



## Ziele und Inhalte

### der 1. Änderung des Bebauungsplanes B 6a "Südlich Kahlenbergsweg/Hasenbrucher Weg"

#### 1. Lage des Gebietes/räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Planbereich liegt im Nordosten des Ratinger Stadtgebietes, in Nähe der Stadtgrenzen von Mülheim und Essen. Dieser wird begrenzt:

im Norden:

durch den "Kahlenbergsweg" (K 19),

im Osten:

durch den "Hasenbrucher Weg",

im Süden:

durch die an den Straßen "Everskamp/Am Kessel" gelegenen Grundstücke,

im Westen:

durch die Straße "Perkerhof".

Das Plangebiet ist in dem dieser Begründung beigegefügteten Übersichtsplan durch eine schwarze unterbrochene Balkenlinie sowie einer Schraffur gekennzeichnet.

#### 2. Geltendes Planrecht

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

Eine Teilfläche, nördlich des "Hasenbrucher Weg", liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes Kreis Mettmann**. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3. Auf dem überplanten Areal ist ein städtischer Kinderspielplatz eingerichtet.

Der gültige **Bebauungsplan B 6a "Südlich Mintarder Weg/Hasenbrucher Weg"** setzt den Bereich als reines/allgemeines Wohngebiet fest. Letzteres liegt an der Straße "Am Kessel".

Der Planbereich liegt unterhalb der Anflugsektoren 23 R und 23 L der Start- und Landebahn 05R/23L und 05L/23 des **Flughafen Düsseldorf**, jedoch nicht innerhalb einer Lärmschutzzone.

Die **gesetzlichen Grundlagen zur Planänderung** bilden:

o § 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 der 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

o § 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmengesetz (bei dringendem Wohnbedarf)

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

Da die Planänderung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll und diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, ist sie der Bezirksregierung Düsseldorf nicht anzuzeigen. Nach Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB durch den Rat wird die Planänderung gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt diese dann in Kraft.

3. **Bebauungsplanänderung und Ziele der Planung**

Das Plangebiet ist geprägt durch Wohnbauten, zum größten Teil Einfamilienhäuser, entlang der Straße "Am Kessel" durch einige Geschosswohnungsbauten. Entsprechend einem architektonischen Entwurf wurde der Bebauungsplan B 6a erarbeitet, der die spätere Grundlage zur Realisierung der Siedlung bildete. Die festgesetzten Baugrenzen lassen größtenteils keine Erweiterung der aufstehenden Gebäude zu. Eine eingeschränkte Wohnnutzung ergibt sich auch daraus, daß in einigen Baugebieten keine Dachaufstockung möglich ist. Es sind Flachdächer festgesetzt.

Die in den letzten Jahrzehnten gestiegenen Ansprüche an Wohnfläche je Einwohner (zur Zeit 38 qm), die Prognosen für die nächsten Jahrzehnte gehen von einem Durchschnittswert von 42 qm im Jahre 2010 aus, veranlaßten einige Hausbesitzer, den Antrag auf Erweiterung des bestehenden Wohnraumes auf Geschoßebene sowie mittels eines Dachausbaus zu stellen.

Deshalb sieht die Planung unter Berücksichtigung des vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung (Geschoßflächenzahl liegt zwischen 0,4 und 0,7) eine rückwärtige Verschiebung der **Baugrenze** um 3,0 m bzw. maximal auf 14,0 m vor. Mit Ausnahme der Wohnhäuser östlich der Straße "Am Kessel" und der Gebäude nördlich der Straße "Perkerhof" (Haus Nr. 1 ungerade bis 41) setzt der geänderte Bebauungsplan ein **geneigtes Dach** fest. Erstere Ausnahme erfolgt wegen der vorhandenen Dachaufbauten (Aufzugsschacht), letztere wegen der architektonisch gewollten Abtreppung innerhalb des Hauses.

**Art und Maß der baulichen Nutzung** bleiben bis auf eine Ausnahme unverändert. Für die Gebäude "Everskamp 2, 4, 6, 8, 10, 10 a", es handelt sich um traufenständige Reihenhäuser, wird statt einer zwingenden Drei- nunmehr eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Überbauung.

Eine bauliche Erweiterung innerhalb der neu festgesetzten Baugrenzen ist nur dann entlang den Grundstücksgrenzen möglich, wenn die Nachbarzustimmung und die Einräumung der erforderlichen Anbaulast vorliegen. Ansonsten wäre ein Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten. Bei durchschnittlichen Grundstücksbreiten von 7,0 m in einigen Teilbaugebieten bliebe ohne Nachbarzustimmung kaum Raum für einen ökonomischen Anbau. Daher wird in einigen Baugebieten statt einer offenen die geschlossene **Bauweise** festgesetzt. Anbauten können so ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

**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. Auch ist von An- und nicht von Neubauten auszugehen.

Ansonsten verbleibt es bei den Festsetzungen des verbindlichen Bauleitplanes B 6a "südlich Mintarder Weg/Hasenbrucher Weg".

### 3.1 Dringender Wohnbedarf

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

### 3.2 Immissionsschutz

Ein Gutachten 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 ergaben sich Außenlärmwerte 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 nördlich der Straße "Perkerhof" vorhandene Bebauung liegt in dem 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 2 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!).

### 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

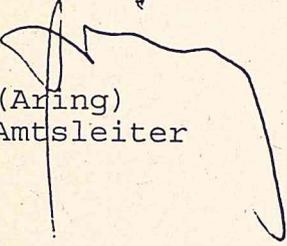
Der zu bewertende Eingriff besteht in der Überbauung von bestehenden Terrassen. Bereits versiegelte Fläche wird lediglich einer anderen Nutzung zugeführt.

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. Die Umweltbedingungen verschlechtern sich durch die geringen Anbaumöglichkeiten 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.

3.4 Aufzuhebende Festsetzungen

Mit der Rechtskraft wird der Bebauungsplan B 6 a aufgehoben.

Im Auftrag:

  
(Aring)  
Amtsleiter