

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

Ratingen, den 20.04.2011

## **Entscheidungsbegründung**

zum Bebauungsplan H 369 „Kieselei“  
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

1.2.5 Einzelhandelskonzept

#### **1.3 Verfahrensstand**

#### **1.4 Bestandssituation**

1.4.1 Bebauung / Freiraum

1.4.2 Umweltdaten

1.4.2.1 Flora / Fauna

1.4.2.2 Boden / Grundwasser

1.4.2.3 Topographie

1.4.3 Erschließung / Verkehr / ÖPNV / Entwässerung

1.4.4 Infrastruktur / Versorgung

1.4.5 Altlasten

1.4.6 Vorbelastung (Verkehrslärm, andere Immissionen)

1.4.7 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1.4.7.1 Bodendenkmalpflege

1.4.7.2 Bodenschutz

1.4.7.3 Kampfmittelräumdienst

1.4.7.4 Bauschutzbereich

1.4.7.5 Wasserhaltung

## **1.5 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

1.5.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

1.5.2 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

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

2.2.4 Mindestbreite der Baugrundstücke

2.2.5 Anzahl der Wohneinheiten / Gebäude

### **2.3 Bauweise**

### **2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung**

2.4.1 Fassadengestaltung

2.4.2 Dachgestaltung

2.4.3 Mülltonnen

2.4.4 Werbeanlagen

### **2.5 Verkehrsflächen**

2.5.1 Straßenverkehr

2.5.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

### **2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **2.7 Ver- und Entsorgung**

2.7.1 Energie (Strom, Gas, Wärme)

2.7.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)

### **2.8 Immissionsschutz**

## **3 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

3.1 Flächenbilanz

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

## **4. Maßnahmen zur Realisierung der Planung**

## **5. Kosten und Finanzierung**

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

### **1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hösel, Flur 2, nordöstlich der Bahnhofstraße und nördlich des Höselers Zentrums. Die Straße „Kieselei“ begrenzt das Plangebiet im Süden, im Norden wird es von der Hugo – Henkel – Straße und im Osten von der Straße Am Roland abgegrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:  
6513 bis 6519, 6526 bis 6529, 6541 und 6542, 6545 bis 6557, 7578 bis 7580 sowie 7902 und 7903.

Die Grenzen des Plangebietes sind in der dieser Begründung beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1 : 2000 durch eine schwarze unterbrochene Balkenlinie dargestellt.

### **1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen**

#### **1.2.1 Raumordnung und Landesplanung (Regionalplan)**

Im Regionalplan ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Das Plangebiet grenzt südlich an den Regionalen Grünzug, der vom Nordosten zwischen Mülheim an der Ruhr und Essen - Kettwig bis in die zentralen Waldgebiete Ratingens reicht. Das Waldgebiet nördlich der Hugo – Henkel – Straße dient dem Landschaftsschutz und der landschaftsorientierten Erholung.

Der gesamte Grünzug soll der Erholung und der Anreicherung der biologischen Vielfalt sowie dem klimaökologischen Ausgleich dienen.

#### **1.2.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Nördlich der Hugo – Henkel – Straße grenzt das Landschaftsschutzgebiet B 2.3 – 3 an. Dieses wird durch das Plangebiet jedoch nicht tangiert.

#### **1.2.3 Geltendes Planrecht**

Für den Planbereich existierte bislang kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, dementsprechend erfolgte die planungsrechtliche Beurteilung bislang gemäß § 34 BauGB bzw. gemäß § 33 in Verbindung mit § 14 BauGB (Veränderungssperre) für den gesamten Bereich während des Planverfahrens.

#### 1.2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Das Landschaftsschutzgebiet B 2.3 - 3 „Ratinger Stadtwald Nord-Ost“ grenzt nördlich an die Hugo – Henkel – Straße an.

#### 1.2.5 Einzelhandelskonzept

Das vom Rat in seiner Sitzung am 24.06.2008 als Selbstbindung für die kommunale Stadtentwicklungsplanung beschlossene Einzelhandelskonzept stellt Hösel als Ortsteil mit einem Nahversorgungszentrum dar. Das Nahversorgungszentrum Hösel liegt zentral im Schnittpunkt der drei Straßen: Bahnhofstraße / Heiligenhauser Straße / Eggerscheidter Straße und bietet neben Einzelhandelsbetrieben auch Zentren ergänzende Funktionen wie Banken und Gastronomie. Das Zentrum liegt etwa 900 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Durch das Nahversorgungszentrum ist das Plangebiet ausreichend mit den Gütern des täglichen Bedarfs versorgt.

### 1.3 Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan H 369 ist am 16.12.2008 vom Rat der Stadt Ratingen gefasst worden. Er wurde am 18.12.2008 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Nachdem am 22.12.2008 die Zurückstellung einer Bauvoranfrage für zwei Mehrfamilienhäuser mit 13 Wohneinheiten und 19 Stellplätzen, davon 18 in einer Tiefgarage, erfolgte, ist am 30.06.2009 vom Rat der Stadt Ratingen zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre wegen der widersprüchlichen stadtplanerischen Zielsetzung für den gesamten Geltungsbereich beschlossen worden, die am 10. Juli 2009 in Kraft getreten ist. Am 24.05.2011 hat der Rat der Stadt Ratingen die erste Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen, die längstens bis zum 09.07.2012 in Kraft ist oder bis zum Termin des Inkrafttretens des Bebauungsplanes H 369. Die Bauvoranfrage wurde nach der 1. Verlängerung der Veränderungssperre negativ beschieden.

Der Entwurf für eine maßvolle Verdichtung des Plangebietes orientiert sich maßgeblich an dem Bestand und zugleich bietet er Entwicklungschancen für einzelne Grundstücke.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB muss die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht durchgeführt werden. Um die Zeitspanne der Veränderungssperre einzuhalten, wurde als nächster Verfahrensschritt vom 13.12.2010 bis zum 14.01.2011 die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Es gab keine gravierenden Stellungnahmen, die eine Planänderung erforderlich machten.

## **1.4 Bestandssituation**

### **1.4.1 Bebauung / Freiraum**

Das Plangebiet ist ein reines Wohngebiet und mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern bebaut, die zum Teil eine alte Bausubstanz mit ein bis zwei Vollgeschossen aufweisen und zum Teil sanierungsbedürftig sind. Die vorhandene Siedlungsstruktur innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in der näheren Umgebung wird durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt. Drei- und noch mehrgeschossige Gebäude kommen nicht vor.

Drei Parzellen sind unbebaut, weitere Flurstücke sind nur mit Nebengebäuden wie Schuppen oder kleinen Ställen bebaut, so dass ein insgesamt niedriger Verdichtungsgrad für die Bebauung nördlich der Straße „Kieselei“ besteht.

Die umliegenden Wohngebiete sind geprägt durch Villen mit großzügigen Gärten einerseits und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhausbauten andererseits. Direkt nördlich angrenzend mit der Ausrichtung zur Hugo – Henkel - Straße liegt der Park mit der alten „Kruppvilla“.

Auch hier besteht seit längerer Zeit die Planungsabsicht, den Park entsprechend der Siedlungsstruktur der direkten Umgebung mit Einzelhäusern an der Straße Am Roland und mit Stadthäusern an der Hugo – Henkel – Straße zu bebauen, jedoch unter der Berücksichtigung des alten Buchenbestandes, sodass nördlich des Geltungsbereichs die Besiedlung mit Einzelhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken im Bestand und in der Planung vorzufinden sind, während südlich angrenzend Reihen- und Doppelhäuser das Ortsbild bestimmen.

Die Straßenrandbebauung entlang der Straße Kieselei ist im Lauf der Zeit durch eine Bebauung in „Zweiter Reihe“ ergänzt worden.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten erschlossen. Insgesamt ist die bestehende Bebauung bezüglich der Gebäudeanordnung und dem Maß der baulichen Nutzung bislang sehr unstrukturiert und im Verhältnis zu den beplanten Nachbargebieten städtebaulich ungeordnet.

### **1.4.2 Umweltdaten**

#### **1.4.2.1 Flora / Fauna**

Bei dem Freiraum im Plangebiet handelt es sich überwiegend um folgende Biotoptypen: Stark versiegelte Hofflächen, mit teilweise bis zu 80 %igem Versiegelungsgrad und strukturarme Hausgärten. Es lässt sich erkennen, dass sich hier keine hochwertigen Biotop entwickelt haben.

Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bzw. Biotope streng geschützter Arten konnten bei der Begehung nicht festgestellt werden und sind im Plangebiet auch nicht bekannt.

Von daher ist kein Konflikt mit den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu befürchten.

#### 1.4.2.2 Boden / Grundwasser

Der Boden des Plangebietes besteht entsprechend den Angaben der Plangrundlage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der Stadt Ratingen einerseits aus Braunerde und Podsolbraunerde sowie zum Teil aus Gley-Braunerde.

Die Talfüllung besteht aus Lockergesteinen wie sandigem Lehm und lehmigem Schotter zum Teil mit Flugsand versetzt.

Das Versickerungsvermögen des Bodens ist mittel bis gering, weswegen hier eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht in Frage kommt. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 3,0 m bei einer Schichtstärke von 130 – 200 cm und die Grundwasserschutzfunktion ist mittel bis gering.

#### 1.4.2.2 Topographie

Das Plangebiet weist eine mittlere bis starke Hanglage mit einer Neigung vom zentralen Plangebiet sowohl nach Norden als auch nach Süden auf. Der höchste Punkt mit 122,76 m ü.NHN. liegt zwischen den Häusern Nr. 7 und 11. Nach Norden beträgt der Höhenunterschied bis zur Einmündung Hugo – Henkel – Straße ca. 6,60 m. In südliche Richtung bis zur Einmündung Am Roland fällt das Gelände auf 113,19 m ü. NHN ab und bildet damit den niedrigsten Punkt. Hier besteht ein Höhenunterschied bis zum zentralen Scheitelpunkt von 9,57 m.

Das bedeutet für die Niederschlags- und Schmutzwasserentwässerung eine Aufteilung der Anschlusskanäle in beide Richtungen, weil ein natürliches Gefälle zur jeweiligen Erschließungsstraße, Hugo - Henkel – Straße im Norden (116,16 m ü.NHN.) und Am Roland im Süden (113,19 m ü.NHN.) vorliegt.

#### 1.4.3 Erschließung / Verkehr / ÖPNV / Entwässerung

Das Plangebiet ist durch die Straße „Kieselei“ erschlossen, die jedoch vor der Einmündung in die Hugo – Henkel – Straße durch Poller als Verkehrsberuhigungsmaßnahme abgebunden ist und nur aus südöstlicher Richtung von der Straße „Am Adels“ über die Spielstraße bzw. von der Straße „Am Roland“ sowie von der „Hugo – Henkel – Straße“ aus nördlicher Richtung angefahren werden kann.

Die Abbindung soll im Rahmen der Verkehrsausbauplanung für die Kieselei voraussichtlich aufgehoben werden.

Durch Verschwenkungen der Fahrbahn im Bereich von öffentlichen Stellplätzen und Baumscheiben, die geplant sind, ist im Rahmen einer 30

km/h – Zone die erforderliche Verkehrsberuhigung geben. Schleichverkehre in Richtung Sinkesbruch / Heiligenhauser Straße werden durch diese Maßnahmen vermieden, zumal Aufpflasterungen im Bereich der Ausbaustrecke zusätzlich die Planungsabsicht der Verkehrsberuhigungszone unterstützen.

Die interne Erschließung der Grundstücke für Gebäude in „zweiter Reihe“ erfolgt derzeit über Stichwege, deren Nutzung für Einzelgebäude durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Baulast bzw. durch Grunddienstbarkeiten geregelt und gesichert ist. Hier sollen zukünftig Mischverkehrsflächen die rückwärtigen Gebäude erschließen.

Vor einer weiteren Bebauung sind diese Verkehrsflächen durch Erschließungsverträge zu sichern.

#### ÖPNV

Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche öffentliche Nahverkehrsnetz erfolgt durch die Buslinien 770 Bahnhof Hösel – Heiligenhaus, Linie 773 Bahnhof Hösel – Ratingen – Mitte und DL1 Breitscheid – Hösel – Heiligenhaus. Die nächstgelegene Haltestelle „Oberschlesisches Landesmuseum“ an der Bahnhofstraße ist fußläufig in einer mittleren Gehwegentfernung von 400 m erreichbar.

#### Entwässerung

Im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Ratingen ist das gesamte Einzugsgebiet der Kieselei so dargestellt, dass ein durchschnittlicher Versiegelungsgrad in allen Teilgebieten von ca. 49 % besteht. Die Entwässerung erfolgt in zwei Richtungen ab dem höchsten Punkt zwischen den Häusern Kieselei Nr. 7 und Nr. 11. Die nördliche Hälfte wird zum RRB Bahnhofstraße, die südliche zum Kradebootgraben abgeleitet.

Durch die Planung mit einer Festsetzung der GRZ zwischen 0,3 und 0,4 wird ein Versiegelungsgrad des Bodens zwischen 35 % und 52 % maximal in einem längeren Zeitraum erreicht.

Durch den derzeit schon relativ hohen Versiegelungsgrad durch die Bebauung in „zweiter Reihe“, die Erschließungswege und die Garagenhofversiegelung wird nicht viel zusätzliches Niederschlagswasser durch die Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist jedoch wegen der Bodenbeschaffenheit mit einem mittleren bis geringen Versickerungsvermögen im Plangebiet nicht möglich.

Die Schmutzwasserkanäle können die zusätzliche Menge durch die zu erwartenden neuen Wohneinheiten aufnehmen. Hier ist die Kapazität der Kanäle noch aufnahmefähig, zumal der Geltungsbereich entwässerungstechnisch auf beide Kläranlagen in Hösel aufgeteilt wird. Der nördliche Bereich wird über die Hugo-Henkel-Straße / Bahnhofstraße zur Kläranlage Bahnhof Hösel und der südliche Bereich zur Kläranlage Dickelsbach geleitet und anschließend geklärt.

#### 1.4.4 Infrastruktur / Versorgung

Die entsprechenden Einrichtungen im Dienstleistungsbereich sowie die Güter des täglichen Bedarfs werden durch die Einzelhandelsbetriebe und den Dienstleistungsservice ausreichend angeboten.

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 besteht im Grünpark Fernholz in ca. 900 m fußläufiger Entfernung. Ein Spielplatz der Kategorie B befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet an der Straße Forsthaus. Spielplätze der Kategorie C sind in erster Linie die Hausgärten der Ein- bis Zweifamilienhäuser und die angelegten Bereiche der Freiflächen im Geschosswohnungsbau. Der nächste öffentliche Spielplatz der Kategorie – C ist ebenfalls im Grünpark Fernholz angesiedelt und durch die ruhige Lage besonders attraktiv.

Im Planungsraum Hösel / Eggerscheidt kann im Hinblick auf Kindergartenplätze in Kindertagesstätten nicht die angestrebte Vollversorgung erreicht werden. Es bestehen keine freien Kapazitäten in den Einrichtungen.

Auf der Basis der vom Rat neu beschlossenen Versorgungsquoten von 100 % plus 95 % für den sogenannten 4. hineinwachsenden Jahrgang weist der Planungsraum Hösel / Eggerscheidt in den bereits jetzt zu übersehenden Jahrgängen eine Unterversorgung auf.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bis 2013 eine Versorgungsquote von mindestens 35 bis 40 % für die Kinder unter drei Jahren zu erfüllen ist.

Da mittelfristig die städtebauliche Planung für die Entwicklung neuer Wohngebiete ansteht, wird ein Ausbau der Einrichtungen in absehbarer Zeit erforderlich.

Es ist aber davon auszugehen, dass keine neuen Einrichtungen zusätzlich zu dem Neubau der katholischen Kirchengemeinde an der Eggerscheidter Straße im Planungsraum Hösel / Eggerscheidt errichtet werden, sodass Kindergartenplätze in angrenzenden Stadtteilen aufgesucht werden müssen.

Bei ca. 9 -18 neuen Wohneinheiten sowohl in Einzelhäusern als auch in Eigentumswohnungen im Plangebiet im Zeitraum bis ca. 2012 / 2013 ist statistisch mit 7 Kindern in der Altersgruppe der Drei- bis Sechsjährigen zu rechnen, die einen Anspruch auf einen Kindertagesstättenplatz haben. Da es sich um eine Angebotsplanung zur möglichen strukturierten Nachverdichtung handelt, kann die weitere Entwicklung des bereits bebauten Gebietes aber nicht vorhergesehen werden. So ist auch der steigende Bedarf an Kindertagesstättenplätzen nicht voraussehbar, weil nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle Erweiterungs-, Umbau- oder Ausbaumöglichkeiten unmittelbar nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt werden, da es sich bei der Planung um eine städtebauliche Maßnahme für eine ordnungsgemäße Entwicklung des Siedlungsgebietes handelt.

#### 1.4.5 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind für das Plangebiet keine Eintragungen über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Die nächst gelegene Altlast grenzt südlich an die Kieselei an und ist im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nummer 6289/2 Ra als ehemaliges Betriebsgelände der Firma Ditzhaus zwischen der Bahnhofstraße und der Straße „Kieselei“ verzeichnet. Der Altstandort mit Bodenverunreinigungen mit MKW und PAK ist saniert und inzwischen bebaut.

Eine Gefährdung für das Plangebiet ist somit ausgeschlossen.

#### 1.4.6 Vorbelastung (Verkehrslärm, andere Immissionen)

Laut der Geräuschbelastungskarte des LANUV NRW mit Verkehrszahlen von 1994, erreichen die Beurteilungspegel entlang der Straße „Kieselei“ im nordwestlichen Planbereich **55** bis **60** dB (A) tags (Lärmpegelbereich III) und **50 – 55** dB (A) nachts.

Im südöstlichen Planbereich erreichen die Werte an der Kieselei **50 – 55** dB (A) tags und **45 – 50** dB (A) nachts.

Unter Heranziehung aktueller Verkehrszahlen aus dem Jahr 2005 (DTV = 10711 KFZ / d auf der B 227) und einer Abschätzung der Beurteilungspegel mit Hilfe der Diagramme des Anhanges A der DIN 18005 – 1, Ausgabe Juli 2002, kann im nordwestlichen Planbereich von einem maximalen Beurteilungspegel tags von **65 dB (A)** (Lärmpegelbereich IV) ausgegangen werden.

Damit werden die entsprechenden Werte der DIN 18005 Bl.1 (Schallschutz im Städtebau) für WR – Gebiete, nämlich 50 / 40 dB (A) tags / nachts an der nordwestlichen Kieselei / Ecke Hugo – Henkel – Straße um maximal 15 dB (A) tags und nachts überschritten. Als ausschlaggebende Lärmquelle ist die westlich verlaufende Bundesstraße B 227, Bahnhofstraße, zu sehen, die außerhalb des Plangebietes eine direkte optische Verbindung mit der Kieselei aufweist und auch nur hier im nördlichen Bereich des Plangebietes dem Lärmpegelbereich IV zuzurechnen ist.

Obwohl die entsprechenden Werte der DIN 18005 überschritten werden, ist es sinnvoll, die vorhandenen Baulücken in attraktiver Ortslage zu schließen und die zukünftige Wohnbebauung mit Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu versehen, um die städtebauliche Entwicklung im Ortskern zu unterstützen und den Mangel am Wohnungsmarkt für diese Bauform auszugleichen.

Durch die verkehrstechnische Abbindung der Straße Kieselei vor der Hugo – Henkel – Straße durch Poller, sind sowohl die DTV – Werte als auch die Lärmwerte im südlichen Straßenraum der Kieselei gesunken.

In Bezug auf die Beurteilung der notwendigen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109 ergeben sich, auch unter Zugrundelegung der Schallpegel aus der Lärmkarte, außer im Bereich der Ecksituation Kieselei / Hugo – Henkel – Straße, wo der Lärmpegelbereich IV angesetzt wird, keine höheren Anforderungen als die des Lärmpegels III.

## 1.4.7 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

### 1.4.7.1 Bodendenkmalpflege

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NW §§ 15 und 16 (DSchG NW) und potentielle archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet. Auf die Meldepflicht und Veränderungsverbote bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hiermit hingewiesen.

### 1.4.7.2 Bodenschutz

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

### 1.4.7.3 Kampfmittelräumdienst

Es sind keine Anhaltspunkte bekannt, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hindeuten. Dennoch wird aus Vorsorgegründen ein Hinweis aufgenommen, der das Verhalten bei unerwartet auftretenden Kampfmitteln regelt.

Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser) im Schneckenbohrverfahren zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich.

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.

### 1.4.7.4 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz.

Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen wie Kräne etc. beträgt 136 m üNN.

Das Plangebiet liegt innerhalb des An- bzw. Abflugsektors 24R der Start- und Landebahnen des Verkehrsflughafens Düsseldorf.

#### 1.4.7.5 Wasserhaltung

Die für die Errichtung der Kellergeschosse erforderliche Wasserhaltung bedarf der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Diese ist rechtzeitig vor der geplanten Ausführung zu beantragen. Zuvor sind die Grundwasserstände durch eine Baugrunduntersuchung zu ermitteln.

### 1.5 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

#### 1.5.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Planerfordernis den Bebauungsplan H 369 aufzustellen, begründet sich durch das Ziel eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich verwirklichen zu können. Eine eingereichte Planung, für mehrere Flurstücke im zentralen Geltungsbereich, wurde zurückgestellt.

Die Bauvoranfrage beinhaltet zwei Gebäude mit insgesamt 13 Eigentumswohnungen und 19 Stellplätzen, die größtenteils in einer Tiefgarage geplant sind. Des weiteren sieht die eingereichte Planung ein straßenseitiges, zweieinhalb geschossiges Gebäude mit 8 Eigentumswohnungen und ein eineinhalb geschossiges Gebäude in zweiter Reihe mit 5 Eigentumswohnungen vor.

Die Realisierung der eingereichten Planung würde das städtebauliche Gefüge des betreffenden Siedlungsgebietes nachhaltig negativ verändern. Diese Art der Bebauung entspricht nicht dem Entwicklungsziel für den Siedlungsraum zwischen den Straßen „Kieselei“ und „Sinkesbruch“ mit einem relativ geringen Versiegelungsgrad und einer maximalen Anzahl von 2 Wohneinheiten pro Gebäude.

Aus diesem Grund erfolgte am 22.12.2008 die Zurückstellung dieser Bauvoranfrage. Am 30.06.2009 wurde vom Rat der Stadt Ratingen eine Veränderungssperre für den gesamten Geltungsbereich von der Hugo – Henkel – Straße bis zur Straße Am Roland beschlossen.

Da das Gebiet größtenteils bebaut ist und dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, wird der Bebauungsplan H 369 „Kieselei“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

#### 1.5.2 Ziel und Zweck der Planung

Zur Erhaltung und gleichzeitig zur Erneuerung der Siedlungsstruktur mit relativ großzügigen Freiräumen im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und zur Vermeidung eines nicht einfügsamen Siedlungscharakters mit einer

übermäßigen Verdichtung auch in Form von Geschosswohnungsbau ist es erforderlich, das Bauleitplanverfahren zur Rechtskraft zu führen.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich Höfels nordöstlich der Bahnhofstraße und südlich des Landschaftsschutz- und Waldgebietes „Hugenpoetbusch“. Diese Ortsrandlage erfordert eine behutsame Vorgehensweise bei der Festsetzung der städtebaulichen Richtwerte, weil einerseits die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet einen mäßigen Verdichtungsgrad und die gesetzliche Vorgabe zur Verdichtung innerstädtischer Wohnräume einen stärkeren Verdichtungsgrad bis zum Maximum der Gesetzmäßigkeit verlangen, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen wie es § 1a Abs.2 BauGB vorgibt.

Um der städtebaulichen Zielsetzung einer gemäßigten Verdichtung für das gesamte Siedlungsgebiet von der „Kieselei“ bis zur Straße „Am Roland“ nachzukommen, wurden die Festsetzungen des H 369 differenziert entwickelt, was das Maß der baulichen Nutzung anbelangt.

So werden der Bereich an der Straße „Kieselei“ und die sehr kleinen Grundstücke die Hauptverdichtungszone bilden, sowohl was die Grundflächenzahl anbelangt als auch die Anzahl der Vollgeschosse. Hier stehen schon jetzt die größten Gebäude. Die Bebauung in „Zweiter Reihe“ an der Straße „Kieselei“ und im betroffenen Abschnitt an der Hugo – Henkel – Straße erhält eine geringere Grundflächenzahl, um den Übergang zur angrenzenden Bebauung bzw. zum Landschaftsschutzgebiet durch einen größeren Gartenanteil fließender zu gestalten.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auch hier noch einmal unterschieden und zwar insofern, als dass die rückwärtige Bebauung an der Straße „Kieselei“ am Übergang zum Parkgrundstück mit einem Vollgeschoss festgesetzt wird, während die Bebauung an der Hugo – Henkel – Straße in Anbetracht der weiteren Entwicklung Richtung Nordost (Bebauungsplan H 327 „Hugo-Henkel-Straße / Am Roland“) den schon bestehenden Häusern mit zwei Vollgeschossen angepasst werden soll.

Da der Bereich nördlich der Straße „Kieselei“ größtenteils aus älteren Siedlungshäusern besteht, ist damit zu rechnen, dass mit dem anstehenden Generationenwechsel und neue Eigentümer ihre Gebäude nicht nur sanieren, sondern zur besseren wirtschaftlichen Ausnutzung auch ausbauen wollen oder auch mit Neubauten eine Verdichtung anstreben, die nicht der städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle entsprechen, ist hier die städtebauliche Entwicklung konstruktiv zu fördern und eine abgeschlossene Bauleitplanung mit abgestimmten städtebaulichen Kennziffern vorteilhaft.

## **2. Planinhalt**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)**

Zur Erhaltung und Stärkung der Wohnnutzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung und

wegen der Ortsrandlage wird für die projektierte und bereits bestehende Wohnbebauung gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Gebietskategorie „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.

Um den Charakter des Reinen Wohngebietes mit seiner kleinteiligen Siedlungsstruktur in seiner Art zukünftig zu erhalten, werden die ausnahmsweise im WR- Gebiet zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Auch aufgrund der verkehrlichen Auswirkungen sind die aufgeführten Anlagen nicht vorgesehen.

Das Plangebiet ist entsprechend dem Bestand, der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und den Anforderungen der Umgebung gemäß den erforderlichen Festsetzungen in 13 Teilgebiete unterteilt.

Im Einzelnen bezieht sich die Einteilung der Teilgebiete auf die Festsetzung der Geschossigkeit und der maximalen Firsthöhe, der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Festsetzung der Bauweise für Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser oder auch nur die offene Bauweise ohne weitere Differenzierung.

Des Weiteren wird die Mindestbreite der Baugrundstücke und die festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten / Gebäude differenziert für die einzelnen Teilgebiete festgesetzt.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Grund - und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet entsprechend dem Bestand festgesetzt. So wird die Grundflächenzahl im Straßenrandbereich an der Straße „Kieselei“ mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, d.h., dass 40 % des Baugrundstücks überbaut werden können.

Im Bereich an der Hugo – Henkel – Straße und in zweiter Baureihe an der Kieselei wird dagegen ein geringerer Verdichtungsgrad mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt, um den nördlich angrenzenden Plangebietes im Verdichtungsgrad und dem grünen Charakter dieses Wohngebietes zu entsprechen. Im rückwärtigen Raum an der Straße Am Roland wird auf Grund der geringen Grundstücksgröße ebenfalls eine maximale Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgesetzt, jedoch nur um den Bestand in seiner Erhaltung und Entwicklung nicht zu beeinträchtigen. Mit den festgesetzten GRZ – Obergrenzen ist jeweils Entwicklungsspielraum gegeben.

Eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 wird wegen der Festsetzung mit zwei Vollgeschossen nur für die Flurstücke direkt an der Straße „Kieselei“ und für das mittig im Plangebiet liegende Teilgebiet WR 7 mit GFZ = 0,6 festgesetzt, weil die anrechenbare Geschossfläche nur in den bauordnungsrechtlich zu berechnenden Vollgeschossen angesetzt wird und daher bei den Dachgeschossen mit der Festsetzung für nur ein Vollgeschoss nicht relevant ist. Die Flurstücke an der Hugo – Henkel – Straße erhalten bei ebenfalls einer zweigeschossigen Festsetzung und einer GRZ von 0,3 eine Geschossflächenzahl von 0,6, um dem Landschaftsschutzgebiet im Norden der Hugo – Henkel – Straße eine geringere Verdichtung gegenüberzustellen.

Alle Flurstücke im Plangebiet mit nur einem festgesetzten Vollgeschoss erhalten dagegen keine Festsetzung zur Geschossflächenzahl.

### 2.2.2 Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen

Maßgeblich für die Gebäudehöhe ist nicht nur die Anzahl der Vollgeschosse, sondern auch die Ausführung mit Sockel, Kniestock und entsprechender Dachneigung bestimmen die Höhe des Gebäudes.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch im Bestand zu fördern, wird die Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss bei einer maximalen Firsthöhe von 8,50 bzw. 9,00 m im Bereich am Straßendreieck Kieselei / Hugo – Henkel – Straße und an der Kieselei in „zweiter Reihe“ festgesetzt. Diese Höhe bezieht sich auf die Geländehöhe der zugehörigen Erschließungsstraße bezogen auf die Mitte der überbaubaren Fläche in Metern ü. NHN. Für die Gebiete mit einer zweigeschossigen Festsetzung im Straßenrandbereich der südlichen Kieselei und direkt an der Hugo – Henkel – Straße ist die maximale Firsthöhe mit 12,50 m festgesetzt. Auch hier bezieht sich die Höhenfestsetzung auf das Geländehöhenmaß ü. NHN. Der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte des Baufensters. Eine Ausnahme ergibt sich für ein zurückversetztes Flurstück im zentralen Bereich zwischen der Straße Am Roland und der Kieselei. Hier ist eine maximale Firsthöhe von 8,50 m bei gleichzeitig 2 Vollgeschossen festgesetzt. Dieses erfolgt, weil die Lage in zweiter Reihe allgemein eine Höhe von 8,50 m im Maximum erhält, die zwei Vollgeschosse jedoch schon durch eine positiv beschiedene Voranfrage seit geraumer Zeit genehmigt sind, auf Grund der benachbarten Bebauung im Westen. Eine maximale Wandhöhe wird nicht festgesetzt, dafür aber die Dachneigungswinkel im Neigungswinkelbereich von 30° bis maximal 45°. Dieses Winkelmaß bezieht sich auf die Hauptbaukörper mit ihren Dächern, nicht auf Dachgauben oder Anbauten. Damit sind auch die bestehenden Dachneigungen im Plangebiet integriert.

### 2.2.3 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Überbaubaren Fläche wird nur durch die Baugrenzen bestimmt. Baulinien werden im Plangebiet wegen der bestehenden Gebäudesubstanz und mangelnder städtebaulicher Punkte mit dominanter Wirkung nicht festgesetzt.

Die Planung soll in diesem Siedlungsgebiet keine baulichen Besonderheiten hervorrufen, sondern dafür sorgen, dass die erforderlichen Richtlinien des Städtebaus eingehalten werden.

Deswegen erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen innerhalb der bestehenden Grundstücke unter folgenden städtebaulichen Gesichtspunkten:

1. Eine sinnvolle Raumbildung im Straßenrandbereich und eine geordnete Entwicklung im Rahmen des Bestandes sicher zu stellen.

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 Zuordnung der Gebäude zu den Erschließungsstraßen bzw. -wegen sicherzustellen, um ein städtebaulich einheitliches Gefüge mit entsprechenden Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Siedlung zwischen den Straßen „Kieselei“ und „Am Roland“ zu ermöglichen.
4. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der für Garagen umgrenzten, rot gestrichelten Bereichen zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass in den Teilgebieten mit rot umrandeten, strichlierten Garagenflächen, die aus dem Bestand herrühren, diese zuerst genutzt werden, bevor weitere Flächen überbaut werden.

#### 2.2.4 Mindestbreite der Baugrundstücke

Zur angemessenen Verdichtung des Plangebietes und zur kontinuierlichen Fortführung der städtebaulichen Entwicklung im näheren Umfeld, ist es erforderlich, Mindestgrundstücksbreiten festzusetzen.

So soll im nördlichen Plangebiet an der Hugo – Henkel – Straße die Bebauungsstruktur mit einer Einzelhausbebauung im Teilgebiet WR 1 auf großzügigen Baugrundstücken fortgesetzt werden. Zumal hier noch das große Parkgrundstück mit einer einzelnen Villa anschließt, das auch in großzügiger Weise erschlossen werden soll, etwa wie das bebaute Gebiet mit Einzelhausbebauung „Am Roland“.

Da aus Gründen der Wirtschaftlichkeit eine Beibehaltung der jetzigen Grundstücksgrößen mit ca. 1300 m<sup>2</sup> zukünftig nicht haltbar ist, wird hier am Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Hugenpoetbusch“ eine Mindestgrundstücksbreite von 18,0 m an der Hugo-Henkel-Straße festgesetzt, die nach einer Grundstücksteilung einzuhalten ist.

Somit bleibt einerseits die angestrebte großzügige Parzellenstruktur der Grundstücke erhalten und andererseits wird eine zu kleinteilige Bebauung hier verhindert.

Somit wird die villenartige Siedlungsstruktur, die an der Hugo – Henkel – Straße vorherrscht, möglichst erhalten.

Dies entspricht der historischen Entwicklung dieses Gebietes mit offener Bauweise und bedeutet auch keine soziale Härte gegenüber den Grundstückseigentümern oder Grundstückserwerbern, die kleinere Grundstücke erwerben wollen. Die Sozialverträglichkeit ist aufgrund der kleineren Grundstücksbreiten im Siedlungsgebiet an der Kieselei durchaus gegeben.

Im mittleren und südlichen Plangebiet besteht die Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie aus Gebäudekomplexen, die einer Hausgruppe gleichkommen. Auch hier soll die vorhandene Baustruktur dahingehend geschützt werden, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und bei einer offenen Bauweise die Mindestgrundstücksbreite nach Teilungen von 12,50 m an der Kieselei nicht unterschritten werden darf. Hierbei richtet sich dieses Maß nach dem zurzeit schmalsten Grundstück. Um die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer Gebäudebreite von

mindestens 6,50 m zu gewährleisten, ist es erforderlich, um den Maßstab bei beidseitigem Grenzabstand von insgesamt 6,00 m, die Mindestbreite der Grundstücke mit 12,50 m festzusetzen.

### 2.2.5 Anzahl der Wohneinheiten / Gebäude

Im Plangebiet sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte in den Wohngebieten WR 1 bis WR 5, WR 7 bis WR 9 und WR 11 bis WR 13 maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung soll die Anzahl von Wohneinheiten im Plangebiet auf ein annehmbares Verhältnis zur Umgebung und zur Erschließungsstraße begrenzen.

In Gebäuden mit Geschosswohnungsbauten bzw. bestehenden Gebäuden mit Eigentumswohnungen in den Wohngebieten WR 6 und WR 10 wird keine Festsetzung zu der maximalen Anzahl der Wohneinheiten getroffen, weil der Bestand auf Grund der Baustruktur zwar mit 6 Wohneinheiten im Teilgebiet WR 6 und 3 Wohneinheiten im Teilgebiet WR 10 / Gebäude über der Festsetzung mit 2 WE / Gebäude liegt aber durch die dort bestehende Verdichtungsform die angestrebte Siedlungsstruktur berücksichtigt wird und durch die übrigen Festsetzungen die Anzahl der Wohneinheiten nicht erhöht werden kann.

## 2.3 Bauweise

Entsprechend der Bauweise und Eigenart der Bebauung in der Umgebung des Plangebietes wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt, die für einzelne Teilgebiete zum Teil in Einzelhäuser und in der Kombination Einzel- und Doppelhäuser noch differenziert festgesetzt wird. Eine geschlossene Bauweise ist im Plangebiet nicht vorhanden und wird auch zukünftig nicht festgesetzt.

Die Baugrundstücke an der Hugo-Henkel-Straße und direkt daran angrenzend WR 1 und 2 sowie die nordwestlichen Grundstücke in zweiter Reihe WR 5 und 7 erhalten eine Einzelhausfestsetzung, um die vorhandene Bebauungsstruktur hier zu festigen.

Die Grundstücke an der Straße „Kieselei“ WR 3, 4, 9, 10, 12, 13 und an der Straße „Am Roland“ WR 8 und 11 erhalten zusätzlich die Festsetzung für Doppelhäuser, bis auf das Teilbaugebiet WR 6 mit den Eigentumswohnungen. Hier wird nur die offene Bauweise festgesetzt, weil die Bebauung derzeit eher einer Hausgruppe gleichkommt.

Somit wird sich die Siedlungsentwicklung auch hier entsprechend dem Bestand fortsetzen.

## 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 (Bau O NRW).

### 2.4.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden von Doppelhäusern sind im gleichen Baumaterial und im gleichen Farbton auszuführen, um eine zu große Vielfalt an Baumaterialien zu vermeiden und dem Stadtbild eine gewisse Ausgewogenheit zu verleihen.

### 2.4.2 Dachgestaltung

Um eine einheitliche, maßvolle Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen, werden sowohl Festsetzungen zu den Dachformen, den Dachneigungsgraden als auch zu den Dacheinschnitten bzw. den Dachaufbauten getroffen.

Als Festsetzung für alle Teilgebiete gilt, dass zukünftig nur geneigte Dächer zulässig sind, weil die typische Dachform im Plangebiet Satteldächer darstellen und dies den hohen Niederschlagsmengen im Planungsraum technisch am ehesten gerecht wird. Um die Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr einzuschränken, werden auch Walmdächer und artähnliche Formen wie Krüppelwalmdächer oder Pultdächer generell ermöglicht.

Weiterhin sind im Plangebiet auch Zeltdächer zulässig, um z.B. auf quadratischen Grundrissen eine entsprechend passende Dachform zu ermöglichen.

Die Dachneigung wird einheitlich für das Reine Wohngebiet mit einem Dachneigungswinkel von 30° bis 45° festgesetzt. In diesem Bereich sind alle vorhandenen Neigungswinkel enthalten, die im Plangebiet vorhanden sind. Abweichend davon können Nebengebäude, Anbauten und Garagen auch mit flach geneigten bzw. Flachdächern ausgeführt werden.

Die Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchhäuser sind nur in einer maximalen Breite von 2,0 m, in einer Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig.

Sie müssen mindestens 1,5 Meter von der Giebelwand entfernt sein. Zwerchhäuser sind mit Giebeldächern zu decken. Dachgauben in zweiter Reihe übereinander sind unzulässig, um den Spitzbodenbereich nicht städtebaulich zu sehr hervorzuheben.

Dachüberstände werden auf der Traufenseite mit 0,50 m und auf der Giebelseite mit 0,30 m festgesetzt.

Somit wird gewährleistet, dass die überbaubaren Flächen größtmöglich ausgenutzt werden und keine außergewöhnlichen Dachformen die Typik der Siedlung stören.

Doppelhaushälften sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen und in dem gleichen Material in Form und Farbe zu decken, um eine zu starke Materialvielfalt und unterschiedliche Baukonstruktionen, die Unruhe ins Stadtbild bringen würden, zu vermeiden.

### 2.4.3 Mülltonnen

Die Mülltonnen mit einem Fassungsvermögen von 60 l bis 140 l dürfen nur in Vorgärten untergebracht werden, wenn sie durch entsprechende

Sichtschutzmaßnahmen in Form von Abpflanzungen als Hecke oder als berankte Metallgitter bis zu einer Höhe von 1,40 m abgeschirmt werden, um das Ortsbild der Siedlung nicht zu belasten, da die Abfallcontainer durch ihre Vielfarbigkeit der Absicht einer ansprechenden Ortsbildgestaltung entgegen stehen.

Es sind auch Holzeinzäunungen bis zu 1,40 m zulässig.

Als Alternative sind feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusehen.

Beton- oder Holzcontainer sind als Müllbox unzulässig, weil durch die massive Einfassung der Straßenraum nachhaltig negativ beeinträchtigt würde.

#### 2.4.4 Werbeanlagen

Um den Charakter des reinen Wohngebietes nicht durch Werbeanlagen zu verunstalten, werden hier klare Richtlinien bezüglich der Größe und Anordnung sowie Beschaffenheit am Gebäude bzw. am Grundstück festgesetzt.

Da es sich in erster Linie um Werbeanlagen für Freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und kleine Handwerksbetriebe handeln dürfte, wird die Größe der Anlagen auf 0,2 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Anlage muss am Gebäude unterhalb der Traufe ohne Beleuchtung installiert werden. Hinweisschilder sind im baulichen Zusammenhang mit Einfriedungen zulässig.

### 2.5 Verkehrsflächen

#### 2.5.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die Straße „Kieselei“ erschlossen, die nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des H 369 ist. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird hierfür ein Straßenausbauplan erstellt.

Intern für die rückwärtigen Grundstücke sind 2 Mischverkehrsflächen, in einer Breite von 4,5 m und 5,0 m geplant, wobei die nördliche schon als Erschließung für zwei Wohngebäude über eine Grunddienstbarkeit gesichert ist. Zusätzlich erschließen zwei Wege mit jeweils einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) von 3,0 m bzw. 4,0 m je ein Einzelgebäude. Langfristig wird sich das Plangebiet vor allem an diesen Stichwegen weiter entwickeln.

#### 2.5.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Die Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien der Stellplatzverordnung grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl, d.h. zwei pro Wohneinheit, grundstücksbezogen nachzuweisen. Die Flächen für Stellplätze sind zunächst innerhalb der überbaubaren Flächen und auch außerhalb dieser vorzusehen. Garagen sind zuerst in den rot umrandeten Flächen für Garagen vorzusehen. Sie sind jedoch auch auf den übrigen Flächen nicht ausgeschlossen.

Eine Ausweisung von ca. 11 Besucherparkplätzen wird es im Bereich der verkehrsberuhigten, öffentlichen Erschließungsstraße „Kieselei“ nach dem Abschluss des Ausbaus geben.

## **2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Für die befestigten Teile der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen sind Boden versiegelnde Maßnahmen unzulässig. Terrassen und Gartenwege sind nur in wasserdurchlässigem Belagsmaterial auszuführen. Die Textliche Festsetzung Nr. 6 dient der Anreicherung des Grundwassers und der Rückhaltung des Niederschlagwassers auf den Grundstücken zur Entlastung des Kanalsystems.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind so auszuführen, dass keine Gefährdung des Grundwassers besteht, d.h., dass hier die Flächen wasserundurchlässig versiegelt sein müssen.

## **2.7 Ver- und Entsorgung**

### **2.7.1 Energie**

Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes ist grundsätzlich sichergestellt. Die meisten Flurstücke sind bebaut, woraus sich nur ein geringer Erweiterungsbedarf ergibt.

Im südlichen Plangebiet an der Kreuzung zur Straße „Am Roland“ führt ein RWE-Hauptkabel über ein privates Flurstück. Hier sind bei Bauarbeiten die Sicherheitsbestimmungen und Schutzanweisungen des RWE zu beachten, um Gefahren zu vermeiden, dies gilt auch für Notfälle. Das Merkblatt ist Bestandteil dieser Begründung.

### **2.7.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)**

**Frischwasser:**

Für die Versorgung mit Frischwasser steht ein ausreichendes Netz zur Verfügung. In der Straße „Kieselei“ ist eine Wasserleitung vorhanden, an die noch weitere Gebäude bei Bedarf angeschlossen werden können.

**Abwasser:**

In Ratingen – Hösel existiert ein Kanaltrennsystem. Das Schmutzwasser wird vom nördlichen Plangebiet zur Kläranlage „Bahnhof Hösel“, vom südlichen Plangebiet zur Kläranlage „Dickelsbach“ geleitet.

**Niederschlagswasser:**

Die Niederschlagswasserentwässerung im Plangebiet ist zur Zeit gesichert, vorausgesetzt, dass keine wesentlich größeren Mengen von Versiegelungsflächen durch die Planung dazukommen.

Durch die Festsetzung der GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,3 bis 0,4 ist sichergestellt, dass die Versiegelung des Bodens auf den bebauten Flurstücken nicht zunimmt und auf den unbebauten Grundstücken entspricht

die mögliche Versiegelung dem im Generalentwässerungsplan berechneten Grundwert. Somit ist mit keinen Engpässen oder Überlastungen im Entwässerungssystem zu rechnen.

Schäden an Fließgewässern, Gräben und Bachläufen in Form von Vertiefungen der Gewässersohle oder zu hohe Fließgeschwindigkeiten liegen in einigen Fällen in Hösel schon vor. Das ökologische Gleichgewicht wird dadurch gestört und die Artenvielfalt wird reduziert.

Der Generalentwässerungsplan sieht für die Regenwasserentsorgung in den Entwässerungsbereichen **405 und 501**, die beide das Plangebiet tangieren, eine Regenrückhaltung durch das Regenrückhaltebecken „Bahnhofstraße“ bzw. eine Einleitung in den Kradeputgraben vor.

Eine Versickerung des Niederschlagwassers ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht möglich, weil das Versickerungsvermögen des Bodens nur mittel bis gering ist.

## 2.8 Immissionsschutz

Aus der Geräuschbelastungskarte des LANUV NRW mit den Verkehrszahlen aus 1994, sowie den überschlägig abgeschätzten Werten auf Grundlage der Verkehrszahlen aus dem Jahr 2005, erreichen die Beurteilungspegel entlang der Straße „Kieselei“ im nordwestlichen Planbereich tags 55 bis 65 dB (A) und nachts 50 bis 55 dB(A).

Im südöstlichen Verlauf der Kieselei mit einem Abstand zur B 227 von ca. 200 m betragen die Beurteilungspegel dagegen nur 50 bis 55 dB (A) tags und 45 bis 50 dB (A) nachts.

Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1 für Reine Wohngebiete im ganzen Verlauf der Kieselei überschritten. Und zwar um bis zu 15 dB(A) tags / nachts an der nordwestlichen Ecke der Kieselei. Hier werden die Baugrenzen, die der Bahnhofstraße zugewandt sind, mit dem Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Im übrigen Plangebiet sind keine höheren Anforderungen an den passiven Schallschutz zu stellen als die des Lärmpegelbereichs III.

Entsprechend den angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegeln ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude entsprechend der DIN 4109: Lärmpegelbereich III bis Lärmpegelbereich IV im nordwestlichen Bereich direkt der Bahnhofstraße zugewandt. Dies entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 66 – 70 dB (A) bzw. einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von 40 dB.

Das bedeutet für zum Schlafen geeignete Räume und für Kinderzimmer ab einem resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile nach DIN 4109 von  $R_w, res \geq 40$  dB (A) sind schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung nicht anderweitig sichergestellt werden kann. Eine Ausnahme davon kann bei einem gutachterlichen Nachweis erteilt werden.

### 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Flächenbilanz

Die gesamte Fläche des Plangebietes beträgt 1,81 ha. Davon fallen gemäß Planung auf die:

Wohngebietsfläche (WR)	17.723 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (MF)	457 m <sup>2</sup>

<b>Gesamtfläche</b>	<b>18.180 m<sup>2</sup></b>
---------------------	-----------------------------

---

#### 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von zusätzlich 9 Einfamilienhäusern mit maximal 18 möglichen Wohneinheiten und beinhaltet die Festsetzungen zur bereits bestehenden Bebauung.

Durch die bauliche Entwicklung im Plangebiet kommen maximal 5 Kinder in den Kernjahrgängen und 2 Kinder für den hineinwachsenden vierten Jahrgang dazu. (Erwirbt im laufenden Kiga - Jahr den Rechtsanspruch)

Auf der Basis der vom Rat neu beschlossenen Versorgungsquoten von 100 % plus 95 % für den sogenannten 4. hineinwachsenden Jahrgang weist der Planungsraum Hösel / Eggerscheidt in den bereits jetzt zu übersehenden Jahren eine Unterversorgung auf.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bis 2013 eine Versorgungsquote von bis zu 35 % (Ratingen beabsichtigt 40 %) für die Kinder unter drei Jahren zu erfüllen ist.

Da im Planungsraum außer zu den bestehenden und der in Bau befindlichen Einrichtung an der Eggerscheidter Straße kein zusätzlicher Neubau einer Kindertageseinrichtung geplant ist, ließen sich diese Plätze nur durch Umwandlungen bestehender Kapazitäten im Bereich der 3 bis 6 – jährigen erreichen. Durch diese Umwandlung verschlechtert sich die Unterversorgung im Ü 3 Bereich.

Mit der Bebauung der Einzel- oder Doppelhäuser oder auch der Eigentumswohnungen ist nicht sofort nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu rechnen, da es sich um eine Angebotsplanung handelt. Somit ist auch der Bedarf an Kindertagesstättenplätzen zeitlich nicht vorhersehbar.

#### 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn es sich um die wieder nutzbar Machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Dabei muss die auf Grund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die in ihm festgesetzte Größe der überbaubaren Grundfläche insgesamt unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen.

Das Plangebiet des H 369 umfasst eine Gesamtwohngebietsfläche von 17.723 m<sup>2</sup>, d.h., bei der festgesetzten Obergrenze einer Grundflächenzahl (GRZ) für Reine Wohngebiete (WR) von 0,4 können maximal 7089 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 Verbindlichen Bauleitplanung ergeben sich für die nachfolgenden aufgeführten Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen:

#### Für das Schutzgut Mensch:

Die vorhandene Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm wird durch die Planung nicht verstärkt.

Notwendige passive Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Wohn- und Erholungsfunktion in unmittelbarer Nähe wird nicht eingeschränkt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren des H 369 wird die Verkehrsausbauplanung der Straße Kieselei betrieben. Es ist hier eine verkehrsberuhigte 30 km / h – Zone geplant, die dazu führen wird, dass der Verkehrslärm im „Reinen Wohngebiet“ an der Kieselei nicht zunimmt.

#### Für das Schutzgut Boden:

Neben der Sicherung des Gebäudebestandes sind Neu- oder Anbauten in städtebaulich geordneter Form als Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäuser zulässig. Die vorhandene Erschließung wird im Ausbau gesichert. Für große Teile des Plangebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, was bedeutet, dass ein mittlerer Verdichtungsgrad in den Randbereichen auch dazu führen wird, dass der Boden insgesamt durch die Planung keine höhere Versiegelung aufweist als ca. 50%, was schon heute durch eine starke Hofversiegelung für Zufahrten, Stellplätze und Garagenhöfe erreicht und auch übertroffen wird.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Die gärtnerische Nutzung der Freiflächen wird durch die Planung gegenüber den Bebauungsmöglichkeiten gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) eher positiv beeinflusst, sodass die Bodenorganismen auch zukünftig erhalten bleiben.

#### Für das Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet und im direkten Anschluss daran nicht. Südwestlich des Plangebietes verläuft der Kradebootgraben, der als Regenwasservorfluter des südlichen Plangebietes dient. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 3,0 m bei einer Schichtstärke von 130 – 200 cm. Trotz der geringen Grundwasserschutzfunktion des Bodens ist durch eine reguläre weitere Bebauung keine Beeinträchtigung des Grundwassers zu befürchten.

Die für die Errichtung der Kellergeschosse erforderliche Wasserhaltung bedarf der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

#### Für das Schutzgut Flora / Fauna / Biotope:

Im Plangebiet sind auf Grund der intensiven Freiraumnutzung keine hochwertigen Biotope angesiedelt. Die Flora entspricht der von Hausgärten und Hofversiegelung (Teilweise 80 %) üblichen Arten. Besonders geschützte Arten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind im Plangebiet nicht vertreten.

Im Fachinformationssystem (FIS) @ LINFOS sowie im Fundortkataster des Kreises Mettmann sind für das Plangebiet keine planungsrelevanten Arten verzeichnet.

Bei der Begehung konnten keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bzw. Biotope streng geschützter Arten im Plangebiet festgestellt werden. Es sind keine Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu befürchten.

#### Für das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt

Sowohl für die Landschaft als auch für die ökologische Vielfalt wird sich im bebauten Bereich nicht viel verändern. Dadurch, dass die Bebauung insgesamt auf ein städtebaulich verträgliches Maß nach verdichtet wird und die Baulücken geschlossen werden können, wird sich die biologische Vielfalt nur geringfügig durch die Entwicklung von Brachland in eine Wohnbebauung mit Gärten verwandeln und damit eher noch erhöhen. Das Landschaftsbild verändert sich durch die mögliche Neubebauung in geordneter Form und zum Positiven womit das Schutzgut Landschaft im bebauten Bereich hervorgehoben wird.

#### Für das Schutzgut Klima / Luft

Das Kleinklima wird durch die Versiegelung des Bodens, die ja auch ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zulässig ist, nachhaltig in geringer Höhe beeinflusst und zwar in der Form, dass die Rückstrahlung durch die versiegelte Fläche eine Temperaturerhöhung bei gleichzeitig geringerer Luftfeuchtigkeit und minimierter Luftfilterwirkung aufweist. Für die Luftqualität sind durch erhöhte Abgasmengen infolge der Zunahme der Wohneinheiten

Abstriche zu verzeichnen, die sich aber durch eine langfristige Entwicklung kaum bemerkbar machen.

#### Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Planungsraum des H 369 nicht vorhanden, Sachgüter werden insofern nicht beeinträchtigt, als dass abzureißende Gebäude mit alter Bausubstanz durch neue Gebäude ersetzt werden.

#### Hinweis:

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 BauGB (Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung) erfolgt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der § 4c BauGB, Monitoring – Überwachung findet keine Anwendung.

Nach überschlägiger Prüfung der Umweltauswirkungen im Landschaftsinformationssystem (Linfos) des LANUV und durch die ULB des Kreises Mettmann ist für keine planungsrelevante Art eine erhebliche Beeinträchtigung zu prognostizieren, die ein Konflikt mit den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hervorrufen könnte oder die Beantragung einer Ausnahmeregelung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich macht.

#### **4. Maßnahmen zur Realisierung der Planung**

Da die meisten Flurstücke des Plangebietes bereits bebaut sind und es sich nur um eine geregelte Nachverdichtung handelt, obliegt es den Flurstückseigentümern die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für die Bebauung mit mehreren Eigentümern in zweiter Reihe durch ein Verkehrsplanungsbüro abwickeln zu lassen. Dazu ist für jede Stichstraße der Mischverkehrsflächen jeweils ein Erschließungsvertrag erforderlich, in dem alle Erschließungsmaßnahmen geregelt werden.

#### **5. Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Ratingen entstehen durch den Bebauungsplan bis auf die reinen Planungskosten keine weiteren Kosten. Gutachten sind nicht erforderlich, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung handelt. Für die Regenrückhaltung der

Entwässerungsgebiete 501 und 405 liegen entsprechend dem Generalentwässerungsplan (GEP) ausgeglichene Bilanzen bei einem Versiegelungsgrad von 52 % vor. Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung nicht wesentlich erhöht.

Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung beinhaltet, deren Realisierung zeitlich nicht vorhergesehen werden kann, ist die Erhebung eines Infrastrukturausgleichs zu Lasten der Verursacher (Neubauten) für die Errichtung eines Kindergartenplatzes nicht möglich, da der unter Ziffer 3.2 dieser Entscheidungsbegründung ermittelte Bedarf zu einem unbestimmten Zeitpunkt entstehen kann. Die Zulässigkeit einer Folgekostenvereinbarung ist an ein konkretes Vorhaben geknüpft, das zu einem bestimmten Zeitpunkt realisiert wird.

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

(Borch)  
städt. Verwaltungsrätin  
im technischen ROD