

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan L 210 "Soestfeld", 2. Änderung (2. vereinfachte Änderung) gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmengesetz

Ziele und Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes L 210 "Soestfeld"

1. Lage des Gebietes/Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Planbereich liegt südwestlich des Ortskerns von Ratingen-Lintorf an der Nahtstelle eines Baugebietes zur offenen Landschaft hin. Dieser wird begrenzt:

Im Norden:

durch den Weg "Soestfeld",

im Osten:

durch die "Kalkstraße",

im Süden:

durch die Parzellengrenze 357, Flur 24 (Kalkstraße Nr. 67) sowie durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes L 13,

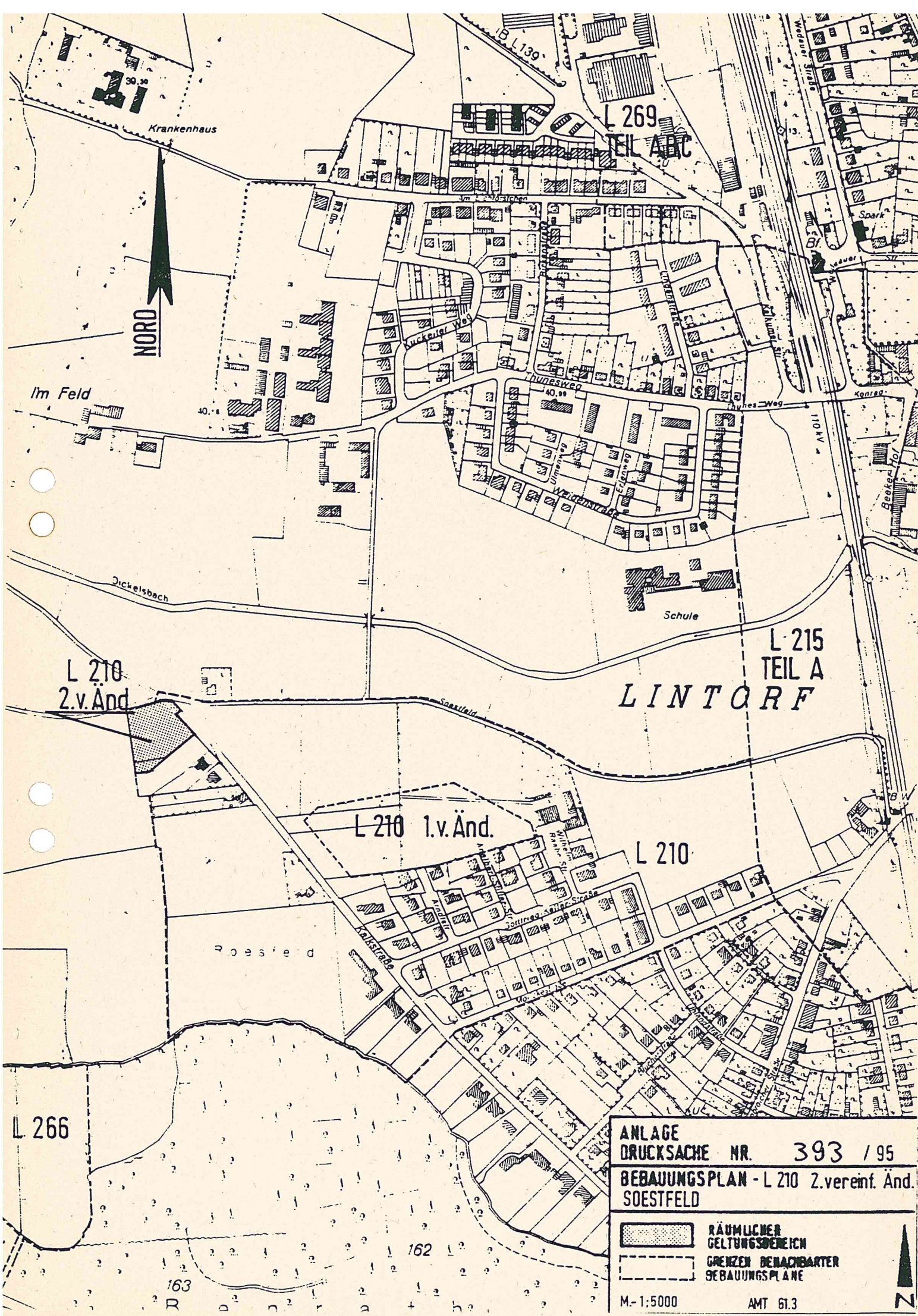
im Westen:

durch das Landschaftsschutzgebiet L 13 "Scheider Bruch".

Das Plangebiet ist in dem dieser Begründung beigefügten Übersichtsplan grau hinterlegt.

2. Geltendes Planrecht

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Ratingen weist das Plangebiet als eine Fläche für die Land- und Forstwirtschaft aus.



Sie wird im Süden direkt von der Wohnbau-Flächendarstellung an der "Kalkstraße" begrenzt, so daß es sich bei der geänderten Bebauungsplanfestsetzung um eine geringfügige Überschreitung dieser Grenze handelt.

Die Abgrenzung Wohnbaufläche/Fläche für die Forst- und Landwirtschaft orientierte sich an der in der Flächennutzungsplan-Kartengrundlage dargestellten Einmündung der Straße "Soestfeld/Kalkstraße". Diese Darstellung ist jedoch nicht parzellenscharf. Die städtebauliche Grundkonzeption der wirksamen Ausweisung im Flächennutzungsplan wird durch die vorgesehene Bebauungsplanfestsetzung "Wohngebiet" nicht in Frage gestellt. Durch die Verschiebung der Einmündung der Straße "Soestfeld" in die "Kalkstraße" ist die Verträglichkeit gegeben. Die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird durch die Erweiterung der Wohnbaufläche nicht in Frage gestellt. Insofern ist dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, Rechnung getragen worden.

Der gültige Bebauungsplan L 210 "Soestfeld" setzt das Areal auch als Wald und Landwirtschaftsfläche fest.

Der Landschaftsplan Kreis Mettmann belegt den Änderungsbereich mit gleichlautender Festsetzung.

Der Planbereich liegt unterhalb des Anflugsektors 23 R des **Flughafens Düsseldorf**, jedoch nicht innerhalb einer Lärmschutzzone. Gemäß § 12 LuftVG sind Bauvorhaben ab einer Höhe von 84,00 m über NN genehmigungspflichtig.

Das Plangebiet befindet sich in der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum der Stadtwerke Duisburg.

Die gesetzliche Grundlage zur beabsichtigten Planänderung bilden der § 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 der 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

§ 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmen G (bei dringendem Wohnbedarf):

"(7) Die vereinfachte Änderung oder Ergänzung nach § 13 Abs. 1 BauGB kann auch durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden."

Das vereinfachte Verfahren gilt also nur für die Änderung oder Ergänzung bereits in Kraft getretener Bebauungspläne. Sollten die an diesem Verfahren Beteiligten (betroffene Grundstückseigentümer sowie Träger öffentlicher Belange) sich mit der Planänderung einverstanden erklären, so wird diese gemäß § 10 BauGB von dem Rat der Stadt als Satzung beschlossen und anschließend gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung dann in Kraft.

3. Bebauungsplanänderung und Ziele der Planung

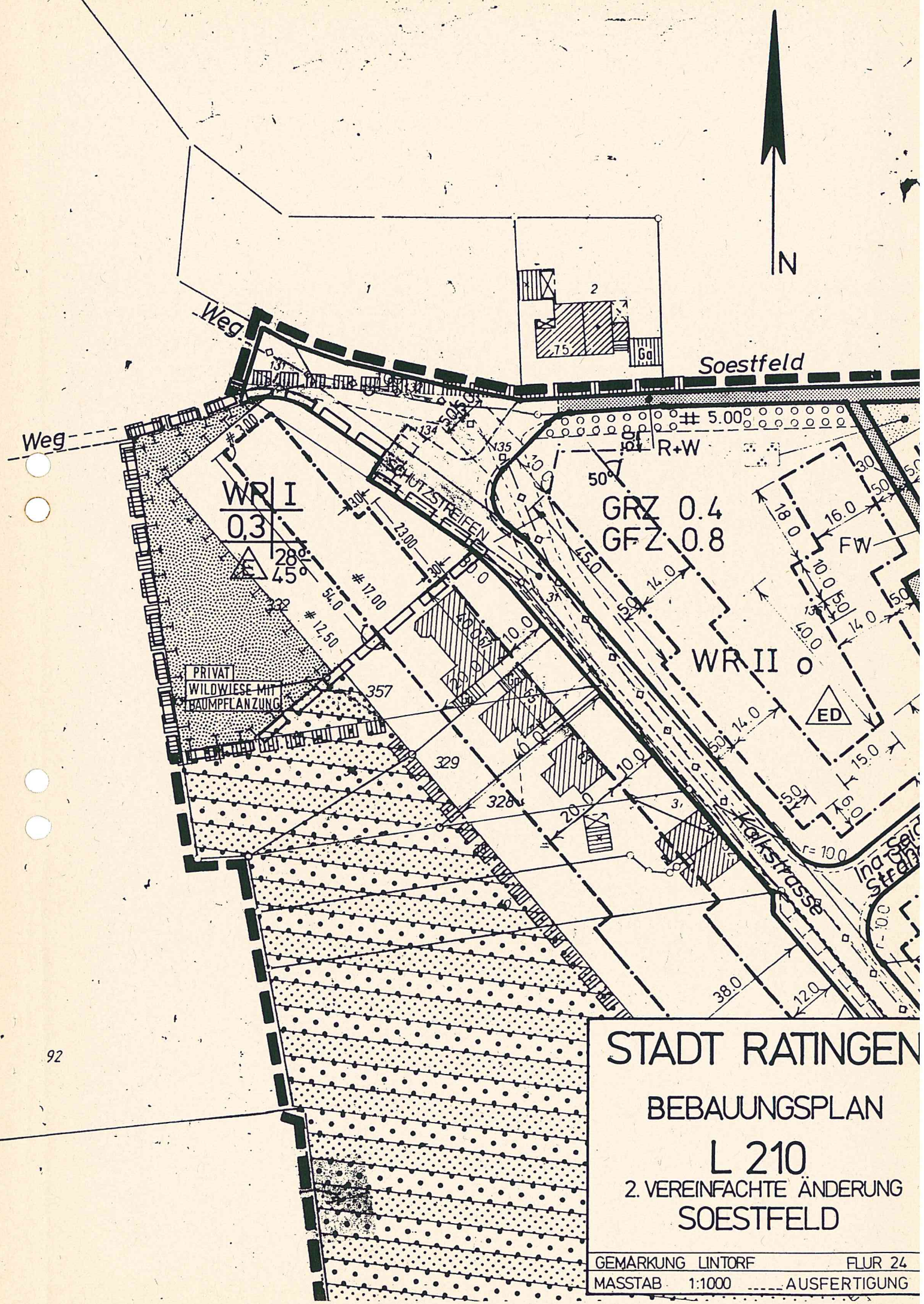
Der zu ändernde Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Auf der südlich angrenzenden Baufläche sind in den letzten Jahren entlang der Kalkstraße Einfamilienhäuser errichtet worden. Östlich der Kalkstraße wird zur Zeit ein größeres Baugebiet erschlossen. Die Grenze nach Norden hin bildet der Weg "Soestfeld".

Der Eigentümer des zur Zeit unbebauten Areals am Ende der Kalkstraße hat nun bei der Stadt Ratingen einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern gestellt. Entsprechend der Baugebietsausweisung östlich der "Kalkstraße" soll auch im vorliegenden Fall der Weg "Soestfeld" die Grenze der Ortsrandbebauung bilden. Das Baugrundstück soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Die vorgesehene Nutzung (Einfamilienhaus) entspricht der südlich angrenzenden Bebauung.

Nach vollzogenem Endausbau der "Kalkstraße" wird eine kleine bisher als Straßenland genutzte Fläche - am Ende der Wendeschleife - dem Wohngebiet zugeteilt.

Als Art und Maß der baulichen Nutzung sind vorgesehen:

- o reines Wohngebiet (WR),



STADT RATINGEN

BEBAUUNGSPLAN

L 210

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
SOESTFELD

GEMARKUNG LINTORF FLUR 24
MASSTAB 1:1000 AUSFERTIGUNG

- o eingeschossiger Baukörper,
- o Einzelhaus,
- o eine Grundflächenzahl von maximal 0,3,
- o eine Dachneigung von 28 bis 45 Grad.

Das Baugrundstück ist über die "Kalkstraße" erschlossen. Schmutz- und Regenwasserkanäle sind ausreichend leistungsfähig.

Der rückwärtige Bereich, etwa in Verlängerung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes, wird als private Grünfläche zum Zwecke des ökologischen Ausgleichs festgesetzt. Eine gärtnerische Nutzung der Wiesenfläche ist nicht möglich (vergl. 3.2).

3.1 Dringender Wohnbedarf

Um der erhöhten Nachfrage an Wohnbauflächen gerecht werden zu können, erscheint es städtebaulich sinnvoll, die Nutzung einzelner Grundstücke weiter zu optimieren. Grundsätzlich ist hierbei festzustellen, daß eine weitere Bodenversiegelung bei der Realisierung der Bebauungsplanänderung eintritt. Wenn auch aus ökologischer Sicht hier kein vorrangig erhaltenswerter Freiraum betroffen ist (die Fläche wird ackerbaulich genutzt, Gehölzbestände sind nicht vorhanden), kann trotzdem die weitere Inanspruchnahme des Freiraumes in der Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur dringenden Deckung des Baulandbedarfs erfolgen.

Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs
(nach dem Bewertungsverfahren von Adam, Nohl, Valentin, MURL 1986)

Spalte 1	2	3	4	5	6
Flurstück Nr.	Biotop- typ	Fläche Flst. in qm	Wert- stufe	Fläche Beeinträch- tigungszone 0 m - 10 m x 0,3 in qm	Kompensations- fläche nach Wertstufe 5 in qm
5	Acker	811	2	285	438
3	Acker	890	2	60	380
2 + 4	Acker	1470	2	180	660

Erläuterungen:

Spalte 6: 811 qm + 285 qm x 2 : 5

Tabelle 2: Ausgleichs-/Minderungsmaßnahmen

Spalte 1	2
Flurstück Nr.	Maßnahme
5	1 Laubbaum Garagen-/Carporteingrünung Heckenanpflanzung
3	2 Laubbäume Garagen-/Carporteingrünung Heckenanpflanzung
2 + 4	3 Laubbäume Garagen-/Carporteingrünung Heckenanpflanzung

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Der zu bewertende Eingriff nach Adam, Nohl, Valentin besteht in der Überbauung, der Bodenversiegelung und einer Beeinträchtigungszone von 10,0 m Breite entlang der Grundstücksgrenze zum Landschaftsschutzgebiet auf einer Gesamtfläche von 1478 qm. Die bestehende Ackerfläche wird mit der Wertstufe 2 bewertet.

Im Änderungsbereich wird zur offenen Landschaft hin eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Auf ihr wird folgender Grün-Ausgleich realisiert:

1. Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze zu den Hausgärten ist als Übergang zur Wildwiesenfläche eine 3,00 m breite Hecke aus heimischen und bodenständigen Gehölzen zu pflanzen (z.B. Geißblatt, Grauweide, Hundsrose, Schlehe, Brombeere, Ohrweide, Faulbaum). Je laufender Meter sind drei Pflanzen zu setzen.
2. Mindestens sechs standortgerechte Laubbäume, Stammumfang 18 bis 20 cm in 1 m Höhe, dreimal verpflanzt, sind zu pflanzen. Die Anzahl bezogen auf die jeweiligen Baugrundstücke ist der Tabelle 2 ("Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen") zu entnehmen.

Zur Sicherung des Begrünungszieles wird die zu erteilende Baugenehmigung u.a. folgende Auflagen enthalten:

- o Die Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen gemäß Tabelle 2 sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- o Bei Ausfall von Pflanzungen sind diese in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- o Eine Gartennutzung im Bereich der "Wildwiese" ist unzulässig.

Mit der Durchführung weiterer Ausgleichs-/Minderungsmaßnahmen auf verbleibenden Freiflächen kann eine ökologische Aufwertung der bisher als Ackerland genutzten Fläche erzielt und dadurch der Eingriff voll kompensiert werden (vergl. Tabelle 2 "Kompensations- und Minderungsmaßnahmen"). Dadurch wird auch der Novellierung des Landeswassergesetzes Rechnung getragen, das darauf hinzielt, anfallendes Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück selbst versickern zu lassen.

Es sind vorgesehen:

1. Garagen und Carports sind einzugrünen. Dabei sind die Dächer und Außenwände (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.

3.3 Kosten

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.

Die Mittel für die Erschließung werden zu gegebener Zeit entweder haushaltsmäßig bereitgestellt oder für den Fall, daß ein Erschließungsträger die Maßnahme beschleunigen will, im Rahmen eines Erschließungs- bzw. Vorfinanzierungsvertrages abgewickelt. Wegen der bereits bestehenden erheblichen Überlastung des Investitionsprogramms bis 1998 ist eine Realisierung in diesem Zeitraum voraussichtlich nicht möglich.

3.4 Aufzuhebende Festsetzungen

Bei Rechtskraft wird der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes L 210 "Soestfeld" aufgehoben.

Im Auftrag:

(Aring)
Amtsleiter

