

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 248, 2. Änderung "Am Wilbert"
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

I n h a l t :

1. Lage des Gebietes/ Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung
2. Geltendes Planrecht
3. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung
 - 3.1 Verfahrensstand
 - 3.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung
 - 3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 3.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
 - 3.5 Erschließung
 - 3.6 Ver- und Entsorgung
4. Immissionsschutz
5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung
 - 5.1 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 5.2 Auswirkungen auf die Umwelt
6. Kosten und Finanzierung
7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Ziele und Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes B 248
"Am Wilbert"

1. Lage des Gebietes/ Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der Änderungsbereich liegt inmitten des Neubaugebietes "An der Horst" in Ratingen-Breitscheid, südlich der Autobahn A 52 (Düsseldorf-Essen). Dieser wird wie folgt begrenzt:

- o im Norden
durch die südliche Grundstücksgrenze der Parzellen 2348 und 2358, beide Flur 3, Gemarkung Breitscheid;
- o im Osten
durch eine gedachte westliche Begrenzung in einer Entfernung von ca. 35,0 m zum östlichen Erschließungsast der Straße "Am Wilbert";
- o im Süden
durch die nördliche Begrenzung der Straße "An der Kemm";
- o im Westen
durch die östliche Straßenbegrenzung der Straße "Am Wilbert" (westlicher Erschließungsast).

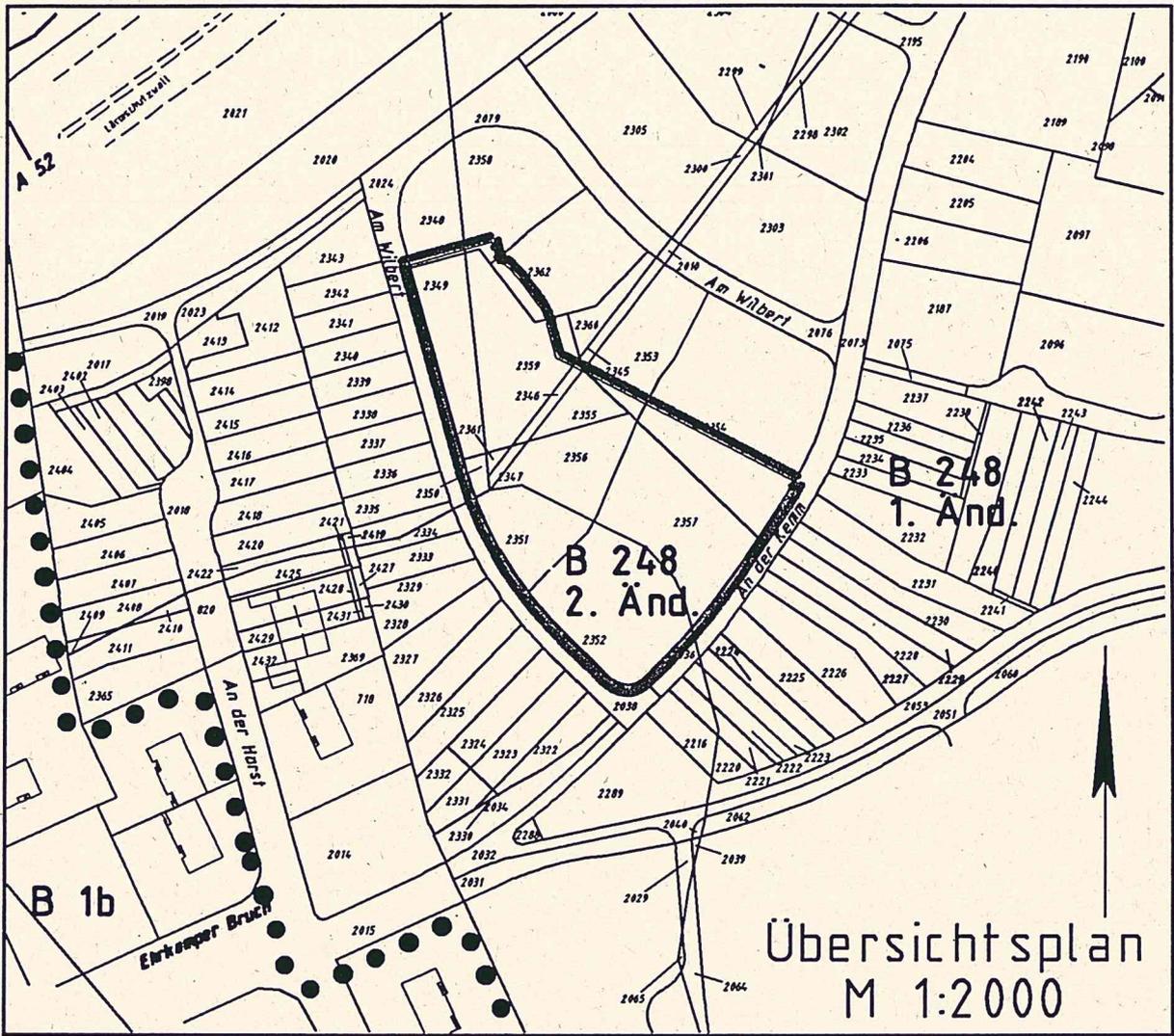
Der Verfahrensbereich ist in dem Übersichtsplan durch eine schwarze Balkenlinie gekennzeichnet.

2. Geltendes Planrecht

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Ratingen weist den Verfahrensbereich als Wohnbaufläche aus.

Der gültige Bebauungsplan B 248, 1. Änderung "An der Horst" enthält analog zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan die entsprechende Festsetzung zur Art der Nutzung. Das Bauland ist als ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Der Planbereich liegt unterhalb des Anflugsektors 23 des **Flughafens Düsseldorf**. Mit auftretender Verlärmung ist zu rechnen.



Stadt Ratingen
Planungsamt/ 61.3

Bebauungsplan
B 248 2.Änderung
„Am Wilbert“

3. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

3.1 Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 15.06.1999 beschloss der Rat der Stadt Ratingen die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Die gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 09.08.1999 bis einschließlich 20.08.1999 durchgeführt, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 15.07.1999 bis einschließlich 13.08.1999.

Die Anhörung zur Darstellung der allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erfolgte am 23.08.1999.

Die gesetzlich vorgeschriebene öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 19.06. bis 21.07.2000 statt.

3.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

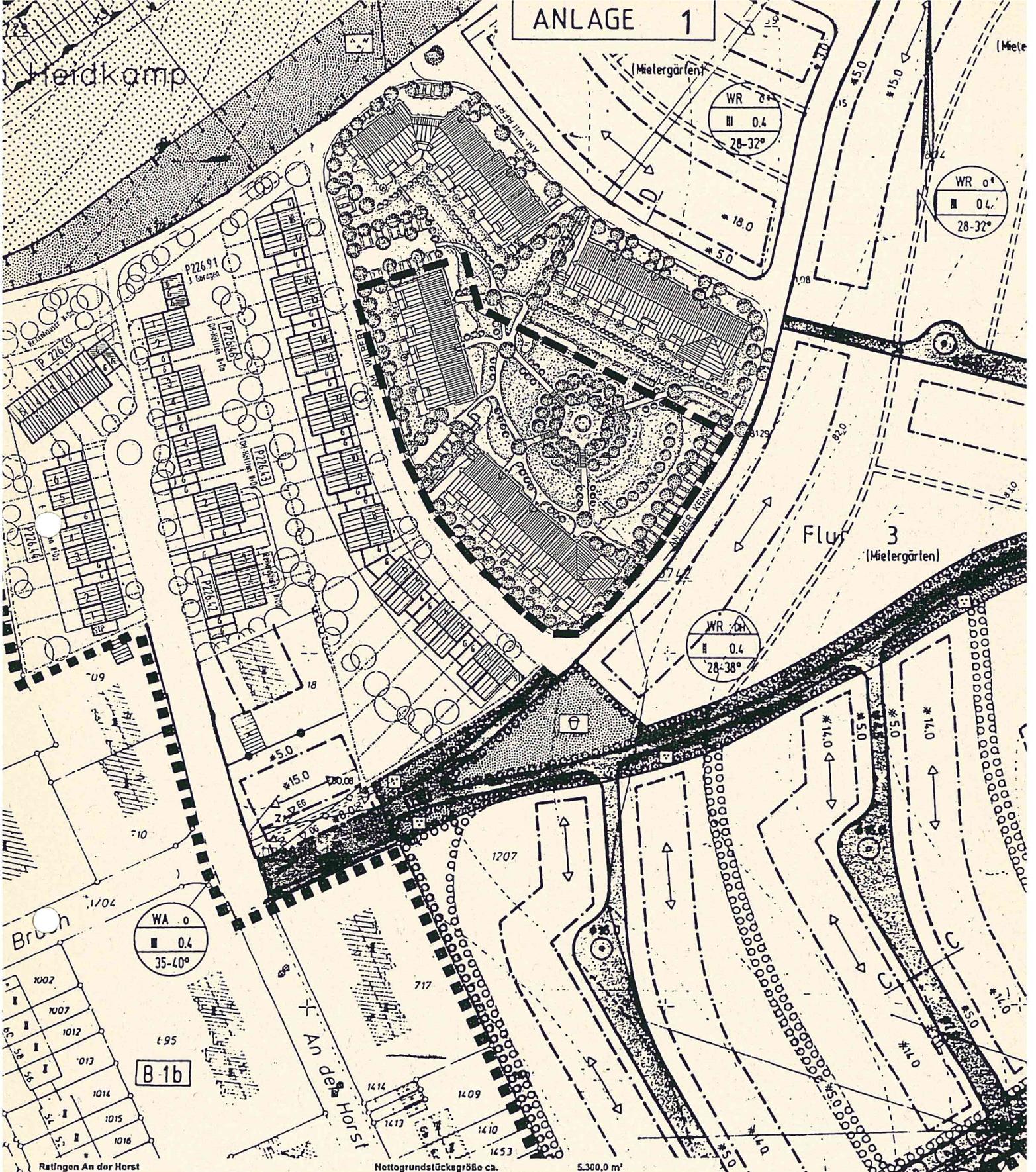
Der Bebauungsplan B 248, 1. Änderung "An der Horst", rechtsverbindlich seit dem 19.10.1995 enthält für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

- o reines Wohngebiet,
- o offene Bauweise,
- o dreigeschossig,
- o Grundflächenzahl von 0,4,
- o Dachneigung 28 bis 32 Grad.

Hinzu kommt die Kennzeichnung als ein Gebiet, in dem nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten. Nördlich angrenzend an das Baufeld entlang dem westlichen Straßenast der Straße "Am Wilbert" ist eine Gemeinschaftsanlage für Stellplätze bzw. Garagen festgesetzt.

In den letzten Jahren konnte eine zunehmende Entspannung auf dem sozialen Wohnungsmarkt in Ratingen festgestellt werden. Der Anteil der wohnungssuchenden Haushalte zum Bezug einer Mietwohnung im 1. Förderweg ist weiterhin rückläufig. Es finden sich keine Investoren, die entsprechenden Wohnraum auf ihrem Grundstück verwirklichen wollen. Das Grundstück ist in Besitz eines Bauträgers, der mit der Realisierung des Neubauvorhabens Selbstnutzer bzw. Kapitalanleger ansprechen will.

Aufgrund sich verändernder Markttendenzen, Rückgang der Nachfrage an Eigentumswohnungen und stattdessen weiterhin ein hoher Bedarf an Einfamilienhäusern, sollen nunmehr statt der Realisierung eines Geschosswohnungsbaus Einzelhäuser errichtet werden. Als weitere Baumaßnahme sind Einzelhäuser im bislang nicht überbaubaren Blockinnenbereich vorgesehen.



ANLAGE 1

Nr.	Länge Baublöcke	Breite Baublöcke	Breite TGA	Grundfläche	Grundfläche incl. TGA	Geschosse	Gesch. in VG	Geschossfläche in VG	Geschossfläche (gesamt)	Faktor	gesamt VGF	Wohnungsgröße	Anzahl WE	Nr.
1.	47,0 m x 14,0 m + 11,5 m	658,0 m ² x	1.199 m ²	3,75	3	1.974 m ²	2.468 m ² x	0,8 =	1.974,0 m ² /	65 m ²	30	1.		
2.	35,0 m x 14,0 m + 11,5 m	490,0 m ² x	893 m ²	3,75	3	1.470 m ²	1.838 m ² x	0,8 =	1.470,0 m ² /	65 m ²	23	2.		
Summen :				Grundf. incl. TGA	2.091 m²	GF in VG	3.444 m²	Geschossfläche	4.305 m²	Wohnfläche	3.444,0 m²	WE	53	
GFZ =		4.305 m ²	/	5.300 m ²	=	0,81								
GFZ in VG =		3.444 m ²	/	5.300 m ²	=	0,65								
GHZ =		2.091 m ²	/	5.300 m ²	=	0,39								

BAST-BAU GmbH
 ABTEILUNG GRUNPLANUNG
 NIEMHARDTSWEG 11
 40889 RATINGEN
 TELEFON 0211/2503-208/269/240
 TELEFAX 0211/2503-459

PROJEKT:
RATINGEN- AN DER HORST

LEISTUNGSPHASE:
FREIPLÄNCHENGESTALTUNGSPLAN

GEPLANT: POU / HER BEFABT: POLUEF GEZEICHNET: POLUEF DATUM: 31.226 99





AM WILBERT

AN DER KEMM



Bei der Gegenüberstellung beider Bebauungsvorschläge (Anlagen 1,2) wird deutlich, dass mit der Realisierung von Einzelhäusern statt möglicher 53 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau nunmehr 20 Wohneinheiten entstehen bei einem höheren Erschließungsaufwand. Die geänderte Bebauung fügt sich ein in die westlich der Straße "Am Wilbert" zurzeit entstehende bzw. in die südlich der Straße "An der Kemm" bereits realisierte Einfamilienhausbebauung. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft werden nicht gesehen. Das östlich angrenzende Baufeld, ebenfalls im Eigentum des Antragstellers, ist derzeit noch unbebaut.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als **Art und Maß der baulichen Nutzung** sind vorgesehen:

- o Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl von 0,4/ 0,8;
- o offene Bauweise;
- o 2-geschossig.

Das Baugrundstück wird als **reines Wohngebiet** festgesetzt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** orientiert sich an den in § 17 Baunutzungsverordnung enthaltenen zulässigen Höchstwerten.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind zum einen zur Fassung des öffentlichen Raumes straßenbegleitend angeordnet und zum anderen erfährt der Blockinnenbereich eine sich häufende Strukturierung.

Für das Baugebiet erfolgt eine Begrenzung der **Anzahl der Wohneinheiten**. Maximal zwei sind je Hauseinheit zulässig. Auf diese Weise wird das städtebauliche Ziel erreicht, dass sich das geplante Projekt in die vorhandene, angrenzende Einfamilienhausbebauung einfügt.

3.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält **textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW). Sie sind übernommen worden aus den Bestimmungen zu dem Bebauungsplan B 248, 1. Änderung. Dadurch ist gewährleistet, dass sich das äußere Erscheinungsbild der Bebauung harmonisch einfügt in die vorhandene Architektur.

Im Einzelnen handelt es sich um:

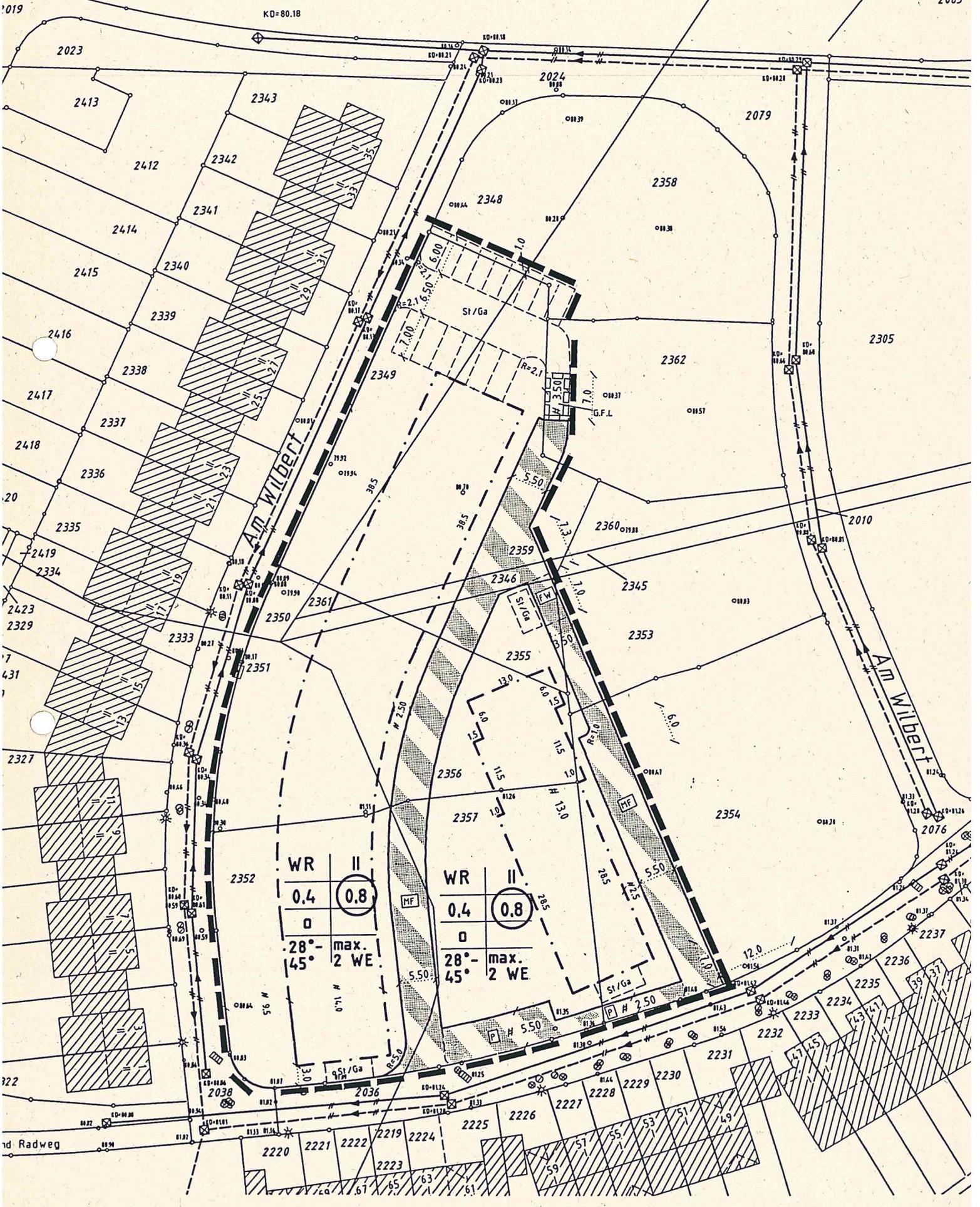
- o die Gestaltung der Außenwandflächen,
- o die Dachform,
- o die Art der Dachdeckung,
- o die Dachausbildung,
- o die Unterbringung der Mülltonnen,
- o die Einfriedung von Vorgärten.



2020

Grünfläche

2083



WR II
0.4 (0.8)
0
28° - max.
45° 2 WE

WR II
0.4 (0.8)
0
28° - max.
45° 2 WE

3.5 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen (Am Wilbert/ An der Kemm), der Blockinnenbereich durch öffentliche Stichstraßen, unterbrochen von einem Teilabschnitt, nutzbar nur für Fußgänger.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandenen **Schmutz- und Regenwasserkanäle** angeschlossen.

4. **Immissionsschutz**

Der Verfahrensbereich liegt nicht innerhalb einer Lärmschutzzone, jedoch unterhalb der Anflugsektoren 23 R und 23 L des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Im Norden des Baugebietes verläuft die Autobahn A 52 (Düsseldorf-Essen).

Zur Ermittlung notwendiger Schallschutzmaßnahmen wurde im April 1993 durch das Institut für Lärmschutz Dr. Ing. E. Buchta ein Schallgutachten zu dem Bebauungsplan B 248 "An der Horst" erarbeitet. Hierin regte der Gutachter an, entlang der A 52 einen 5,0 m hohen begrünten Lärmschutzwall anzulegen. Dieser ist zwischenzeitlich im Rahmen der Erschließungsmaßnahme für das Baugebiet "An der Horst" realisiert worden. Zur Erreichung des einzuhaltenden Innenpegels werden Fenster der Schallschutzklasse 2 festgesetzt, Einbauten, die ohnehin aus Wärmeschutzgründen erforderlich sind. Darüber hinaus wird der Hinweis gegeben, dass bis zu einem Abstand von 400,0 m von der Fahrbahnmitte der A 52 Wohn- und Schlafräume sowie sonstige zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmte Räume durch geeignete Grundrissgestaltung dem Lärm abgewandten Gebäudeteil zuzuordnen sind. Ist dies nicht möglich, sind bauliche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz an Türen, Fenstern etc. vorzunehmen.

5. **Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

5.1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Jede neue Wohnbebauung hat Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur. So sind in entsprechendem Umfang Kindergartenplätze bereitzuhalten, da hierauf ein Rechtsanspruch besteht. Darüber hinaus sind Auswirkungen auf die Schulen zu erwarten. Unter Umständen kann jede weitere Bebauung zu weiteren Kosten im Schul- und Kindergarten Sektor führen.

Die Kindergartenplätze in Breitscheid sind voll ausgelastet. Im benachbarten Stadtteil Lintorf fehlen sogar zahlreiche Kindergartenplätze.

Die Grundschule in Breitscheid wird zurzeit erweitert. Es wird davon ausgegangen, dass der nach Fertigstellung vorhandene Schulraum ausreicht, um alle Grundschul Kinder aus Breitscheid dort aufnehmen zu können. Mittelfristig könnte jedoch bedingt durch den starken Anstieg der Kinderzahlen in Breitscheid und in Lintorf ein Engpass im dortigen Schulzentrum für die weiterführenden Schulen entstehen.

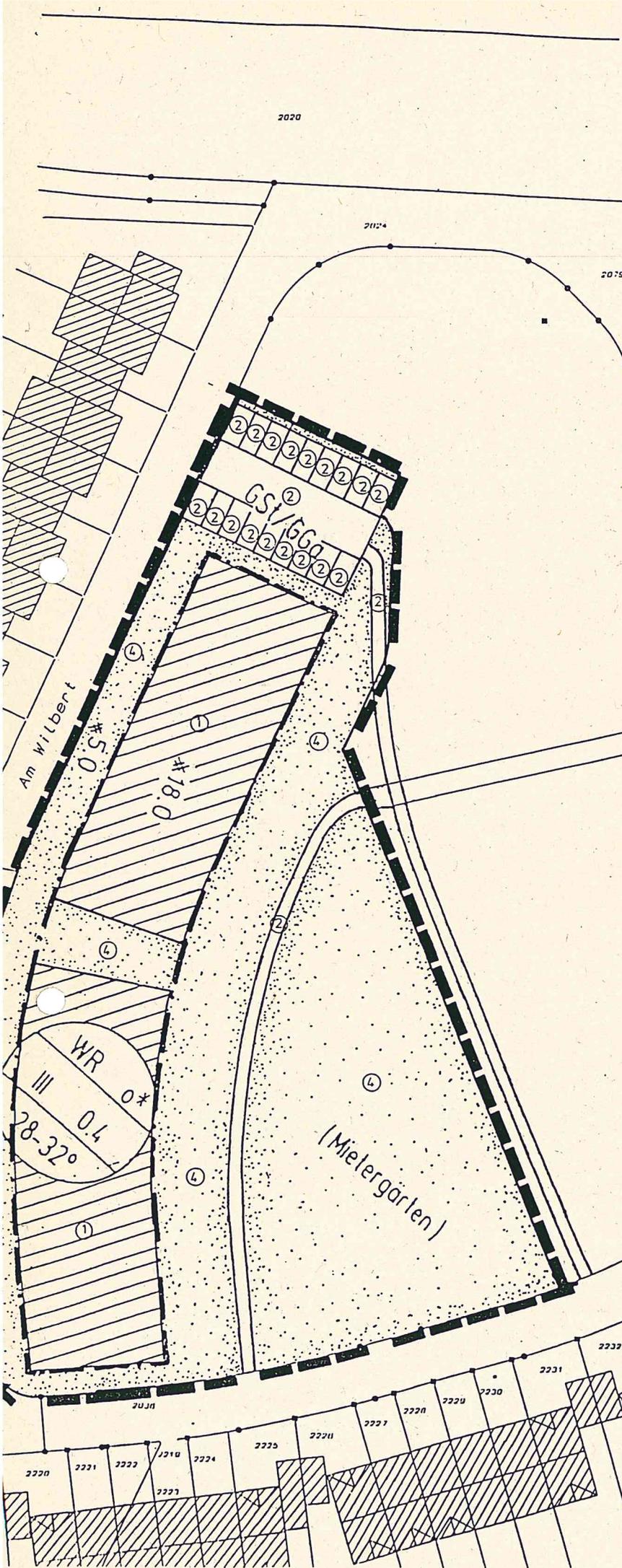
Der Änderungsbereich umfasst ein Baugebiet, für das auf der Grundlage des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 248, 1. Änderung, Baurecht besteht. Aus der Gegenüberstellung der Möglichkeiten zur Bebauung (Geschosswohnungsbau - Einzelhäuser) ist zu entnehmen, dass sich die Anzahl von 53 Wohneinheiten auf künftig 22 reduziert. Somit wird durch die geänderte Planung keine weitere Verdichtung erzielt, jedoch könnten sich Auswirkungen auf die Schul- und Kindergartenplanung ergeben.

Erfahrungsgemäß ist bei dem Bau von Einzelhäusern davon auszugehen, dass es sich bei den Bauherren um junge Familien mit Kindern handelt. Die Anzahl der Kinder mit einem Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz könnte steigen. Es ist bereits jetzt absehbar, dass im Stadtteil Breitscheid in den nächsten Jahren mit einer angespannten Versorgungslage zu rechnen ist. Eine weitere Wohnbebauung durch die Aufstellung von Bauleitplänen wird jedoch nicht verfolgt.

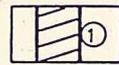
Der im Planungs- und Versorgungsraum mit einbezogene Stadtteil Lintorf kann keine Ausgleichsfunktion übernehmen. Es kann auch nicht damit gerechnet werden, dass im Fall eines plötzlichen Anstiegs der Kinderzahlen in Breitscheid kurzfristig neue Kindergartengruppen vor Ort geschaffen werden können. Es müsste daher in Kauf genommen werden, dass Kinder mit Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz auf noch vorhandene Kapazitäten in anderen Stadtteilen verwiesen werden.

5.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Aus der Planänderung wird ersichtlich, dass im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan B 248, 1. Änderung, eine **intensivere** Bebauung beabsichtigt ist (ein weiteres Bau Feld im Blockinnenbereich) sowie den Bau zusätzlicher Wohnstraßen. Zum Nachweis einer ökologischen Verträglichkeit wurde für beide Planungen eine Bewertung des Leistungsvermögens für den Naturhaushalt durchgeführt. Aus der ökologischen Bilanzierung, entnommen dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag, wird ersichtlich, dass der geänderte Bebauungsvorschlag einen **niedrigeren Gesamtflächenwert (11.324 Punkte)** als der auf der Grundlage des bislang rechtskräftigen Bauleitplanes (13.150 Punkte) erzielt.



LEGENDE



VERSIEGELTE FLÄCHE (GEBÄUDE),
GRUNDWERT: 0



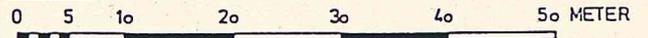
VERSIEGELTE FLÄCHE MIT NACHGESCHALTETER VER-
SICKERUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS, GRUNDWERT: 0,5



ZIER- UND NUTZGARTEN, STRUKTURARM,
GRUNDWERT: 2

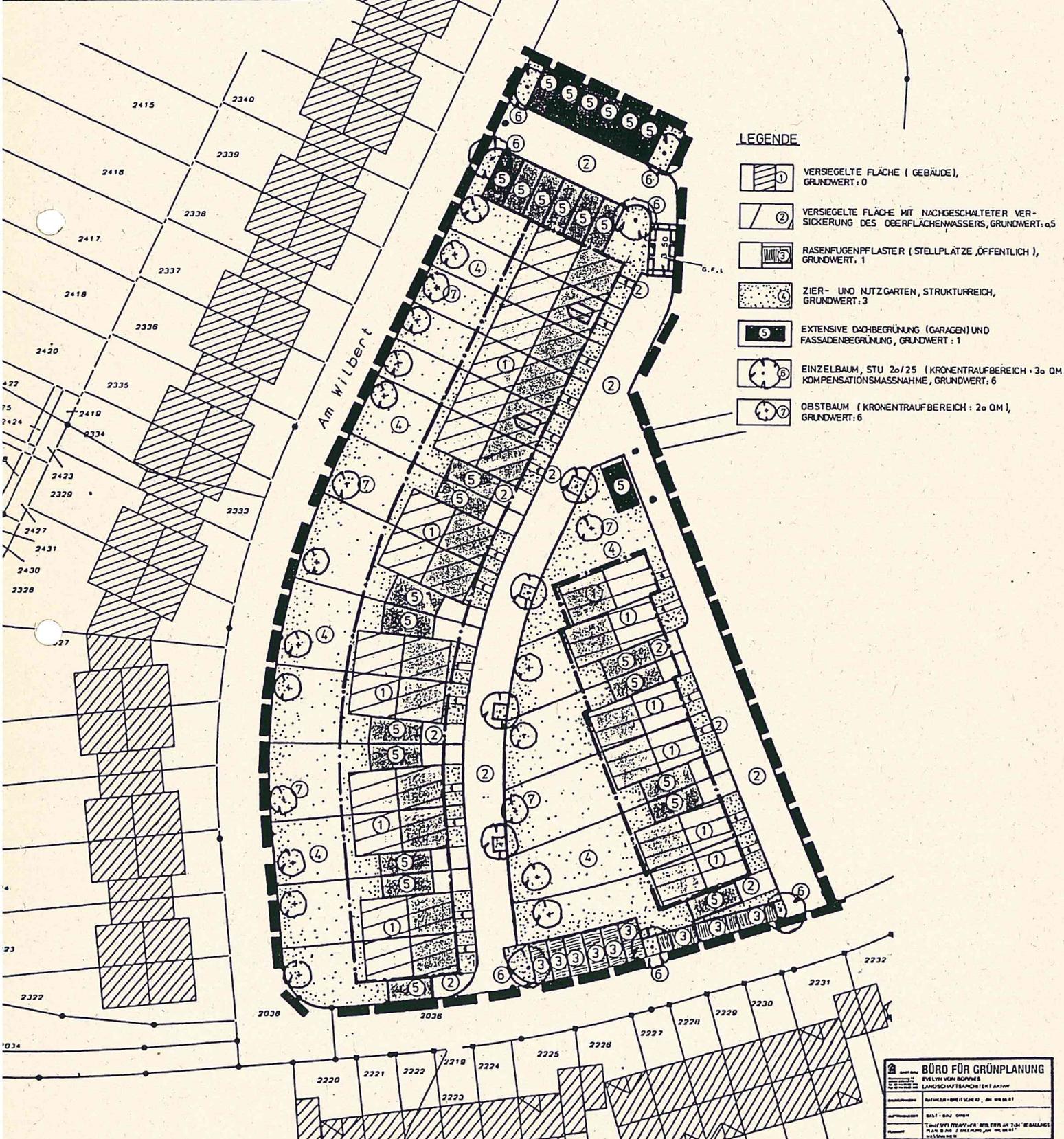
+ 47 OBSTBÄUME (KRONENTRAUFBEREICH 20 CM),
GRUNDWERT: 6

MASSTAB



 BAST-BAU Hlarmannsweg 11 40699 ERKRÄTH Tel. 02 11/25 03-208 Fax 02 11/25 03-459		BÜRO FÜR GRÜNPLANUNG EVELYN VON BORRIES LANDSCHAFTSARCHITEKT AKNW		
BAUVORHABEN	RATINGEN - BREITSCHIED, AM WILBERT			
AUFTRAGGEBER	BAST-BAU GMBH			
PLANART	LANDESPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN ZUM BEBAUUNG PLAN B 248 2.ÄNDERUNG „AM WILBERT“ BESTAND			
PROJEKT-NR.	GEPLANT:	DATUM:	GEZEICHNET:	GEGEHEN:
P 226 99	SIE	03.02.00	EF	

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche s Plan	Code	Biotyp	Fläche qm	Grund- wert	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
Versegelte Flächen							
1	1.1	Gebäude	1.400	0	1	0	0
2	1.2	versegelte Flächen mit Versickerung	1.298	0,5	1	0,5	649
3	1.4	Rasenfugenpflaster Stellplätze mit Überdeckung durch Bäume	108	1	0,3	1,3	140
Grünflächen							
4	4.2	Zier- und Nutzgärten, strukturreich	2.524	3	1	3	7.572
5	4.8	Extensive Dachbegrünung (Garagen) mit Fassadenbegrünung	581	1	1	1	581
Gehölze							
7	8.2	20 Obstbäume Kronenraufe 20 qm	(400)	6	1	6	2.400
Grundstückfläche			5.891				



LEGENDE

- 1 VERSEGELTE FLÄCHE (GEBÄUDE), GRUNDWERT: 0
- 2 VERSEGELTE FLÄCHE MIT NACHGESCHALTETER VERSICKERUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS, GRUNDWERT: 0,5
- 3 RASENFUGENPFLASTER (STELLPLÄTZE ÖFFENTLICH), GRUNDWERT: 1
- 4 ZIER- UND NUTZGARTEN, STRUKTUREICH, GRUNDWERT: 3
- 5 EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG (GARAGEN) UND FASSADENBEGRÜNUNG, GRUNDWERT: 1
- 6 EINZELBAUM, STU 20/25 (KRONENRAUFBEREICH: 30 QM), KOMPENSATIONSMASSNAHME, GRUNDWERT: 6
- 7 OBSTBAUM (KRONENRAUFBEREICH: 20 QM), GRUNDWERT: 6

BÜRO FÜR GRÜNPLANUNG
 BÜRO FÜR GRÜNPLANUNG
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
 BÜRO FÜR GRÜNPLANUNG
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
 BÜRO FÜR GRÜNPLANUNG
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Anrechenbare Maßnahmen sind Festsetzungen zur Verringerung der Bodenversiegelung (Stellplätze und Garagenzufahrten sind in Rasengittersteinen oder ähnlichem wasserdurchlässigem Pflastermaterial auszuführen); Begrünung von Garagendächern, soweit sie als Flachdächer ausgeführt werden und Anpflanzung von Bäumen im rückwärtigen Gartenbereich sowie Sträuchern (private Grundstücksgrenzen sind mit standortgerechten Gehölzen bzw. Hecken zu bepflanzen.). Zum Ausgleich des Defizites (1.828 Punkte) sind darüber hinaus Pflanzungen von 11 Einzelbäumen vorgesehen: 4 großkronige innerhalb des Straßenraums, 3 Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Parkplätze sowie 4 weitere am Garagenhof.

Daher können aus landschaftsökologischer Sicht keine Bedenken gegen die geänderte Planung erhoben werden. Die Leistungsfähigkeit der beiden Naturhaushalte ist gleichwertig.

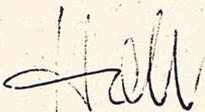
6. Kosten und Finanzierung

Die Mittel für die Erschließung (Stichstraße) und für den Bau der öffentlichen Parkplätze werden vom Erschließungsträger bereitgestellt und vorab durch eine zu hinterlegende Bankbürgschaft im Rahmen eines Erschließungsvertrages gesichert. Die Stadt Ratingen wird von allen Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung und der Bebauung freigestellt. Die Verkehrsanlagen gehen nach Fertigstellung kosten- und lastenfrei an die Stadt über.

7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Mit der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird der entsprechende Bereich des Bebauungsplanes B 248, 1. Änderung "An der Horst", rechtsverbindlich seit dem 19.10.1995, aufgehoben.

Im Auftrag:



(Hoff)

(Stellv. Amtsleiterin)