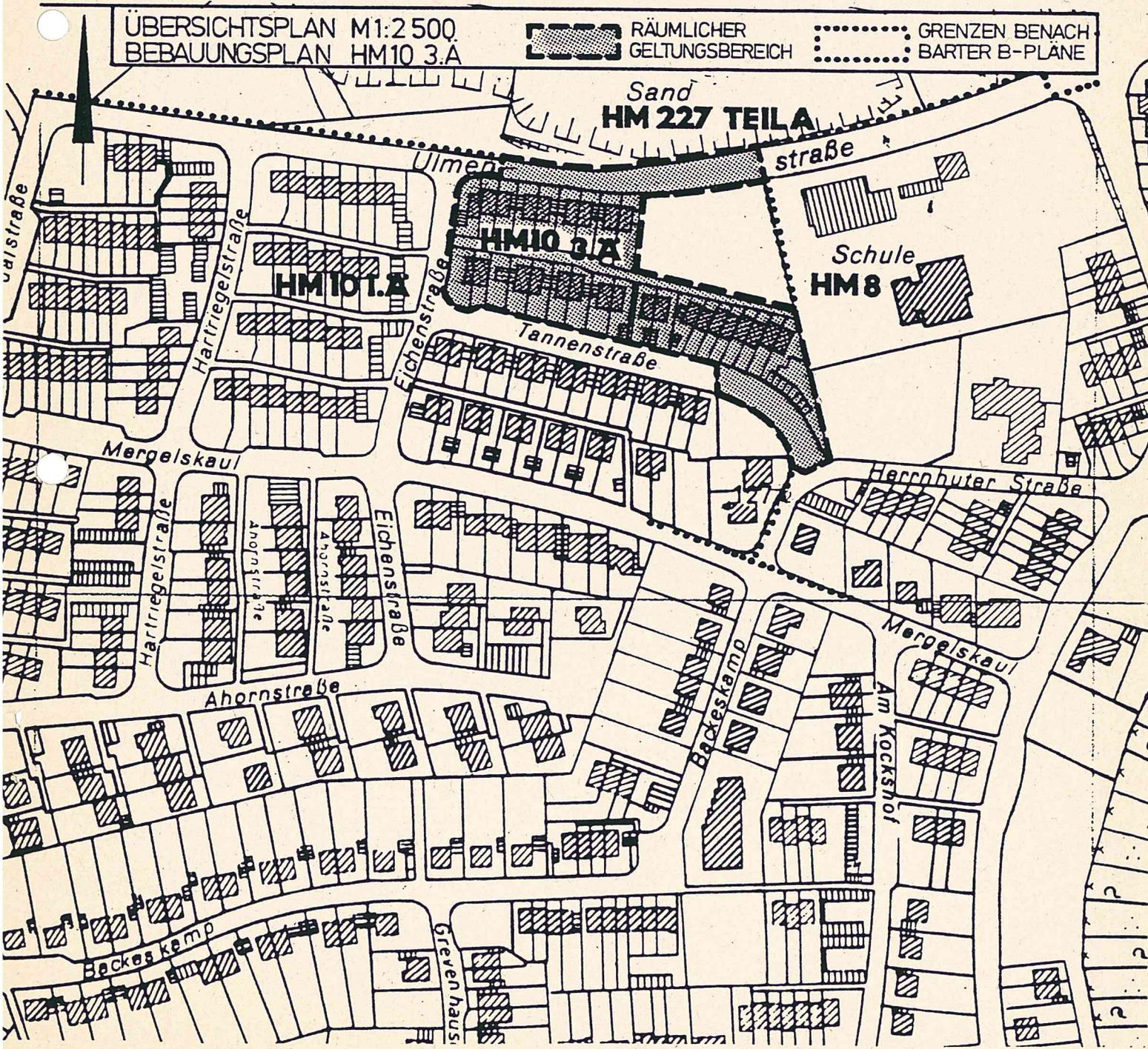


Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan HM 10 "Homberg-Süd, Bereich: Ulmenstraße/Tannenstraße", 3. Änderung (1. vereinfachte Änderung) gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmegesetz



### Ziele und Inhalte

der 3. Änderung des Bebauungsplanes HM 10 "Homberg-Süd, Bereich: Ulmenstraßen/Tannenstraße"

1. **Lage des Gebietes/Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung**

Der Planbereich liegt im Ortsteil Homberg-Süd zwischen der Ulmen- und Tannenstraße. Dieser wird begrenzt

im Norden

durch die Sandgrube Liethen,

im Osten

durch den Bolzplatz sowie das Gelände der Christian-Morgens-  
stern-Schule,

im Süden

durch die Tannenstraße,

im Westen

durch die Eichenstraße.

Der Änderungsbereich ist in dem dieser Begründung beigefüg-  
ten Übersichtsplan grau hinterlegt.

2. **Geltendes Planrecht**

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

Das Plangebiet wird nicht vom Geltungsbereich des **Land-  
schaftsplanes** Kreis Mettmann erfaßt.

Der gültige **Bebauungsplan HM 10, 2. Änderung**, setzt ein ein-  
geschossiges reines Wohngebiet in Form von Hausgruppen oder  
Doppelhäusern fest. Das Wohngebiet durchquert eine Fahr-  
straße bis "Tannenstraße Nr. 50", im Anschluß daran ein öf-  
fentlicher Fußweg.

Die gesetzliche Grundlage zu der beabsichtigten Planänderung  
bilden der § 13 Abs. 1 BauGB:

"(1) Werden durch Änderung oder Ergänzung eines Bebauungs-  
planes 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 Träger 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."

. u n d

§ 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG (bei dringendem Wohnbedarf):

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

Da der jetzige Bebauungsplan eine nachträgliche Erweiterung in Form eines Wintergartens nicht zuläßt, soll hierfür als notwendige Rechtsgrundlage eine Planänderung durchgeführt werden.

### 3. **Bebauungsplanänderung und Ziel der Planung**

Die Planänderung erfolgt zur Anpassung an heutige Wohnqualität, wie z.B. 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 gartenseitig um 3,0 m verschoben, d.h., die gesamte Bautiefe beträgt nunmehr maximal 14,0 m.

**Art und Maß der baulichen Nutzung** werden beibehalten:

- o reines Wohngebiet (WR),
- o eingeschossige Baukörper,
- o Grundflächenzahl von 0,4,
- o Geschoßflächenzahl von 0,5,

- o offene Bauweise (Einzel-, Doppelhaus, Hausgruppe an der "Ulmenstraße" sowie "Tannenstraße" - **östlich** des Fußweges),
- o Einzel-, Doppelhaus ("Eichenstraße" sowie "Tannenstraße" - **westlich** des Fußweges).

Entsprechend der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 kann grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche **ohne Grenzabstand** gebaut werden, jedoch ist hierbei der Brandschutz zu beachten.

Die Baugrundstücke sind über die "Tannen-/Ulmenstraße" erschlossen.

Die **Entwässerungsfähigkeit** in Homberg-Süd ist gegeben. Die Kapazität der Abwasserbehandlungsanlage (Klärwerk Homberg-Süd) ist ausreichend.

Gemäß § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 **erstmalig 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 und an dem bestehenden 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.

Angrenzend an den Änderungsbereich liegt ein **Bolzplatz**. Es handelt sich um einen Nahversorgungsspielplatz der Kategorie A gemäß dem Runderlaß des Innenministers NW vom 29.03.1978. Dieser deckt den Bedarf der vorhandenen Wohnbebauung westlich der "Steinhauser Straße". Da es sich um eine gewachsene Struktur handelt, unterliegt die Nutzung des Bolzplatzes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung keiner hieraus resultierenden zeitlichen Einschränkung (z.B. Ruhezeiten in den Mittagsstunden sowie an Wochenenden). Es gilt die in Ratingen gebräuchliche Nutzungsdauer: tagsüber bis 22.00 Uhr bzw. bis zum Einbruch der Dunkelheit.

Der **zu bewertende Eingriff** besteht in der Überbauung von vorhandenen 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 homogene Siedlung, deren Freiräume bereits durch Ziergärten geprägt sind. Die Umweltbedingungen verschlechtern sich durch die insgesamt relativ geringen noch möglichen Baumöglichkeiten nicht nachhaltig. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes haben in diesem Fall zurückzustehen vor einer weiteren finanziellen Belastung für Bauherren. Die geringe Beeinträchtigung der Ökologie ist zu vernachlässigen.

4. **Aufzuhebende Festsetzungen**

Mit der Rechtskraft wird der Bebauungsplan HM 10, 2. Änderung, aufgehoben.

Im Auftrag:



(Aring)  
Amtsleiter