

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 L 286 "Am Diepebrock / Duisburger Straße"
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Gliederung:

0. **Übersichtsplan**
1. **Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**
 - 1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes
 - 1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen
 - 1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 1.3 Bestandssituation
 - 1.3.1 Gelände / Landschaft / Vegetation
 - 1.3.2 Bebauung
 - 1.3.3 Verkehr
 - 1.3.4 Altlasten
 - 1.4 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
 - 1.4.1 Verfahrensstand
 - 1.4.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung
2. **Planinhalt**
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.2.2 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl
 - 2.3 Überbaubare Flächen
 - 2.4 Bauweise
 - 2.5 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
 - 2.6 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise
 - 2.7 Grünflächen
 - 2.7.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 2.7.2 Private Grünflächen

- 2.8 Erschließung
- 2.8.1 Straßenverkehr
- 2.8.2 Stellplätze

- 2.9 Versorgung
- 2.9.1 Strom
- 2.9.2 Abwasser
- 2.9.3 Post
- 2.9.4 Gas

- 2.10 Immissionsschutz

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

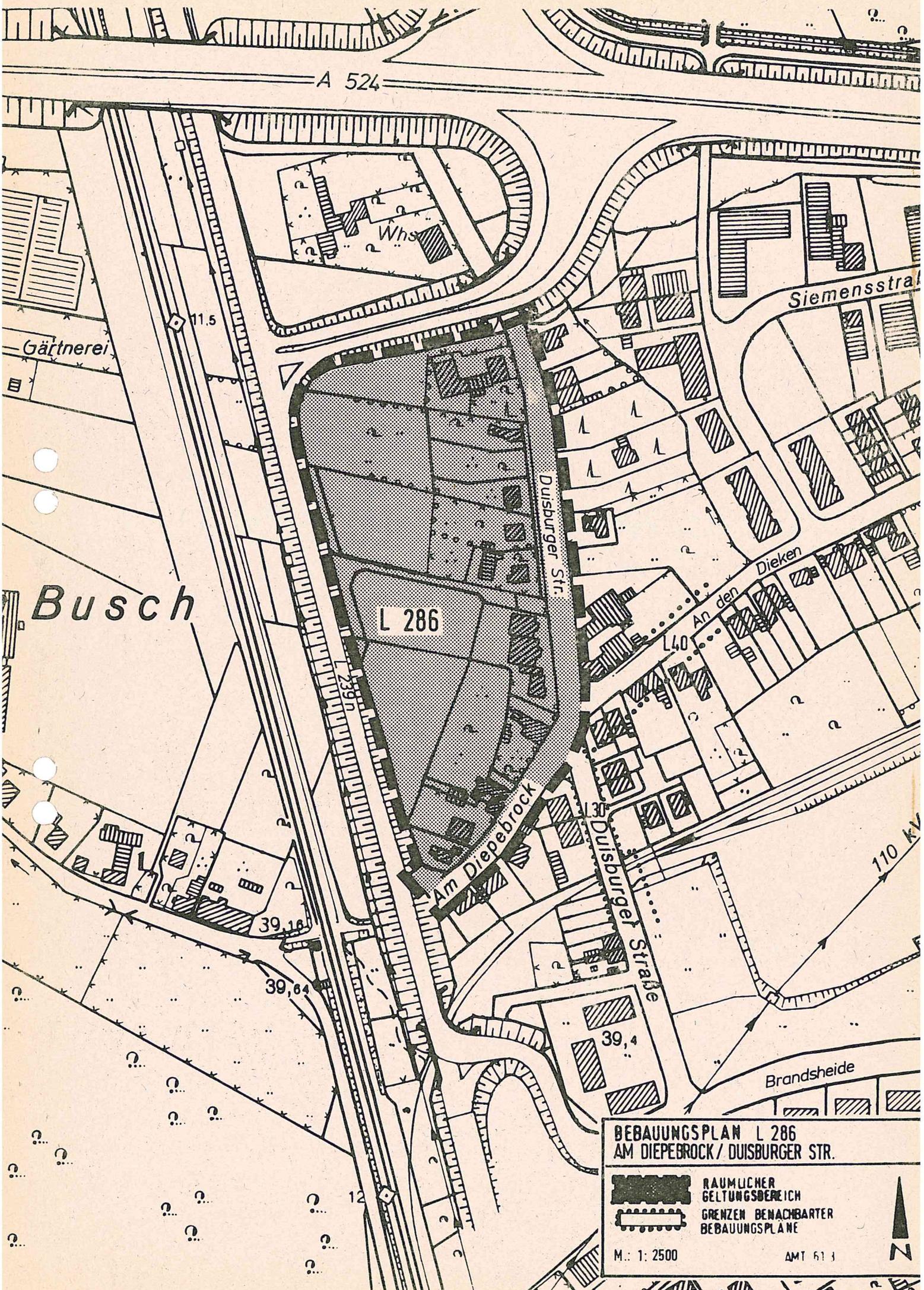
- 3.1 Flächenbilanz / Anzahl der Wohneinheiten
- 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
- 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

- 4.1 Bodenordnende Maßnahmen

5. Kosten und Finanzierung

A 524



Busch

L 286

Duisburger Str.

Siemensstr.

Dieken

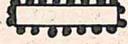
Am Diepebrock

Duisburger Str.

110 KV

Brandsheide

**BEBAUUNGSPLAN L 286
AM DIEPEBROCK / DUISBURGER STR.**

-  RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH
-  GRENZEN BENACHBARER BEBAUUNGSPLANE

M.: 1: 2500

AMT 613



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

1.1 **Geltungsbereich / Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lintorf, Flur 5, nördlich der Ortsmitte von Ratingen-Lintorf.

Es wird begrenzt:

Im Süden:

Durch die südliche Begrenzung der Straße "Am Diepebrock".

Im Osten:

Durch die östliche Begrenzung der Duisburger Straße ausgehend von der Straße "An der Dieken" bis zum Brückenbauwerk der Auffahrt zur A 524.

Im Westen und im Norden:

Am östlichen Böschungsfuß der K 35 beginnend von der südlichen Begrenzung der Straße "Am Diepebruck" nach Norden verlaufend, am Böschungsfuß der Auffahrt zur A 524 entlang nach Osten verschwenkend bis zum Brückenbauwerk Duisburger Straße.

1.2 **Übergeordnete und sonstige Planungen**

1.2.1 **Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist den gesamten Planbereich als Wohnbaufläche aus. Somit ist der Bebauungsplanentwurf gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen entwickelt worden.

1.3 **Bestandssituation**

1.3.1 **Gelände / Landschaft / Vegetation**

Das ebene Gelände des Plangebietes schließt direkt an den Böschungsfuß der K 35 im Westen und den Böschungsfuß der Autobahnauffahrt zur A 524 im Norden an. Das Plangebiet wird geprägt durch die privaten Hausgärten der Wohnbebauung entlang der Duisburger Straße und der Straße Am Diepebrock sowie einer Pferdewiese im Hintergelände.

Im Plangebiet ist zeitweise mit Grundwasserständen bis ca. 1 m unter Flur zu rechnen.

Im rückwärtigen Plangebiet bestanden während des 2. Weltkrieges Schützenlöcher.

Hinweise auf Kampfhandlungen, Bombentrichter oder Bombenblindgänger gibt es nicht.

Es sind keine Bodendenkmale vorhanden.

1.3.2 Bebauung

Neben den 1- bis 2-geschossigen Wohngebäuden entlang der Straße "Am Diepebrock" und der Duisburger Straße existiert im nördlichen Plangebiet an der Duisburger Straße ein Dachdeckerbetrieb.

Baudenkmale sind nicht vorhanden.

1.3.3 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig über die Duisburger Straße an das überörtliche Straßennetz (K 35 / A 524) angebunden. Die Anbindung des Plangebietes an den Ortsmittelpunkt erfolgt über Gemeindestraßen.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Nahverkehrsnetz der Stadt Ratingen wird unter anderem durch die Buslinien 750 nach Ratingen-Ost (S-Bahnhaltepunkt) über Ratingen-Mitte sowie der Buslinie 751 mit den Endpunkten Düsseldorf-Angermund (S-Bahnanbindung) und Ratingen-Hösel (S-Bahnanbindung) hergestellt.

Beide Buslinien verkehren wochentags im 30-Minuten-Takt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen zum Plangebiet "Rehecke" und "Am Kreuz" befinden sich in einer direkten Entfernung von ca. 750 m.

1.3.4 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

Die Übersichtskarte zum Altlastenkataster Ratingen weist den Parkplatz eines Kfz-Vertriebszentrums "Am Brand" sowie eine Wohnbaufläche im Bereich Breitscheider Weg / Bleibergweg als nächstgelegene Altlastenfläche aus.

Beide Flächen sind in der Gefahrenklasse 3 verzeichnet und mit Abraum eines Bleibergwerkes bzw. mit Bauschutt belastet. Gemäß dem 7. Sachstandsbericht des Kreises Mettmann zur Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten (Stand: Oktober 1990) konnten durch Bodenuntersuchungen und wiederholten Beprobungen des Grundwassers Gefährdungen für die an- und umliegenden Wohngebiete nicht festgestellt werden.

1.4 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

1.4.1 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 19.05.1992 beschlossen, für den Bereich "Am Diepebrock / Duisburger Straße" einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches aufzustellen.

Für das vorliegende Gebiet sollte ursprünglich in Form einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB Baurecht geschaffen werden. Aufgrund der Sach- und Rechtslage ist eine solche Satzung nicht möglich. Da auf diese Fläche nicht verzichtet werden kann, ist somit die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der beabsichtigten Planung wurden im Zusammenhang mit oben genannter Satzung am 24.09.1991 im Rahmen einer öffentlichen Anhörung vorgestellt und mit den Bürgern erörtert; im Zeitraum vom 09.09.1991 bis zum 09.10.1991 fand die Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB statt. Auf eine Beteiligung nach § 3 (1) BauGB kann im Hinblick auf die nach § 34 (5) BauGB durchgeführte Beteiligung verzichtet werden.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 20.07.1992 bis einschließlich 21.08.1992 öffentlich ausgelegen.

In der Zeit vom 14.12.1992 bis einschließlich 22.01.1993 lag der Planentwurf erneut öffentlich aus.

1.4.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

Das Wohnungsamt Ratingen verzeichnet zur Zeit etwa 1000 wohnungssuchende Haushalte. Die vorhandenen Wohnbauflächen, die gemäß § 34 BauGB bzw. aufgrund von Bebauungsplänen bebaut werden können, neigen sich dem Ende zu. Vorrangige Aufgabe für die Verwaltung ist daher die Schaffung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs. Da größere zu bebauende Flächen sowohl innerhalb der Ortskerne, wie auch in den Randbereichen knapp werden, soll auch für kleinere Bauflächen über Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden. Die Stadt Ratingen ist daher bemüht, die zur Zeit brachliegenden Wohnbauflächen zu aktivieren und einer städtebaulich angemessenen konzipierten Bebauung zuzuführen.

2. Planinhalt

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Vorbemerkung

Mit 1.684,9 ha ist der Ortsteil Lintorf der flächenmäßig größte im Stadtgebiet. Hiervon sind jedoch nur 337,5 ha zu Wohn- und Gewerbeflächen bebaut. Zu Lintorf gehören fast 1.000 ha zusammenhängende Waldflächen. Deshalb hat dieser Stadtteil auch eine sehr geringe Einwohnerdichte: 8 Einwohner/ha.

Mit dem Bebauungsplan soll nun das im Flächennutzungsplan vorbereitete Wohnungsbaupotential im Norden Lintorfs entwickelt und umgesetzt werden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung dienen "Allgemeine Wohngebiete" vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind aber auch einzelne, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Neben der Hauptnutzungsart "Wohnen" sind weitere das Wohnen ergänzende und nicht beeinträchtigenden Nutzungsarten gewünscht und damit allgemein zulässig.

Um jedoch nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen zu gewährleisten, sind die in der Regel die Wohnruhe stärker beeinträchtigenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird für die Bestandsbereiche (Teilgebiet 4 + 5) entlang der Duisburger Straße und der Straße "Am Diepbrock" die 2-geschossige Bauweise entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt.

Für die geplante Neubebauung im Inneren des Plangebietes (Teilgebiete 1, 2 und 3) wird die 1-geschossige Bauweise, unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Höhe der Schallschutzwände) sowie aus Gründen einer ausreichenden Belichtung der Baugrundstücke, festgesetzt.

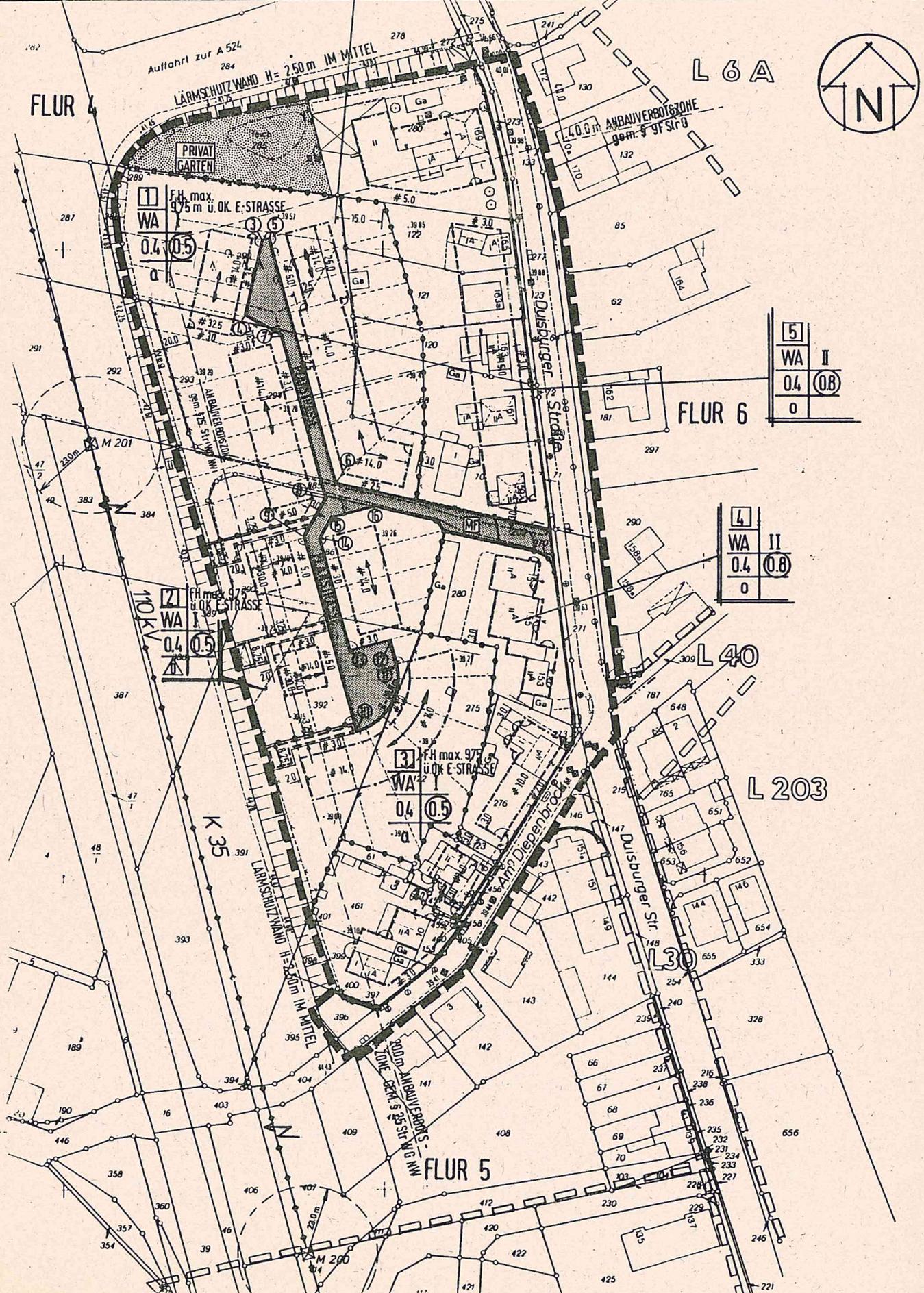
2.2.2 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird in den Teilgebieten 1, 2 und 3 das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die eingeschossige Bauweise mit 0,4 / 0,5 festgesetzt. Für das Teilgebiet 4 wird das Maß der baulichen Nutzung bestandsorientiert (2-geschossige Bauweise) mit 0,4 / 0,8 festgesetzt.

BEBAUUNGSPLAN L 286

AM DIEPENBROCK / DUISBURGER STRASSE

UNMASZSTÄBLICHE VERKLEINERUNG



2.3 Überbaubare Flächen

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche erfolgt unter dem städtebaulichen Gesichtspunkt,

- eine Raumbildung im Straßenbereich sicherzustellen,
- eine in sich geschlossene und abschließende Bebauung zur freien Landschaft hin zu erreichen,
- die nachbarlichen Belange im Hinblick auf die gegenseitige Beeinträchtigung im Gartenbereich zu berücksichtigen,
- eine notwendige architektonische Flexibilität auf den einzelnen Baugrundstücken zu ermöglichen.

2.4 Bauweise

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird in den Teilgebieten

- 1 und 3 eine abweichende Bauweise mit einer Längenschränkung der Einzelgebäude und Hausgruppen auf maximal 20,00 m,
- in dem Teilgebiet 2 Doppelhäuser und
- in den Teilgebieten 4 und 5 die offene Bauweise festgesetzt.

Somit soll der Gebietscharakter beibehalten und eine übermäßige Verdichtung im rückwärtigen Plangebiet vermieden werden.

2.5 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 81 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

- a) Als wichtigstes Element städtebaulicher Gestaltung werden die Dachausbildung (Dachlandschaft) und Dachneigung (30°- 45°) festgesetzt.
- b) Garagen und Nebengebäude dürfen abweichend von den Wohngebäuden auch mit Flachdächern errichtet werden, sind jedoch aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen.
- c) Um eine unangemessene Höhenentwicklung durch Sockel und Drempelel auszuscheiden, wird die eingeschossige Überbauung (Teilgebiete 1, 2 und 3) auf eine Firsthöhe von maximal 9,75 m über Oberkante Mitte Baufläche vorhandenes Gelände begrenzt. Drempelel sind zudem aus gestalterischen Gründen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

- d) Zur einheitlichen Gestaltung in sich geschlossener Baukörper (Doppelhäuser/Gruppenbauten) sind die Außenwand- und Dachflächen material- und farbgleich auszuführen.

2.6 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

a) Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Bockum der Stadtwerke Duisburg. Zur Gewährleistung einer geregelten Wasserversorgung für die Bevölkerung wird daher im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen und Hinweise darauf zu achten sein, daß wassergefährdende sowie nicht oder nur schwer abbaubare Stoffe nicht ins Grundwasser gelangen können.

b) Bauliche Anlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen innerhalb der 40,0 m-Zone der A 524 (§ 9 FStrG), sowie innerhalb der 20,0 m-Zone der K 35 (§ 25 StrWG NW), jeweils gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

c) Werbeanlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Werbeanlagen gem. § 13 BauO NW im Bereich der 40,0 m-Zone entlang der A 524, sowie entlang der 20,0 m-Zone der K 35, jeweils gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, unzulässig.

2.7 Grünflächen

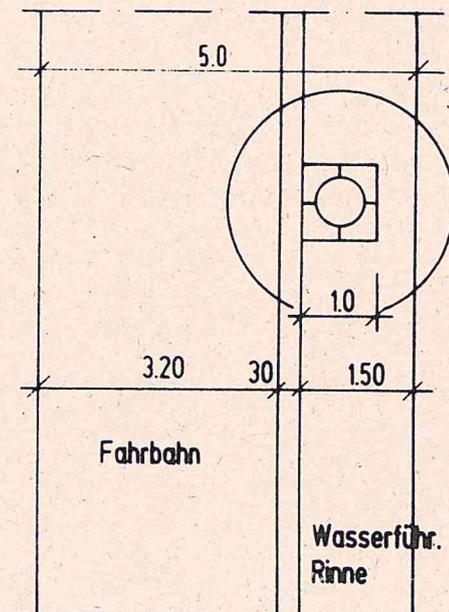
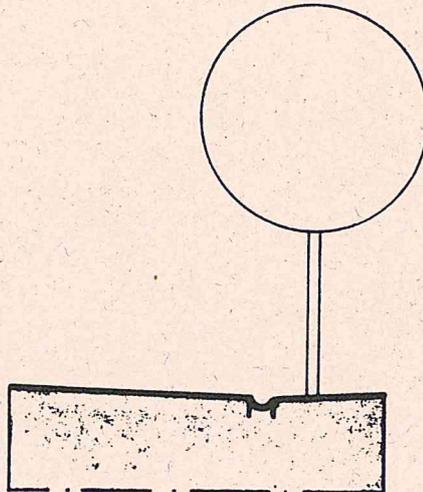
2.7.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Plangrundlage eingetragenen Bäume werden nicht festgeschrieben, da ihr Erhalt über die Baumschutzsatzung geregelt wird.

2.7.2 Private Grünflächen

Im nördlichen Teil des Plangebietes, anschließend an den Böschungsfuß der Auffahrt zur A 524, wird die vorhandene Gartenfläche des Dachdeckerbetriebes als private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche zwischen der Schallschutzwand (Auffahrt A 524) und der geplanten Neubebauung soll dem Naturhaushalt erhalten bleiben.

Vorgeschlagener Strassenausbau



Wohnstraße
Systemschnitt M. 1:100

2.8 Erschließung

2.8.1 Straßenverkehr

Die zur Zeit vorhandenen überbauten Grundstücke sind durch Gemeindestraßen erschlossen.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über eine Stichstraße mit zwei Wendeanlagen von der Duisburger Straße her. Da die unterschiedlichen Nutzungsansprüche (Kraftfahrzeugverkehr, Aufenthalt, Kinderspiel etc.) an den geplanten Straßenraum nur zeitweise bestehen, wird für diese Straße das Mischungsprinzip angewendet (vergl. Systemschnitt).

2.8.2 Stellplätze

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) grundsätzlich auf den Privatgrundstücken in ausreichender Zahl grundstücks- und nutzungsbezogen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei der vorgesehenen Eigenheimbebauung wird der private Stellplatzbedarf (2 Stellplätze je Wohneinheit) auf den Baugrundstücken sichergestellt.

2.9 Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden (z.B. Transformatorenhäuschen, Verteilerkästen, Kontrollschächte etc.).

2.9.1 Strom

Die Versorgung wird durch Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt. Die Standorte für die Kompaktstationen zur Stromversorgung werden im Zuge der geplanten Bebauung durch das Rheinisch-Westfälische-Elektrizitätswerk zusammen mit der Stadt Ratingen und den betroffenen Grundstückseigentümern festgelegt, wenn der Leitungsbedarf im einzelnen bekannt ist.

2.9.2 Abwasser

(vgl. Übersichtsplan GEP / Lintorf, Stand: 30.11.1988)

Das Plangebiet liegt im Teileinzugsgebiet 15 des Generalentwässerungsplanes der Stadt Ratingen. Das vorhandene Schmutzwassernetz ist ausreichend leistungsfähig. Darüber hinaus ist die Sanierung der Schmutzwasservorflut auf dem Stadtgebiet Duisburg im Investitionsprogramm der Stadt Ratingen für die Jahre 1995/96 vorgesehen.

Das anfallende Regenwasser wird nach vollzogener Sanierung und Erweiterung des Kanals 1502 in diesen eingeleitet. Der Bau von Regenrückhalte- und Wasserbehandlungsanlagen wird zur Zeit vorbereitet und gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept entsprechend der jetzigen Terminierung 1997 erfolgen.

Alternativ besteht die Möglichkeit, anfallendes Regenwasser aus dem Plangebiet in den Kanal 1523 (Duisburger Straße) einzuleiten. In diesem Fall ist jedoch, bedingt durch unvorbehandelte Entlastung in den Breitscheider Bach, bei Anschlüssen von befestigten Parkflächen die Vorbehandlung durch Bezinabscheider zu fordern.

Eine großflächige Versickerung von Niederschlagwasser ist aufgrund des zeitweise hohen Grundwasserstandes von 1,00 m unter Flur nicht möglich.

2.9.3 Post

Da im Planbereich Fernmeldekabel verlaufen, die unter Umständen von Baumaßnahmen berührt und infolge dessen verlegt werden müssen, ist 12 Monate vor Baubeginn das zuständige Fernmeldeamt in Düsseldorf zu benachrichtigen. Gleiches gilt für die Neuversorgung im rückwärtigen Plangebiet (Neubebauung).

2.9.4 Gas

Die Duisburger Straße ist in nördlicher Richtung bis zum Kreuzungspunkt Brandsheide an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Eine Erweiterung des Netzes zur Versorgung des Plangebietes mit Gas ist aus Sicht der Stadtwerke Ratingen grundsätzlich möglich.

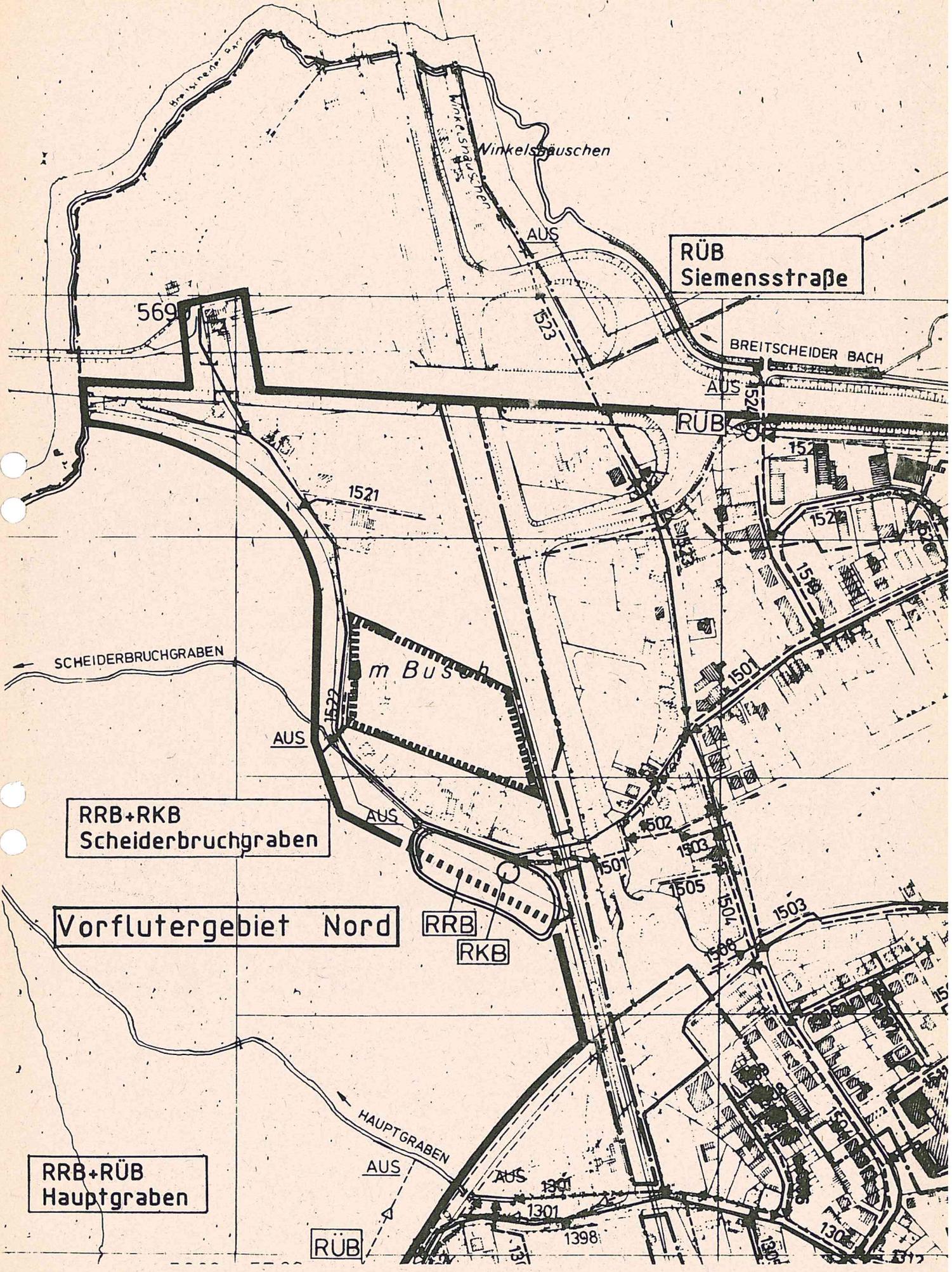
2.10 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen, ausgehend vom Schienenverkehr (rechtsrheinische Güterstrecke) sowie dem Kraftfahrzeugverkehr auf den umgebenden innerörtlichen (Duisburger Straße, Am Diepebrock) und überörtlichen bzw. überregionalen Straßen (K 35, A 524) vorbelastet.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ist für die Bemessung des erforderlichen (passiven) Schallschutzes der maßgebliche Außenlärmpegel von 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts für das gesamte Plangebiet anzusetzen. Die Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile ergeben sich dann entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Tabelle 8, 9 und 10 unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Fensterfläche zur Außenwandfläche.

Grundlage ist eine im Jahre 1991 durchgeführte Lärmberechnung an der K 35 im Zusammenhang mit dem Neubau der K 19. Als Mittelungspegel wurden 64 dB(A) tagsüber und 53 dB(A) nachts errechnet.

Eine Lärmmessung von August 1993 erbrachte zwar tagsüber geringere Werte (vergl. Lärmprotokoll). Die Höhe der Lärmpegel



RÜB
Siemensstraße

RRB+RKB
Scheiderbruchgraben

Vorflutergebiet Nord

RRB
RKB

RRB+RÜB
Hauptgraben

RÜB

wird jedoch maßgeblich durch den Flugverkehr bei Ostwind beeinflusst. So wurde im Frühjahr dieses Jahres bei einer Einzelfallmessung (Meßpunkt 6) 68,3 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel gemessen (Ostwind, starker Flugverkehr).

Die vorhandene Schallschutzwand entlang der K 35 und entlang der Auffahrt zur A 524 muß zur Gewährleistung des ursprünglich beabsichtigten aktiven Schallschutzes vom Baulastträger entsprechend saniert werden.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz / Anzahl der Wohneinheiten

Räumlicher Geltungsbereich	ca.	3,21 ha
davon:		
- Verkehrsflächen		
Bestand	ca.	0,41 ha
neugeplant	ca.	0,17 ha
- Private Grünfläche	ca.	0,12 ha
- Wohngebiet (WA)		
Bestand	ca.	1,06 ha
geplant	ca.	1,45 ha

Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von ca. 35 Einfamilienhäusern.

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch seine ausgezeichnete Anbindung an die Oberzentren Düsseldorf und Essen, durch einen Ortsmittelpunkt mit attraktiven Einzelhandelsgeschäften sowie durch das Vorhandensein von Schulen und Kindergärten, ist der Stadtteil Lintorf ein gefragter Wohnstandort.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend für die Zunahme der Bevölkerung. Das Anwachsen der Einwohnerzahl geht einher mit einem Anstieg der Wirtschaftskraft, Grundlage für eine gesunde Entwicklung des im Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen ausgewiesenen Siedlungsschwerpunktes.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Um der erhöhten Nachfrage an Wohnbauflächen gerecht werden zu können, erscheint es städtebaulich sinnvoll, die Nutzung einzelner Grundstücke zu optimieren sowie einzelne im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohngebiete durch einen verbindlichen Bauleitplan einer geordneten Bebauung zuzuführen. Dadurch wird die Planung dem Anspruch gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, daß eine weitere Bodenversiegelung bei der Realisierung des Bebauungsplanes eintritt. Wenn auch aus ökologischer Sicht hier kein vorrangig erhaltenswerter Freiraum betroffen ist, muß trotzdem die weitere Inanspruchnahme des Freiraums in der Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur dringenden Deckung des Baulandbedarfs erfolgen.

Zweifellos bedeutet eine Bebauung eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in die freie Landschaft und ist mit den bekannten nachteiligen ökologischen Auswirkungen, wie Verlust von Lebensraum für Tiere der freien Landschaft und Versiegelung von Böden mit negativen Auswirkungen auf Wasserhaushalt und Klima, verbunden. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, daß Flora und Fauna nicht primär nachteilig beeinträchtigt werden. Ein aus bioökologischer Sicht wertvoller Bestand liegt in der für die Baufläche in Anspruch zu nehmenden überwiegenden Pferdeweide nicht vor.

Auf die Festsetzung von spezifischen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von den §§ 8, 8 a Bundesnaturschutzgesetz i.V. mit dem Landschaftsgesetz NW wird daher verzichtet. Zur Erzielung einer Raumgliederung werden innerhalb der Verkehrsflächen Straßenbegleitgrün mit großkronigen Bäumen gepflanzt.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung sind erforderlich, da von der beabsichtigten Planung mehrere Eigentümer betroffen sind.

5. Kosten und Finanzierung

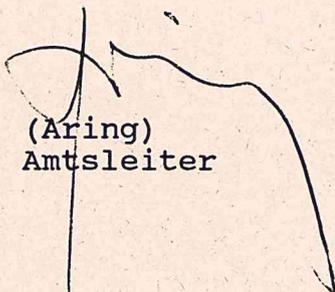
Die Erschließungskosten für die erforderlichen Maßnahmen betragen insgesamt ca. 740.000,-- DM. Dieser Betrag setzt sich folgendermaßen zusammen:

1. Kosten für Straßenbau	ca. 255.000,-- DM
2. Kosten für Straßenbeleuchtung	ca. 40.000,-- DM
3. Kosten für Baumpflanzungen	ca. 25.000,-- DM
4. Kosten für Kanalbau	ca. 420.000,-- DM

Die Erschließung kann aufgrund eines Erschließungsvertrages durch einen Dritten auf dessen Kosten durchgeführt werden.

Wird die Erschließung durch die Stadt vorgenommen, werden 90 % des beitragsfähigen Aufwandes über Erschließungsbeiträge von den Eigentümern der durch das Baugebiet erschlossenen Grundstücke zu zahlen sein. Hier gehen alle nicht beitragsfähigen Kosten endgültig zu Lasten der Stadt.

Die Kosten der Maßnahmen sind im derzeitigen Investitionsprogramm nicht ausgewiesen. Eine Realisierung des Bebauungsplanes im Planungszeitraum bis 1995 durch die Stadt erscheint zur Zeit nicht möglich.

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line at the top, and a large, sweeping curve that extends to the right and then loops back down towards the center.

(Aring)
Amtsleiter