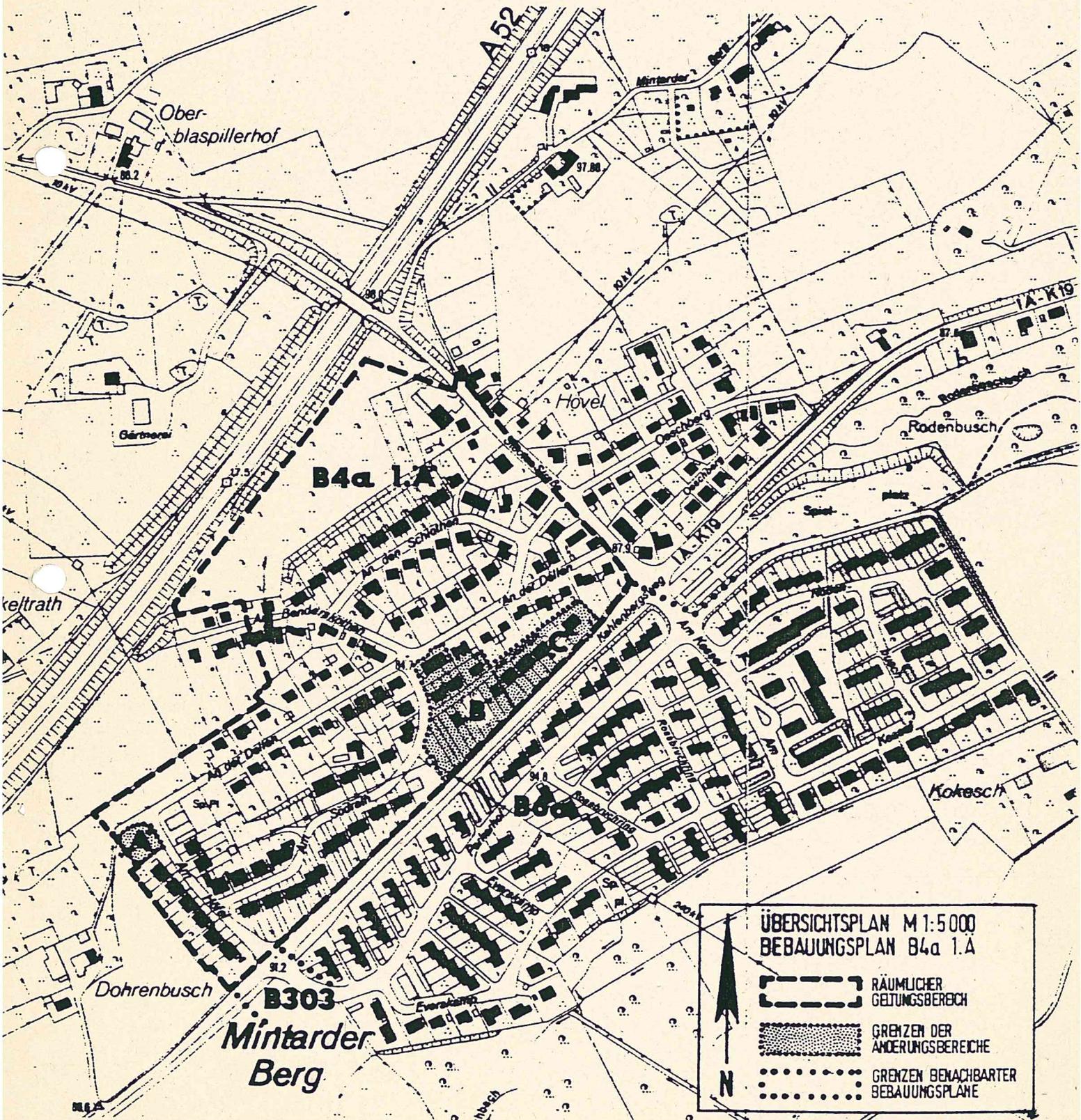


E n t s c h e i d u n g s b e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan B 4 a "Am Höfel/ Am Södrath", 2. Änderung
(2. vereinfachte Änderung) gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
in Verbindung mit § 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmengesetz



Ziele und Inhalte

der 2. Änderung des Bebauungsplanes B 4 a "Am Höfel/Am Södrath" für die Änderungsbereiche:

- o A "Am Höfel/An der Dellen",
- o B "Kahlenbergsweg/Am Södrath/An der Dellen",
- o C "Kahlenbergsweg/Am Södrath"

1. Lage der Gebiete/ Räumlicher Geltungsbereich der Planänderungen

Die Planbereiche liegen im Nordosten des Ratinger Stadtgebietes, in Nähe der Stadtgrenze von Mülheim und Essen.

o Änderungsbereich "A"

Dieser wird begrenzt

im Norden
durch die Straße "An der Dellen"

im Osten
durch die Straße "Am Höfel",

im Süden
durch die Bebauung "Am Höfel Nr. 23",

im Westen
durch eine Grenzlinie in Höhe des Ausbauendes der Straße "An der Dellen".

o Änderungsbereich "B"

Dieser wird begrenzt:

im Norden
durch die Straße "An der Dellen",

im Osten
durch die östliche Grundstücksgrenze der Bebauung "An der Dellen Nr. 31, Am Södrath Nr. 114 und Nr. 90",

im Süden
durch den "Kahlenbergsweg" (K 19),

im Westen
durch die westliche Grundstücksgrenze der Bebauung "Am Södrath Nr. 76" sowie der Straße "Am Södrath".

o **Änderungsbereich "C"**

Dieser wird begrenzt:

im Norden

durch die nördliche Begrenzung der Straße "Am Södrath" sowie der Parzelle 804, Flur 7, Gemarkung Breitscheid (Am Södrath Nr. 108),

im Osten

durch die östliche Grundstücksgrenze der Parzelle 804, Flur 7, Gemarkung Breitscheid,

im Süden

durch den "Kahlenbergsweg" (K 19),

im Westen

durch die westliche Begrenzung der Parzellen 1112, Flur 7, Gemarkung Breitscheid (Weg zwischen der Straße "Am Södrath" und "Kahlenbergsweg").

Die Planbereiche sind in dem dieser Begründung beigefügten Übersichtsplan grau hinterlegt.

2. **Geltendes Planrecht**

Der wirksame **Flächennutzungsplan** weist die Änderungsbereiche als Wohnbauflächen aus.

Die Plangebiete werden nicht von dem Geltungsbereich des **Landschaftsplanes Kreis Mettmann** erfaßt.

Der gültige **Bebauungsplan B 4 a 1. Änderung "Am Höfel/ Am Södrath"** enthält folgende Festsetzungen:

o **Änderungsbereich "A"**

Fläche für Garagen und Stellplätze,

o **Änderungsbereich "B"**

Allgemeines Wohngebiet, Kirchenzentrum,

o **Änderungsbereich "C"**

Reines Wohngebiet, zwingend eingeschossig, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit einem geneigten Satteldach von 40 bis 45°.

Die Änderungsbereiche liegen unterhalb der Anflugsektoren 23 R und 23 L der Start- und Landebahn 05 R/ 23 L und 05 L/ 23 R des **Flughafens Düsseldorf**, jedoch nicht innerhalb einer Lärm-schutzzone.

Die gesetzliche Grundlage zu den beabsichtigten Planänderungen bilden der § 13 Abs. 1 BauGB:

"(1) Werden durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, bedarf es des Verfahrens nach den §§ 3 und 4 sowie der Genehmigung oder der Anzeige des § 11 nicht; § 2 Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung.

Den Eigentümern des von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstückes und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

Widersprechen die Beteiligten innerhalb dieser Frist den Änderungen oder Ergänzungen, bedarf der Bebauungsplan deren Genehmigung oder der Anzeige nach § 11. Die Stellungnahmen der Beteiligten sind als Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 und 6 zu behandeln."

und

§ 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG (bei dringendem Wohnbedarf):

"(6) Bebauungspläne, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollen und die nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, sind der höheren Verwaltungsbehörde nicht...anzuzeigen. Die Gemeinde hat ortsüblich bekanntzumachen, daß ein Bebauungsplan beschlossen worden ist;...

und

§ 2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG:

"(7) Die vereinfachte Änderung oder Ergänzung nach § 13 Abs. 1 BauGB kann auch durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden."

Wird die Änderung oder Ergänzung gemäß § 10 BauGB von dem Rat der Stadt als Satzung beschlossen, kann sie anschließend gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht werden. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung dann in Kraft.

Eine bislang zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen freigehaltene Fläche soll nunmehr den Bau von Einfamilienhäusern dienen (Änderungsbereich "A"). Das bislang ungenutzte Areal fügt sich nach der Planänderung nahtlos in die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Straße "Am Höfel" ein. Die neuen Wohngebäude bilden den sichtbaren architektonischen Abschluß zur offenen Landschaft nach Norden hin.

Im Änderungsbereich "B" wurde ein bislang festgesetztes Kirchenzentrum nicht realisiert. Statt dessen wurden ausschließlich Wohnhäuser errichtet. Dieser veränderten Nutzung trägt die Planänderung Rechnung. Sie vollzieht nach, was bereits seit längerem Bestand hat.

3. **Bebauungsplanänderung und Ziele der Planung**

Die Planänderungen erfolgen zum einen zur Deckung nachweisbarer Wohnungsnot in der Stadt Ratingen, zum anderen zur Anpassung an heutige Wohnqualität, wie z.B. Erweiterung älterer Wohngebäude durch Anbau eines Wintergartens aufgrund gestiegener Raumbedürfnisse.

3.1 Änderungsbereich A "Am Höfel/An der Dellen"

Um der erhöhten Nachfrage an Wohnbauflächen gerecht werden zu können, erscheint es städtebaulich sinnvoll, die Nutzung einzelner Grundstücke entsprechend heutiger Anforderungen festzuschreiben. Grundsätzlich ist hierbei festzustellen, daß eine weitere Bodenversiegelung bei der Realisierung der Bebauungsplanänderung eintritt. Wenn auch aus ökologischer Sicht hier kein vorrangig erhaltenswerter Freiraum betroffen ist (die Fläche wird ackerbaulich genutzt, Gehölzbestände sind nicht vorhanden), kann trotzdem die weitere Inanspruchnahme des Freiraumes in der Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur dringenden Deckung des Baulandbedarfs erfolgen.

Analog zur südlich angrenzenden Bebauung wird **Art und Maß der baulichen Nutzung** wie folgt festgesetzt:

- o reines Wohngebiet (WR),
- o eingeschossige Baukörper,
- o Grundflächenzahl von 0,4,
- o Geschoßflächenzahl von 0,5,
- o Doppelhaus,
- o eine Dachneigung von 28° - 45°.

Die Baugrundstücke sind über die Straße "Am Höfel" erschlossen.

Deller Bruch

ÄNDERUNGSBEREICH "A"

M1:1000



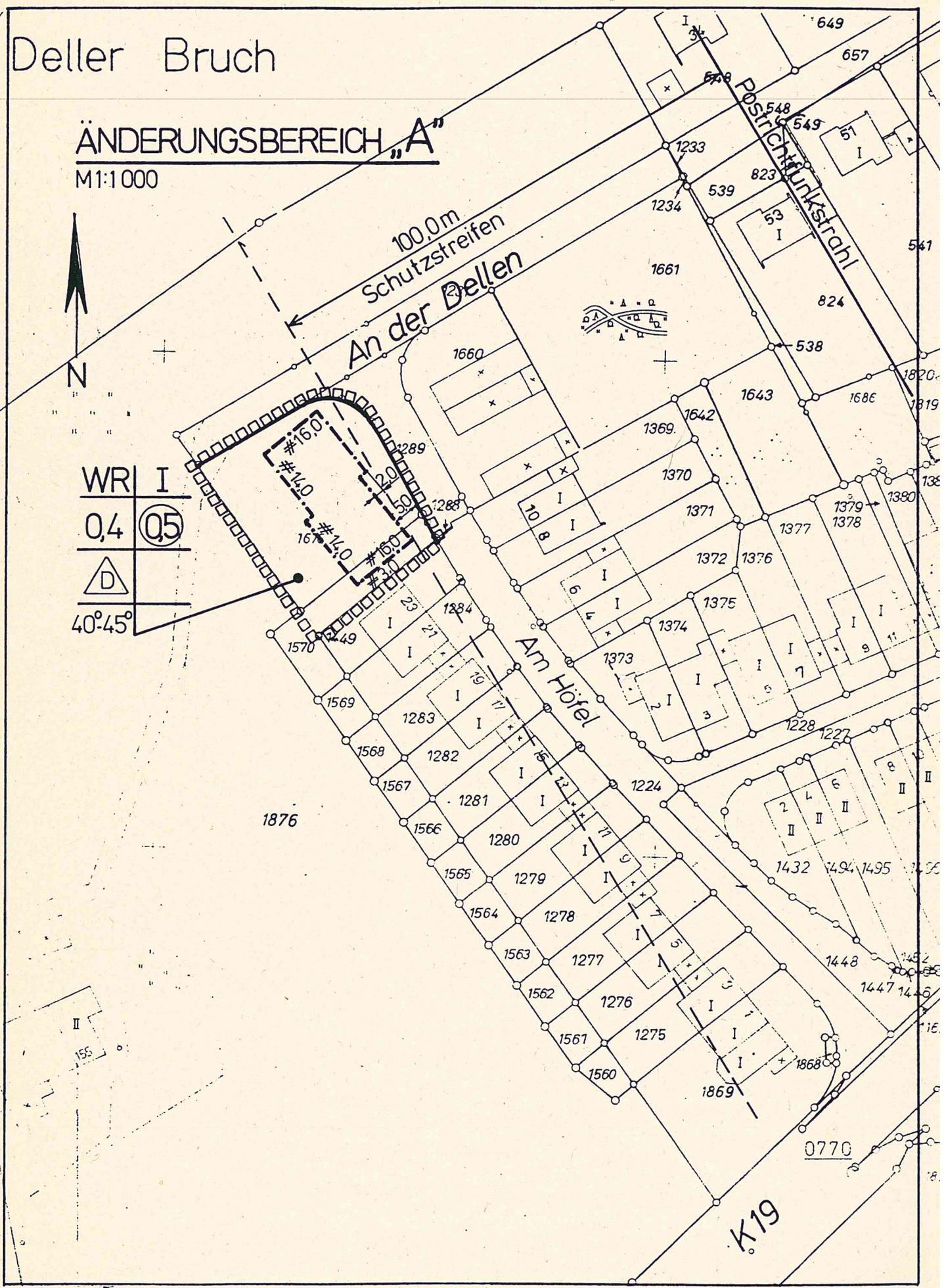
WR	I
0,4	05
40°45°	

100,0m
Schutzstreifen
An der Dellen

Postfunktstrahl

Am Höfel

K19



Schmutz- und Regenwasserkanäle sind ausreichend leistungsfähig. Gemäß § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist jedoch Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da die Entwässerung in Ratingen-Breitscheid im Trennsystem geregelt ist.

Der durch das Plangebiet verlaufende Schutzstreifen eines **Postfunkrichtstrahls** wird in seinen Abmessungen nachrichtlich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

Der **zu bewertende Eingriff** liegt in der Überbauung sowie in einer Bodenversiegelung durch Zufahrten und Zugänge. Hierbei gilt es jedoch zu berücksichtigen, daß der rechtsverbindliche Bebauungsplan die Errichtung von Garagen und Stellplätzen zuläßt. Dies führt jedoch in der Summe zu einer ungleich höheren Versiegelung als der geplante Wohnungsbau. Die Forderung nach einem Grünausgleich oder die Festsetzung eines solchen wäre unverhältnismäßig, da die beabsichtigte Nutzungsänderung bereits zu einer deutlichen Reduzierung des bislang möglichen Eingriffes führen wird. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist dann anzuwenden, wenn weitergehende Baurechte geschaffen werden als zuvor bestanden haben.

Die **Mittel für die Erschließung** werden zu gegebener Zeit entweder haushaltsmäßig bereitgestellt oder für den Fall, daß ein Erschließungsträger die Maßnahme beschleunigen will, im Rahmen eines Erschließungs- bzw. Vorfinanzierungsvertrages abgewickelt.

3.2 Änderungsbereich B "Kahlenbergsweg/Am Södrath/An der Dellen"

Die Festsetzung von **Art und Maß der baulichen Nutzung** erfolgt auf der Grundlage des Ist-Zustandes, der zu Anfang der 70er Jahre geplante Bau eines Kirchenzentrums ist nicht realisiert worden:

- o reines Wohngebiet (WR),
- o eingeschossige Baukörper,
- o Grundflächenzahl von 0,4,
- o Geschoßflächenzahl von 0,5,
- o Einzel- oder Doppelhaus,
- o eine Dachneigung von 40° - 45°.

Die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke sind durch die Straße "Am Södrath" und "An der Dellen" erschlossen.

Südwestlich verläuft eine **Hochspannungsleitung**. Ihr Verlauf und der erforderliche Schutzstreifen sind aus den Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entnommen worden.

3.3 Änderungsbereich C "Kahlenbergsweg/Am Södrath"

Die Anfang der 70er Jahre errichteten Wohnbauten können, bedingt durch die Festsetzung der Baugrenze entlang den Außenwänden, nicht erweitert werden.

Gleichwohl ist in den letzten Jahrzehnten ein gestiegenes Raumbedürfnis zu verzeichnen. Zur Gleichstellung mit heutigen, in den Neubaugebieten zu realisierenden Wohngebäuden, erscheint es städtebaulich vertretbar, die Nutzung der Grundstücke zu optimieren. Die Vergrößerung der Wohnnutzfläche entspricht dem Wunsch zahlreicher Eigenheimbesitzer. Die zukünftig mögliche Hausgröße genügt den heutigen Ansprüchen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs.

Daher sieht die Planung eine rückwärtige Verschiebung der Baugrenze auf maximal 14,00 m vor.

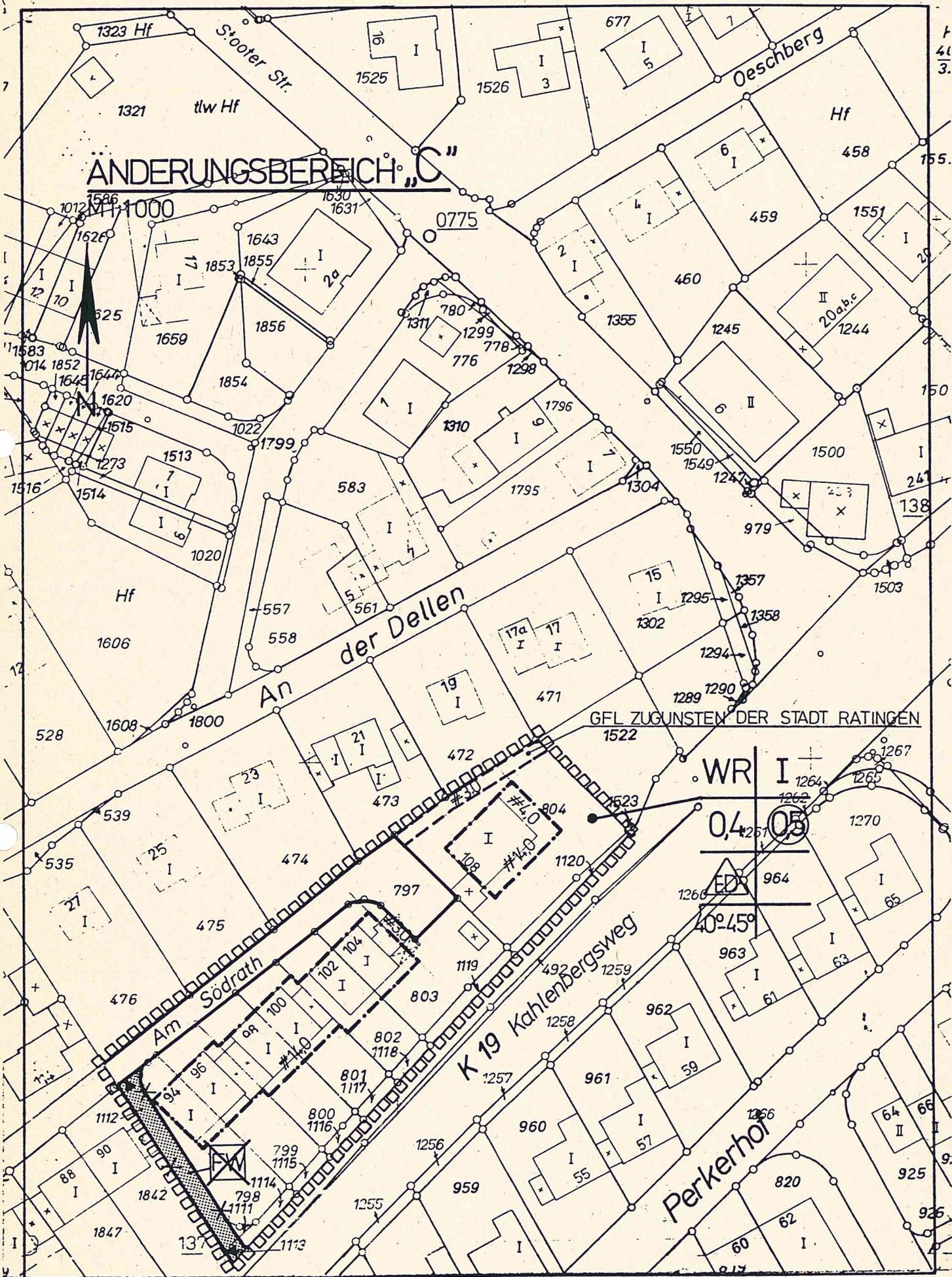
Art und Maß der baulichen Nutzung gelten wie bisher:

- o reines Wohngebiet (WR),
- o eingeschossige Baukörper,
- o Grundflächenzahl von 0,4,
- o Geschoßflächenzahl von 0,5,
- o Einzel- oder Doppelhaus,
- o eine Dachneigung von 40° - 45°.

Die Grundstücke sind über die Straße "Am Södrath" erschlossen.

Ein Schallgutachten von April 1993 (Bebauungsplan B 248 "An der Horst", ermittelte auf dem Kahlenbergsweg eine Verkehrsbelastung von 4576 KFZ/24 Std. bei einem LKW-Anteil von tagsüber mit 5 % und nachts mit 3 %. Hieraus ergeben sich Außenlärmmwerte von 58,1 dB(A) tagsüber und nachts 50,1 dB(A). Die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für reine Wohngebiete von 50/40 dB(A) tagsüber/nachts werden überschritten.

Die südlich der Straße "Am Södrath" vorhandene Bebauung liegt im Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56 bis 60 dB(A)). Bei einem zu fordernden Schalldämmmaß von 35 dB(A) ist der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II erforderlich. Eine gesonderte textliche Festsetzung unterbleibt, da dieser Ausbaustandard (Isolierverglasung) mittlerweile den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entspricht (vor allem im Hinblick auf die neue Wärmeschutzverordnung!).



ANDERUNGSBEREICH „C“

1000

0775

WR I

04 05

EDR

40°45'

GFL ZUGUNSTEN DER STADT RATINGEN

Stoeter Str.
1323 Hf
1321 tlw Hf

Oeschberg
677
1525
1526
155.

An der Dellen

Hf

1606

528

539

535

476

1112

88

1847

475

474

473

472

471

470

1800

1800

1800

1800

1800

1800

1800

1800

472

473

474

475

476

477

478

479

480

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

GFL ZUGUNSTEN DER STADT RATINGEN

1522

1523

1524

1525

1526

1527

1528

1529

1264

1265

1266

1267

1268

1269

1270

1271

1270

1271

1272

1273

1274

1275

1276

1277

1278

1279

1280

1281

1282

1283

1284

1285

1286

1287

1288

1289

1290

1291

1292

41/3

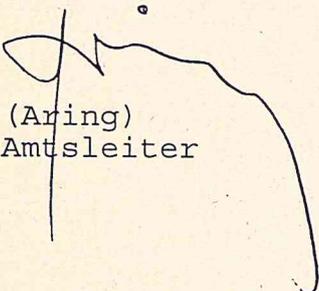
Der zu bewertende Eingriff besteht in der Bebauung von vorhandenen Terrassen. Bereits versiegelte Fläche wird lediglich einer anderen Nutzung zugeführt.

Ein Grün-Ausgleich für mögliche Anbauten zu fordern wäre unverhältnismäßig. Es handelt sich um eine seit Jahrzehnten homogene Siedlung, deren Freiräume durch Ziergärten geprägt sind. Eventuelle Naturschutzauflagen würde das Gesamtbild stören, die Umweltbedingungen verbesserten sich hierdurch nicht nachhaltig. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes haben in diesem Falle zurückzustehen vor einer weiteren finanziellen Belastung für Bauherren, die nicht vertretbar ist, vor dem zu vernachlässigenden geringen Nutzen für die Ökologie.

4. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit der Rechtskraft werden die entsprechenden Bereiche des Bebauungsplanes B 4 a, 1. Änderung, aufgehoben.

Im Auftrag:


(Aring)
Amtsleiter