzeugen. So gibt es mittlerweile eine neue Generation von **Kleinwindkraftanlagen**, die auch für den privaten Hausbesitzer profitabel sind. Es handelt sich hierbei um einen vertikal stehenden Rotor, der sich nahezu geräuschlos dreht und bei dem die Windrichtung ohne Belang ist. Dieser kann entweder ähnlich einem Schornstein-Stummel direkt auf das Dach eines Gebäudes gesetzt oder direkt neben dem Haus auf einem Mast montiert werden. Mit Hilfe einer Kleinwindkraftanlage kann z. B. Strom für den Eigenbedarf erzeugt werden oder die gewonnene Energie erwärmt Wasser für den täglichen Bedarf. Damit sich diese Art von technischen Einrichtungen in ein Wohnumfeld einfügen und keinen Fremdkörper darstellen, sind Regelungen zu ihrer Errichtung erforderlich. Der Stadt Ratingen liegt bereits ein Antrag für den Bau einer Kleinwindkraftanlage vor.

#### 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. Dabei muss die aufgrund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) oder die in ihm festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen.

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Gebiete, deren Beurteilung auf der Grundlage des § 30 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan HM 6 ist seit dem 01.09.1071 rechtsverbindlich.

Der Änderungsbereich umfasst Flächen für Reine Wohngebiete in einer Größe von ca. 32.146 m<sup>2</sup>, d. h., bei der hier festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 (südlich der „Käthe-Kollwitz-Straße“) können maximal 12.858,40 m<sup>2</sup> überbaut werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt somit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Im vorliegenden Fall beträgt sie ca. 12.858,40 m<sup>2</sup>.

##### **Fazit:**

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

#### 1.4.3 Verfahrensstand

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 Änderungsbereich 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, 9. Änd. (Planung)
WR 1	0,4 / 0,5	0,4 /
WR 2, 3, 4	0,4 / 0,5	0,4 /
WR 5, 6	0,4 / 0,8	0,4 / 0,8
WR 7, 8	0,4 / 0,8	0,4 /
WR 9	0,2 / 0,3	0,3 /

- **Geschossigkeit**

Die Festsetzung der Geschosse erfolgt bestandsorientiert:

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

## 2.3 Stellplätze

Die Errichtung notwendiger Stellplätze wie der Bau von Garagen, Carports und Stellplätzen ist allgemein zulässig unter Beachtung des § 19 Absatz 4 BauNVO (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 vorausgehende Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem von der Maßnahme betroffenen Grundstückseigentümer ist dabei erforderlich.

## 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 <b>HM 6, 8. Änd.</b> (Planung)
WR 1	offene Bebauung*	Einzelhausbebauung**
WR 2, 3	offene Bebauung	Doppelhausbebauung
WR 4	offene Bebauung	Einzelhausbebauung
WR 5, 6	Hausgruppe***	geschlossene Bebauung****
WR 7, 9	offene Bebauung	Einzelhausbebauung
WR 8	offene Bebauung	Doppelhausbebauung

Erläuterung:

- \* Bei einer offenen (o) Bebauung sind Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zulässig.
- \*\* Bei einer Einzelhausbebauung (E) dürfen nur freistehende Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- \*\*\* Unter Hausgruppe (umgangssprachlich „Reihenhaus“) ist zu verstehen eines von mindestens drei oder mehr aneinander gebauten Wohngebäuden.
- \*\*\*\* Bei einer geschlossenen (g) Bauweise dürfen Baugrundstücke zwischen den seitlichen Grenzen in voller Breite überbaut werden.

- **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.

## 2.6 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 mit Ausnahme der Baugebiete WR 5 und WR 6 (bisherige zulässige Dachneigung: 0° – 10°) bestandsorientiert folgende **Dachneigung** zulässig:

WR 1 – 8	44° – 48°,
WR 9	28° – 32°.

Die **Dächer von Doppelhaushälften** in den Reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 sowie die **von Reihenhausergruppen** in den Reinen Wohngebieten WR 5 und WR 6 sind aus Gründen einer homogenen äußeren Gestaltung in derselben Dachneigung auszuführen.

**Drempel** sind nur bei einer 1-geschossigen Bebauung in den Wohngebieten WR 1, 2, 4, 7, 8 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 Doppel- und Reihenhäusern ist eine material- und farbgleiche Bauausführung zu gewährleisten.

Bei der **Dachausbildung** darauf zu achten, dass

- in den Wohngebieten WR 2, 3, 5, 6 Dächer von Doppelhaushälften oder Hausgruppen dieselbe Dachneigung haben müssen,
- nur in den Wohngebieten WR 1 – 8 Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig sind. Ihre Länge darf nicht mehr als die Hälfte der gesamten Traufenlänge betragen.
- **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. Technische 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

Am Ausbauende der „Käthe-Kollwitz-Straße“ liegt ein öffentlicher Spielplatz der Kategorie „B“ (dient der Versorgung eines Wohngebietes, das Spielangebot soll sich an schulpflichtige Kinder bis zum Alter von 12 Jahren wenden) und „C“ (soll eine Entfernung von 100 m zu den zugehörigen Wohneinheiten nicht überschreiten, ist ein Angebot für Kleinkinder und jüngere Schulkinder).

## **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 einzelne öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Die Wege verbinden das Wohnquartier „Käthe-Kollwitz-Straße“ mit der „Herder Straße“ und der „Agnes-Miegel-Straße“ und erlauben fußläufig den Zugang zum Spielplatz.

### **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 Grundstücke 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.

### **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 § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen, ist nicht notwendig, da der Ortsteil Niederschlagswasser auf der Grundlage ei-

ner genehmigten Entwässerungsplanung (GEP Homberg) gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zuführt.

### 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 im Verfahrensbereich 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 9	III	61 – 65	35.

## 2.11 **Kennzeichnung**

Das Plangebiet quert ein geplanter Postrichtfunkstrahl (Ein Sendeverfahren, bei der die abstrahlende Hochfrequenzenergie bevorzugt in eine Richtung abgestrahlt wird.) mit einem beidseitigem Schutzstreifen in einer Breite von 100,0 m.

## 2.12 **Hinweise**

Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, **auf tretende Bodenfunde und –befunde** oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz –DschG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert

durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 366) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden.

Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener **Kampfmittel** mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen – z.B. Pfahlgründung – sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:

- eine Begründung.

### 3. **Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

#### 3.1 **Flächenbilanz**

<u>Räumlicher Geltungsbereich:</u>	ca. 40.370 qm
davon:	
- Wohnbaufläche	ca. 32.146 qm
- Verkehrsfläche	ca. 7.527 qm
- Öffentliche Grünfläche	ca. 697 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 mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Bauflächen als über den bislang auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes HM 6 festgesetzten Umfang verbunden sind, erhöht sich auch nicht der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in den umliegenden Straßen.

### 3.3 **Auswirkungen auf die Umwelt**

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. Dabei muss die aufgrund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) oder die in ihm festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen.

Das Plangebiet umfasst Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 32.146 m<sup>2</sup>, d. h., bei der festgesetzten Obergrenze einer Grundflächenzahl (GRZ) für Reine Wohngebiete (WR) von 0,4 bzw. 0,3 (südliche der „Käthe-Kollwitz-Straße“) können maximal 12.858,40 m<sup>2</sup> überbaut werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe unter dieser Voraussetzung „als erfolgt oder zulässig“. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ergeben sich für die nachfolgenden aufgelisteten Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen:

- Schutzgut Mensch: Die bereits vorhandene Lärmvorbelastung wird durch die Planung nicht verstärkt. Notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.
- Schutzgut Natur und Landschaft: Das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng und besonders geschützter Tiere ist im Änderungsbereich nicht bekannt. Lokale Populationen streng geschützter Arten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen sind allesamt gärtnerisch genutzt. Es existieren keine Brachflächen.
- Schutzgut Boden: Neben der Sicherung des Gebäudebestandes sind zukünftig Anbauten in geringem Maße (z. B. in Form von Wintergärten) möglich. Der Bebauungsplan übernimmt größtenteils die Freiraumgestaltung aus dem Vorgängerplan HM 6, trägt aber den Erfor-

- dernissen zur Bereitstellung zusätzlicher privater Stellplatzflächen im Vorgartenbereich Rechnung.
- Schutzgut Wasser: Über den Bestand hinaus werden zusätzliche Flächen in geringem Umfang versiegelt (z. B. durch Anbauten in Form eines Wintergartens).
  - Schutzgut Klima/Luft: Die Luftqualität erfährt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen.
  - Schutzgut Landschafts-/Ortsbild: Mit der Festsetzung einer bestandsorientierten Bebauung kommt es nicht zu einer Veränderung des vorhandenen Landschafts- und Ortsbildes.
  - Schutzgut Kultur- und Sachgüter: In dem Plangebiet existiert kein Denkmal bzw. Bodendenkmal.

Hinweis:

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) erfolgt, wird gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen- Monitoring) findet daher keine Anwendung.

**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. Anbauten in Form 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