

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 269 - Teil A "Breitscheider Weg", 1. Änderung (1. vereinfachte Änderung) gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmengesetz

Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes L 269 - Teil A "Breitscheider Weg"

1. Lage des Gebietes/ Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Ratingen-Lintorf, nord-östlich der Kalkumer Straße (L 139). Dieser wird begrenzt:

im Norden:

durch die süd-westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 46, Flur 12, Gemarkung Lintorf (Breitscheider Weg 8),

im Osten:

durch die westliche Begrenzung des Flurstücks 48, Flur 12, Gemarkung Lintorf,

im Süden:

durch die nördliche Grundstücksgrenze der Parzelle 73, Flur 12, Gemarkung Lintorf,

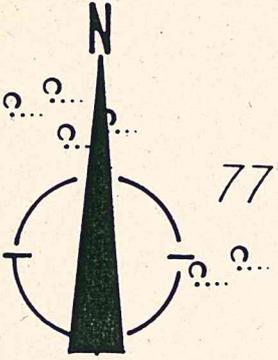
im Westen:

durch den "Breitscheider Weg" (K 19).

Der Änderungsbereich ist in dem dieser Begründung beigefügten Übersichtsplan grau unterlegt und von einer unterbrochenen Balkenlinie umrandet.

2. Geltendes Planrecht

Der wirksame **Flächennutzungsplan** weist das Plangebiet als eine Fläche für Versorgungsanlagen aus. Nördlich angrenzend ist ein Mischgebiet dargestellt.



L 269
TEIL A-

K 19

Breitscheider Weg

L 269-TEIL-A-
1. ÄND.

L 269 TEIL-C-

Fbr.

Im Kreuzfeld

Am Drügeneimer

380 kV

U.Wk.

40

38,0

ANLAGE DRUCKSACHE NR.	196
BEBAUUNGSPLAN "L 269 TEIL A 1.ÄND." BREITSCHIEDER WEG	
	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
	GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLÄNE "L 269 TEIL A UND TEIL C

Die detaillierte Planung zum Bau eines Regenrückhaltebeckens führte zu dem Ergebnis, daß die erforderliche Gesamtfläche geringer ausfiel als ursprünglich angenommen. Die nicht mehr benötigte Fläche wurde im Bebauungsplan L 269 - Teil A daraufhin als eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der als Ausgleichsmaßnahme für den Straßenneubau der K 19 verschiedene Gehölze angepflanzt werden sollten.

Durch die beabsichtigte Festsetzung als "Mischgebiet" wird die städtebauliche Grundkonzeption des FNP nicht in Frage gestellt. Insofern wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, Rechnung getragen.

Der Planbereich wird nicht vom Geltungsbereich des **Landschaftsplanes Kreis Mettmann** erfaßt.

Der gültige **Bebauungsplan L 269 - Teil A** setzt die Fläche als eine öffentliche Grünfläche fest, mit dem Ziel, dort "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" durchzuführen (hier: Anpflanzung verschiedener Gehölze).

Das Plangebiet liegt unterhalb des Anflugsektors 23/23 R des **Flughafen Düsseldorf**, jedoch nicht innerhalb einer Lärmschutzzone.

Der Änderungsbereich liegt in der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnungsanlage Bockum der Stadtwerke Duisburg.

Die gesetzliche Grundlage zu den beabsichtigten Planänderungen 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 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

o § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG (Wohnbauentwicklung):

"(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

o § 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 in Kraft.

3. **Bebauungsplanänderung und Ziele der Planung**

Die Planänderung soll eine bereits städtebaulich vorgezeichnete Wohnbauentwicklung (vorhandene, lückenlose Bebauung östlich des "Breitscheider Weg") zum Abschluß bringen. Der Eigentümer des zur Zeit brachliegenden Geländes hat die Stadt gebeten, verbindliche Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes zu schaffen.

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

- o Mischgebiet (MI),
- o zweigeschossiger Baukörper,
- o Grundflächenzahl von 0,4,
- o Geschoßflächenzahl von 0,8,
- o Einzelhaus,
- o eine Dachneigung von 28° - 45°.

Für den Änderungsbereich gelten entsprechend dem nördlich angrenzenden Baugebiet textliche **Festsetzungen zur baulichen Gestaltung** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen. So wird neben der Dachneigung die Dachausbildung festgesetzt.

Das Baugrundstück ist über die Straße "Breitscheider Weg" erschlossen.

Im Zuge des Ausbaus der K 19 n ordnet die Stadt Ratingen entsprechend der Vorgabe des Generalentwässerungsplanes (GEP Lintorf) das Entwässerungsnetz. Die hierfür erforderlichen Finanzmittel sind für die Jahre 1997 ff. etatisiert. Für den Anschluß eines Wohngebäudes sind jedoch bereits jetzt die vorhandenen **Schmutz- und Regenwasserkanäle** 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-Lintorf im Trennsystem geregelt ist.

3.1 Wohnraumentwicklung

Es erscheint städtebaulich sinnvoll, Wohnraumentwicklung dort vorzuschreiben, wo Arrondierungen eines bestehenden Siedlungsgefüges ohne Beeinträchtigung eines erhaltenswerten Freiraumes möglich sind. Die Ausschöpfung von Wohnbau-Potentialen wird optimiert. Durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen wird dem Druck auf dem Wohnungsmarkt begegnet.

3.2 Immissionsschutz

Für die bestehende wie für die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes L 269 - Teil A wurde eine schalltechnische Berechnung auf der Grundlage der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BimSchV) vom 12.06.1990 durchgeführt (**Erläuterungsbericht zum Vorentwurf zur K 19 n**). Danach ist ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gegeben, wenn beim Bau oder einer wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen der von der Straße ausgehende Lärm (berechnet als Mittelungspegel gemäß RLS - 90) den folgenden Grenzwert überschreitet:

- in Mischgebieten 64/54 dB(A) Tag/Nacht.

Die Berechnung des Immissionspegels ergab:

o DTV	
KFZ/ 24 h	8.200
o Schwerverkehrsanteil %	
Tag/Nacht	20/10
o Geschwindigkeit V	
Km/h	50
o Mittelungspegel M	
Tag/Nacht	65,0/53,9

Für die Festsetzung notwendiger Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 in der städtebaulichen Planung wird zum Mittelungspegel ein Zuschlag von 3 dB(A) addiert, um den "maßgeblichen Lärm-schutzpegel" zu erhalten. Danach ergab sich ein Außenlärmpegel von 68 dB(A) tagsüber und 56,9 dB(A) nachts. Aufgrund der örtlichen Bedingungen (Zufahrten, Abstand zur Neubautrasse, Belichtung) sind für das geplante Gebäude nur passive Schallschutzmaßnahmen durchführbar. Somit ist der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 notwendig.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

- o Im Zusammenhang mit dem **Neubau der K 19** wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt (November 1992). Danach sollte die Wiesenbrache als Kompensationsmaßnahme mit Bäumen und Sträuchern angereichert werden. Die Gesamtgröße der Anpflanzung beträgt **530 qm**. Sie dient dem Ausgleich im Sinne des Biotop- und Artenschutzes.
- o Der zu bewertende Eingriff nach Adam, Nohl, Valentin besteht bei der **geplanten Baumaßnahme** in der Überbauung sowie der Bodenversiegelung durch Zufahrten und Zugänge. Nach Maßgabe des LBP zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan L 269 - Teil A wird die Wiesenbrache mit der Wertstufe 5 und die vorhandenen Feldgehölze (bestehend aus Rotdorn, Eiche, Holunder und Obstbaum) mit der Wertstufe 6 angesetzt. Als Ergebnis der Bilanzierung ergibt sich die Notwendigkeit, daß als Kompensationsmaßnahme auf einer Fläche von **463 qm** Gehölze anzupflanzen sind (vgl. Tabelle "Flächenbilanzierung").

Fazit:

Da das Grundstück des geplanten Bauvorhabens im rechtskräftigen Bebauungsplan L 269 - Teil A als Ausgleichsfläche für den Neubau der K 19 festgesetzt ist, hat der Eingriffsverursacher **verbindlich** den Nachweis zu erbringen, an welcher Stelle er im Ratinger Stadtgebiet den Gesamtausgleich in Höhe von ca. 1.000 qm (530 qm + 463 qm) realisieren kann (vgl. Anlage).

Zur Sicherung der notwendigen Kompensation ist zwischen der Stadt Ratingen, dem Verursacher und dem Eigentümer, auf dessen Grundstück die Ersatzaufforstung durchgeführt werden soll, ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen worden. Hierin verpflichten sich der Verursacher zur zeitlich befristeten Aufforstung, der Eigentümer der Fläche, auf der die Maßnahme durchgeführt wird zur Duldung und zum dauerhaften Erhalt, die Stadt Ratingen zur Erklärung des im Vertrag niedergeschriebenen ordnungsgemäßen Vollzuges der Kompensationsmaßnahme.

Tabelle

Flächenbilanzierung

Biotoptyp	Wert- punkte	<u>Bestand</u>		<u>Planung</u>	
		in qm	Wert- punkte	in qm	Wert- punkte
Wiesenbrache	5,0	524	2620		
Feldgehölze	6,0	225	1350		
Bebauung (749qm x 0,4)				300	0
Zufahrten, Wege	0,5			150	75
ext. Garagen- dachbegrünung, Fassadenbegrünung	2,0			(65)	130
Privater Garten mit Laubbäumen, Hecke	4,0			300	1200
Laubbäume	5,0			(50)	250

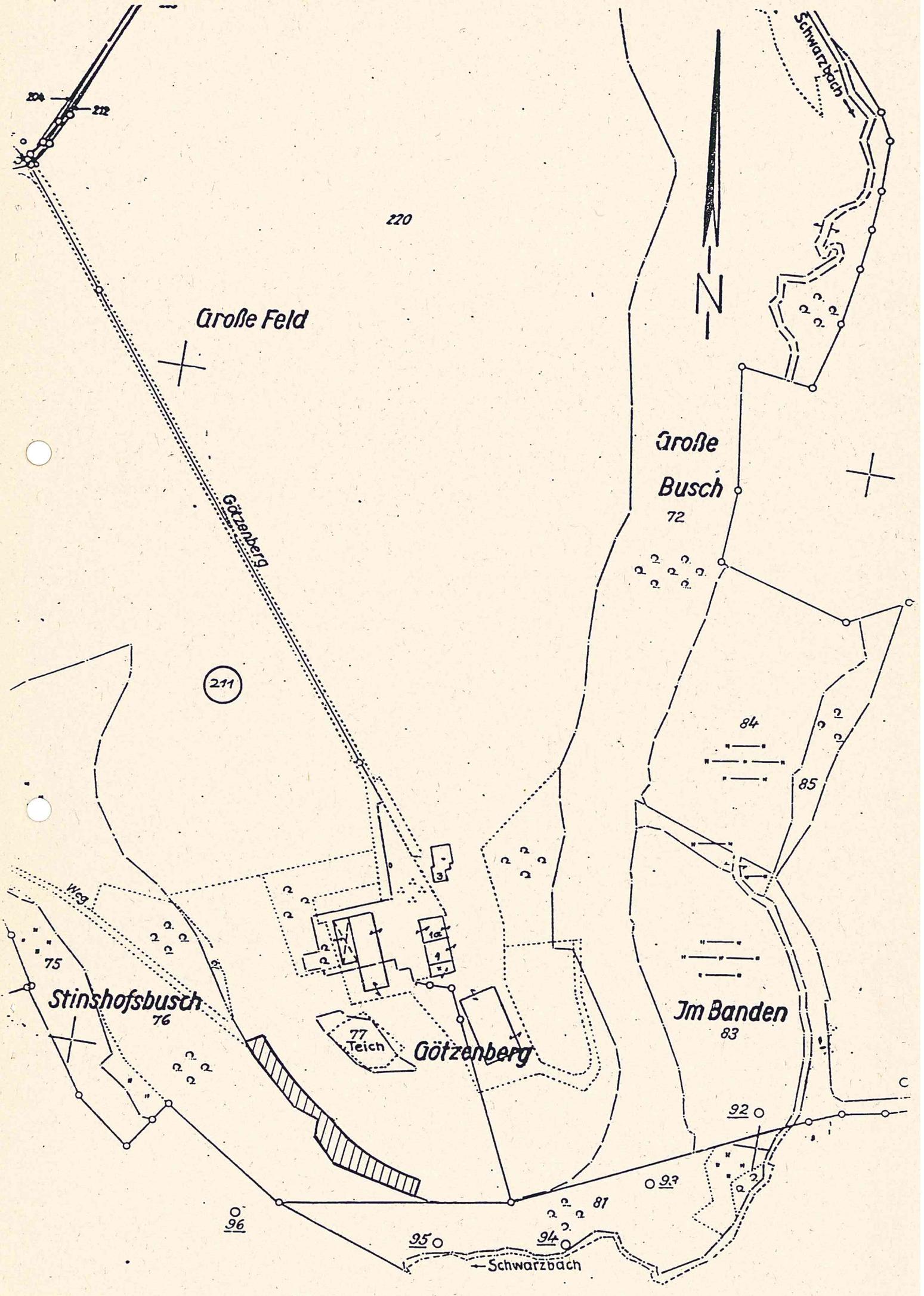
Gesamt		rd.750	3970	rd.750	1655

Flächenbilanz: Bestand 3970 Wertpunkte
Planung 1655 Wertpunkte

Defizit 2315 Wertpunkte

Kompensation:

Anpflanzen von Gehölzen auf 463 qm Fläche.
(Wertstufe 5 x 463 qm = 2315 Wertpunkte)



220

Große Feld

Götzenberg

211

Große Busch

72

84

85

Stinshofsbusch

76

77 Teich

Götzenberg

Im Banden

83

92

93

81

96

95

94

Schwarzbach

Schwarzbach



Weg

C

Mit der Durchführung weiterer Minderungsmaßnahmen kann der Eingriff in vollem Umfange ausgeglichen werden:

1. Garagen und Carports sind einzugrünen. Dabei sind Dächer und Außenwände mit Rank-, Schling- oder/und Kletterpflanzen zu begrünen.
2. Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder anderem wasser-durchlässigem Pflastermaterial anzulegen. Bodenversiegelnde Ausführungen sind unzulässig.
3. Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist eine 2,0 m breite Hecke aus heimischen und bodenständigen Gehölzen (z.B. Geißblatt, Grauweide, Hundsrose, Schlehe, Brombeere) zu pflanzen. Zusätzlich sind 5 standortgerechte Laubbäume, Stammumfang 18-20 cm in 1 m Höhe, 3 x ver-pflanzt, zu pflanzen.

3.4 Kosten

Durch das geplante Bauvorhaben entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Kostenübernahme erfolgt ausschließlich durch den Verursacher.

3.5 Aufzuhebende Festsetzungen

Der Bebauungsplan L 269 - Teil A "Breitscheider Weg/ Am Schließkothlen/ Scheidter Bruch" wird für den entsprechenden Teilbereich aufgehoben.

In Vertretung:


(Jussen)
Beigeordneter