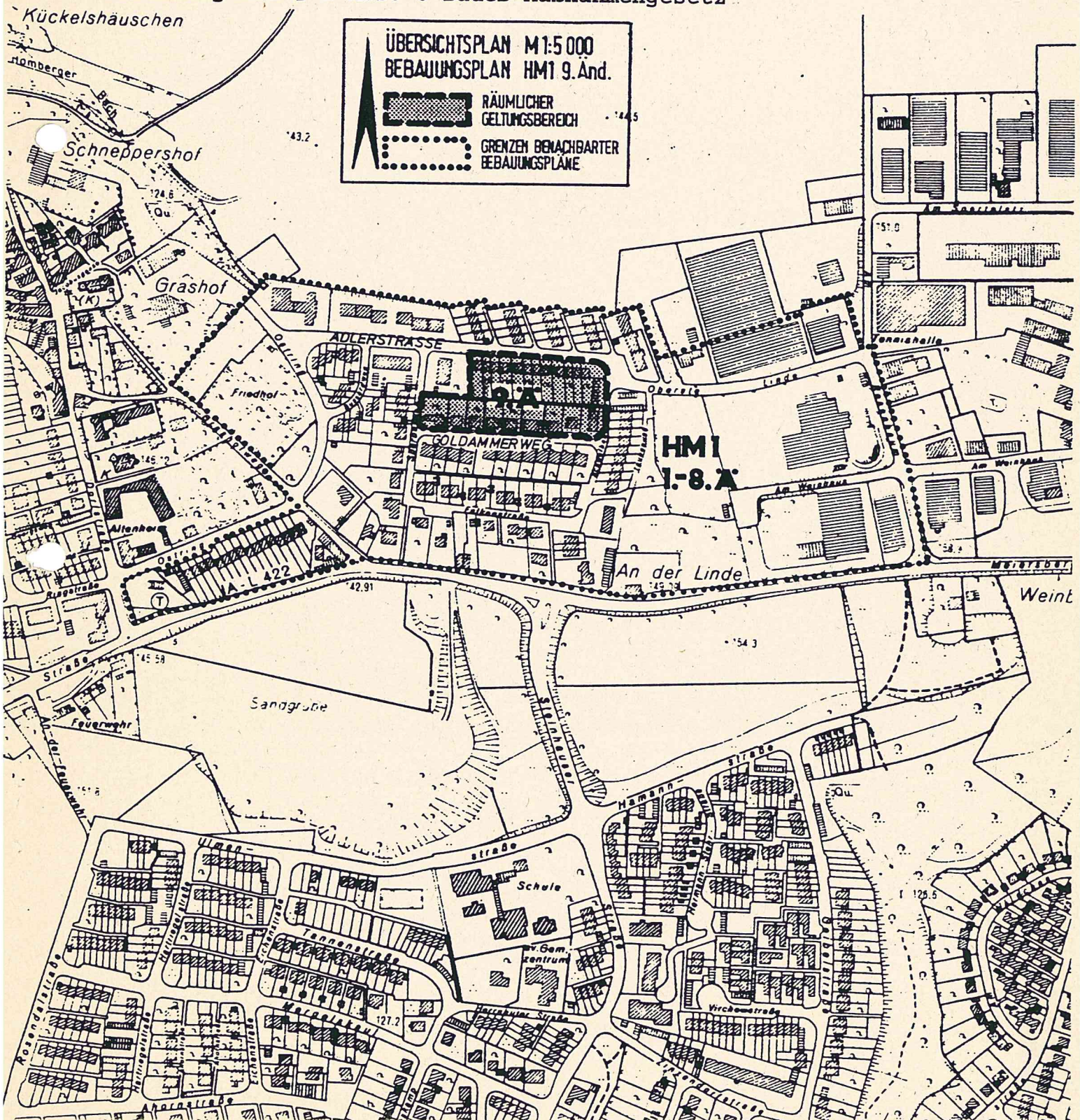


Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan HM 1, 9. Änderung (1. vereinfachte Änderung)
"Adlerstraße/Goldammerweg" gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in
Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmegesetz



Ziele und Inhalte

der 9. Änderung des Bebauungsplanes HM 1

1. Lage des Gebietes/räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der Planbereich liegt im Ortsteil Homberg zwischen der "Adlerstraße" und dem "Goldammerweg". Dieser wird begrenzt

im Norden

durch die "Adlerstraße",

im Osten

durch den "Schwalbenweg",

im Süden

durch den "Goldammerweg",

im Westen

durch den "Sperberweg" sowie die östliche Flurstücksgrenze der Parzelle 491, Flur 3, Gemarkung Homberg (Adlerstraße 25).

Der Änderungsbereich ist in dem dieser Begründung beigegeführten Übersichtsplan grau hinterlegt.

2. Geltendes Planrecht

Der wirksame **Flächennutzungsplan** weist den Änderungsbereich als eine Wohnbaufläche aus.

Das Plangebiet wird nicht vom Geltungsbereich des **Landschaftsplanes Kreis Mettmann** erfaßt.

Der gültige **Bebauungsplan HM 1** setzt für das Teilgebiet 1 ein eingeschossiges reines Wohngebiet in Form einer offenen Bauweise mit geneigtem Dach (15 Grad) fest.

Der rechtsverbindliche **Bebauungsplan HM 1, 7. Änderung**, setzt für das Teilgebiet 2 ein zweigeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Dachneigung von 30 Grad fest.

Die gesetzliche Grundlage zu der beabsichtigten Planänderung bilden

o § 13 Abs. 1 BauGB

"(1) Werden durch Änderung oder Ergänzung 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 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-Maßnahmengesetz (bei dringendem Wohnbedarf)

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

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche nördlich des "Goldammerweg" (HM 1) erfolgte aufgrund einer ehemals konzipierten Bebauung, die in dieser Form jedoch nicht verwirklicht wurde. Mit der Planänderung soll die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert und die Möglichkeit eingeräumt werden, nachträgliche Anbauten genehmigen zu können.

Im Teilgebiet 2 (HM 1, 7. Änderung), südlich der "Adlerstraße", soll durch die Planänderung die Rechtsgrundlage für bauliche Erweiterungen, z.B. die eines Wintergartens, geschaffen werden.

3. **Bebauungsplanänderung und Ziel der Planung**

Die Planänderung erfolgt zur Anpassung an heutige Wohnqualität, wie z.B. die Erweiterung älterer Wohngebäude durch den Anbau eines Wintergartens aufgrund gestiegener Raumbedürfnisse. Um der erhöhten Nachfrage an Wohnbauflächen gerecht werden zu können, erscheint es städtebaulich sinnvoll, die Nutzung einzelner Grundstücke entsprechend heutiger Anforderungen festzuschreiben.

Die **Baugrenze** wird dementsprechend in einer Bautiefe von nunmehr maximal 14,0 m straßenbegleitend festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt bestimmt:

o Teilgebiet 1

reines Wohngebiet (WR),
eingeschossige Baukörper,
Grundflächenzahl von 0,4,
Einzelhausbebauung.

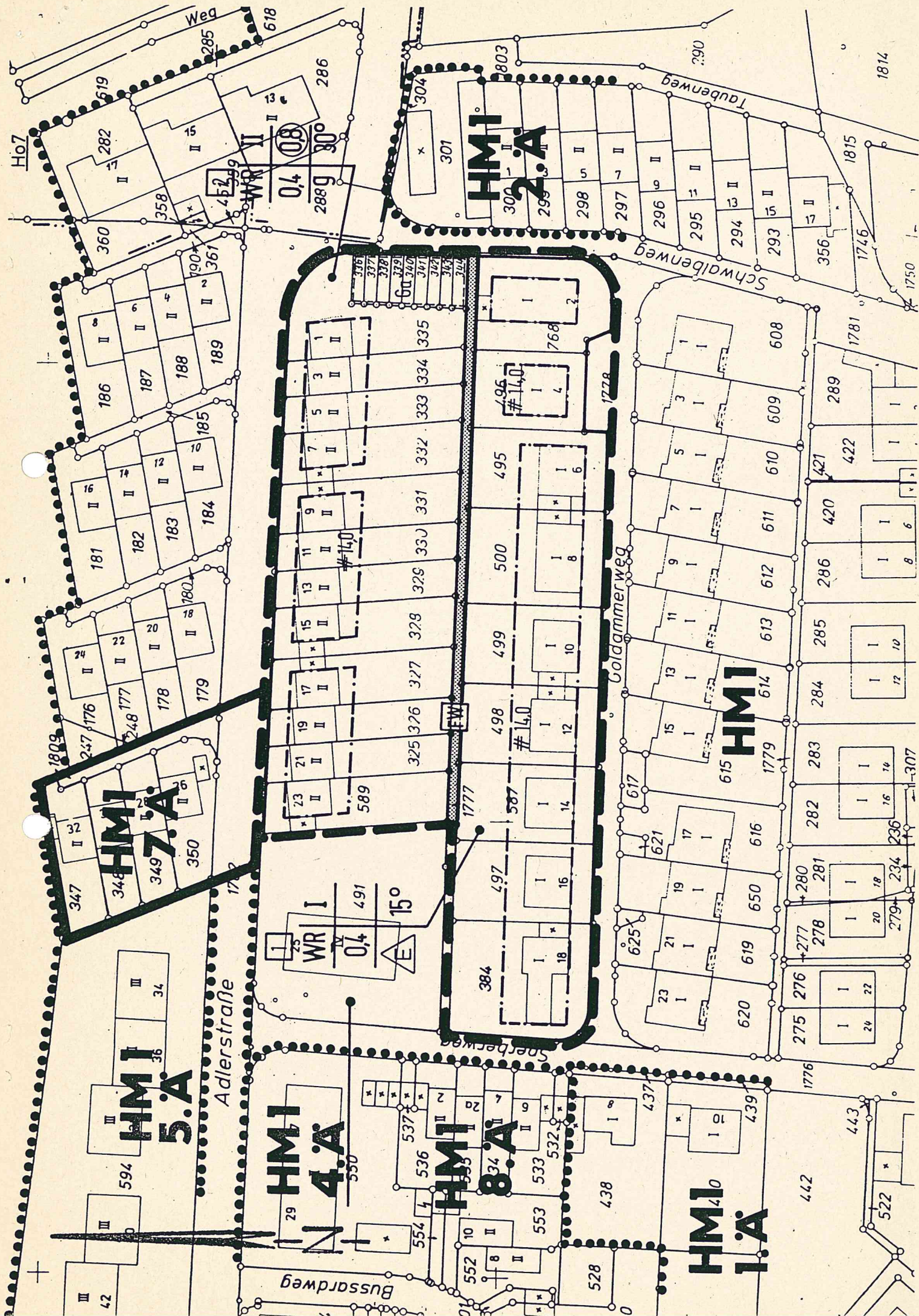
o Teilgebiet 2

reines Wohngebiet (WR),
zweigeschossiger Baukörper,
Grundflächenzahl von 0,4,
Geschoßflächenzahl von 0,8,
geschlossene Bauweise (g - Gebäude können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand unter Beachtung der Brandschutzbestimmungen gebaut werden.).

Die Baugrundstücke sind über die jeweiligen Anliegerstraßen erschlossen. Die beiden Teilgebiete trennt ein öffentlicher Fußweg, der den "Sperberweg" mit dem "Schwalbenweg" verbindet.

Die Planänderung enthält textliche **Festsetzungen zur baulichen Gestaltung** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW). Sie erstrecken sich auf die Dachlandschaft und die Garagen:

- o Analog zur bislang gültigen Ausformung der Dachlandschaft wird die Dachneigung im Teilgebiet 1 auf 15 Grad, im Teilgebiet 2 auf 30 Grad festgesetzt.
- o Zur städtebaulichen Integration in das vorhandene Siedlungsgefüge sind Garagen, Stellplätze und Carports in den seitlichen Abstandflächen nur bis zur Höhe der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Darüber hinaus sind Garagen in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.



Zur Beibehaltung bislang rechtsgültiger **Freiflächengestaltung** sind zur Einfriedung der Vorgärten Zäune und Mauern nicht zulässig. Statt dessen dürfen Hecken in einer Höhe von maximal 0,40 m gepflanzt werden. Die Nutzgärten sind mit Holzspriegelzäunen in einer Höhe von maximal 1,20 m einzufrieden.

Die **Entwässerungsfähigkeit** in Homberg-Nord wird durch Sanierungsmaßnahmen, die teilweise bereits vollzogen sind, sichergestellt. Hierzu zählen die Sanierung des bestehenden Kanalnetzes, Bau einer Druckwasser-Rohrleitung zum Klärwerk Angertal, Stilllegung des Klärwerkes Homberg-Nord und statt dessen Realisierung eines Regenüberlauf- und Regenrückhaltebeckens.

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. "Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung **gemischt mit Schmutzwasser** einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird ... ist von der Verpflichtung ... ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist." Da die Grundstücke bereits bebaut, an ein bestehendes Mischsystem angeschlossen sind und durch die Bebauungsplanänderung lediglich Anbauten realisierbar werden, stehen der erforderliche technische Aufwand sowie die hieraus resultierenden Kosten in keinem Verhältnis zum ökologischen Nutzen.

Der **zu bewertende Eingriff** besteht in der Überbauung vorhandener Terrassen. Bereits versiegelte Fläche wird einer anderen Nutzung zugeführt.

Ein Grün-Ausgleich für mögliche Anbauten zu fordern wäre unverhältnismäßig. Es handelt sich um eine seit Jahrzehnten gewachsene homogene Siedlung, deren Freiräume bereits durch Ziergärten geprägt sind. Die Umweltbedingungen verschlechtern sich durch die insgesamt relativ geringen Baumöglichkeiten nicht nachhaltig. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes haben in diesem Fall zurückzustehen vor einer weiteren finanziellen Belastung für die Bauherren. Die geringe Beeinträchtigung der Ökologie ist daher zu vernachlässigen.

4. **Aufzuhebende Festsetzungen**

Mit der Rechtskraft wird jeweils ein Teilbereich der Bebauungspläne HM 1 (nördlich des "Goldammerweg") und HM 1, 7. Änderung (südlich der "Adlerstraße") aufgehoben.

Im Auftrag:



(A)ring
Amtsleiter