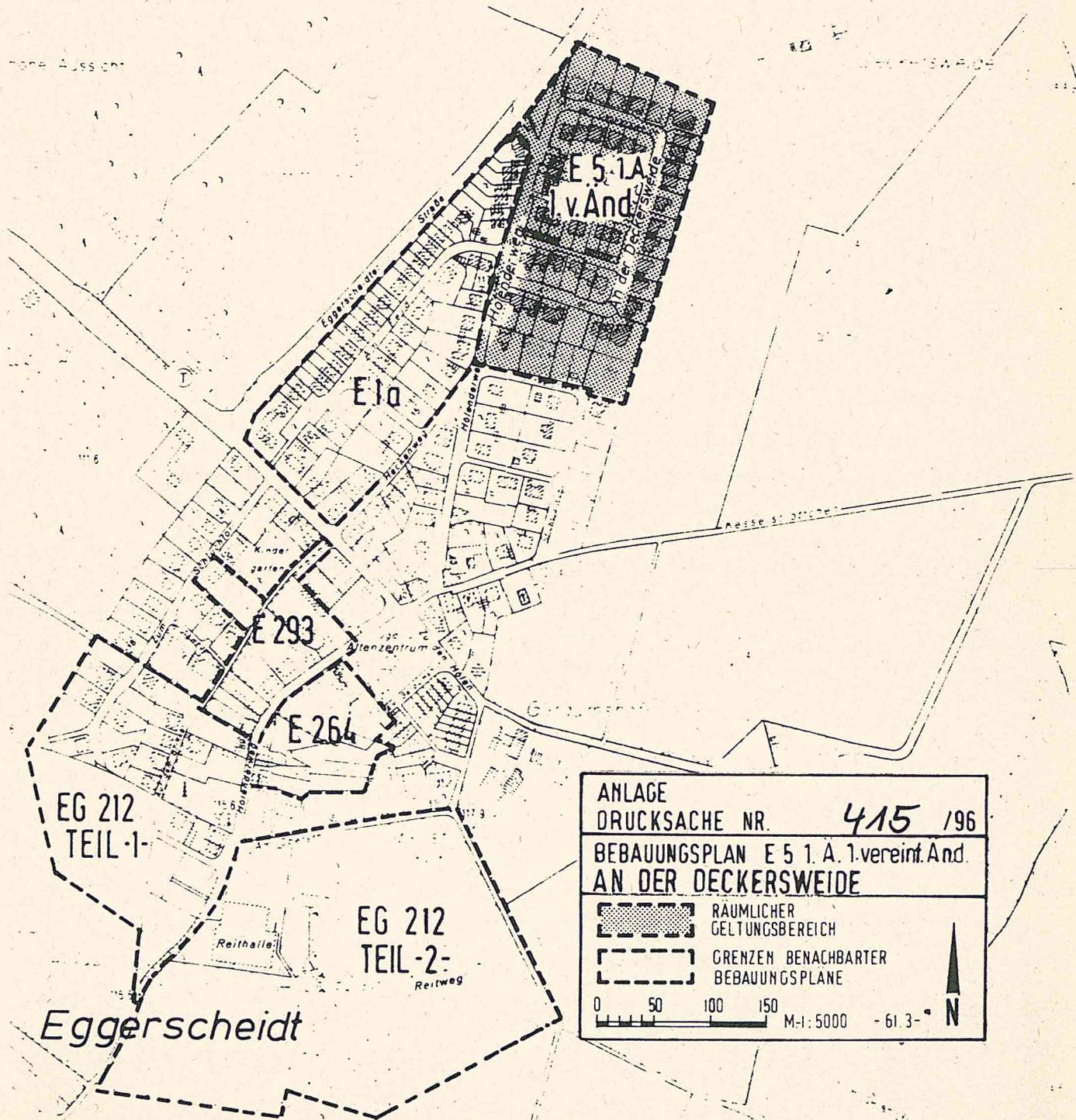


Stadt Ratingen, Planungsamt
61.3

29.10.1996

Entscheidungsbegründung

Zum Bebauungsplan E 5 "An der Deckersweide", 1. Änderung (1. vereinfachte Änderung) gem. § 13 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB - Maßnahmengesetz



Ziele und Inhalte

der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes E 5 "An der Deckersweide"

1. Lage des Gebietes/räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Planbereich befindet sich in Ratingen-Eggerscheid am Nordost-Rand des Ortsteils am Rande eines Landschaftsschutzgebietes. Er wird begrenzt

im Norden:

durch ein Waldgebiet mit den Flurstücken 751, 752 und 158

im Westen:

durch die Eggerscheidter Straße "K 31" und durch den Hölenderweg, die ehemalige Dorfstraße

im Süden:

durch die Straße Stichelshecke und das Flurstück 600

im Osten:

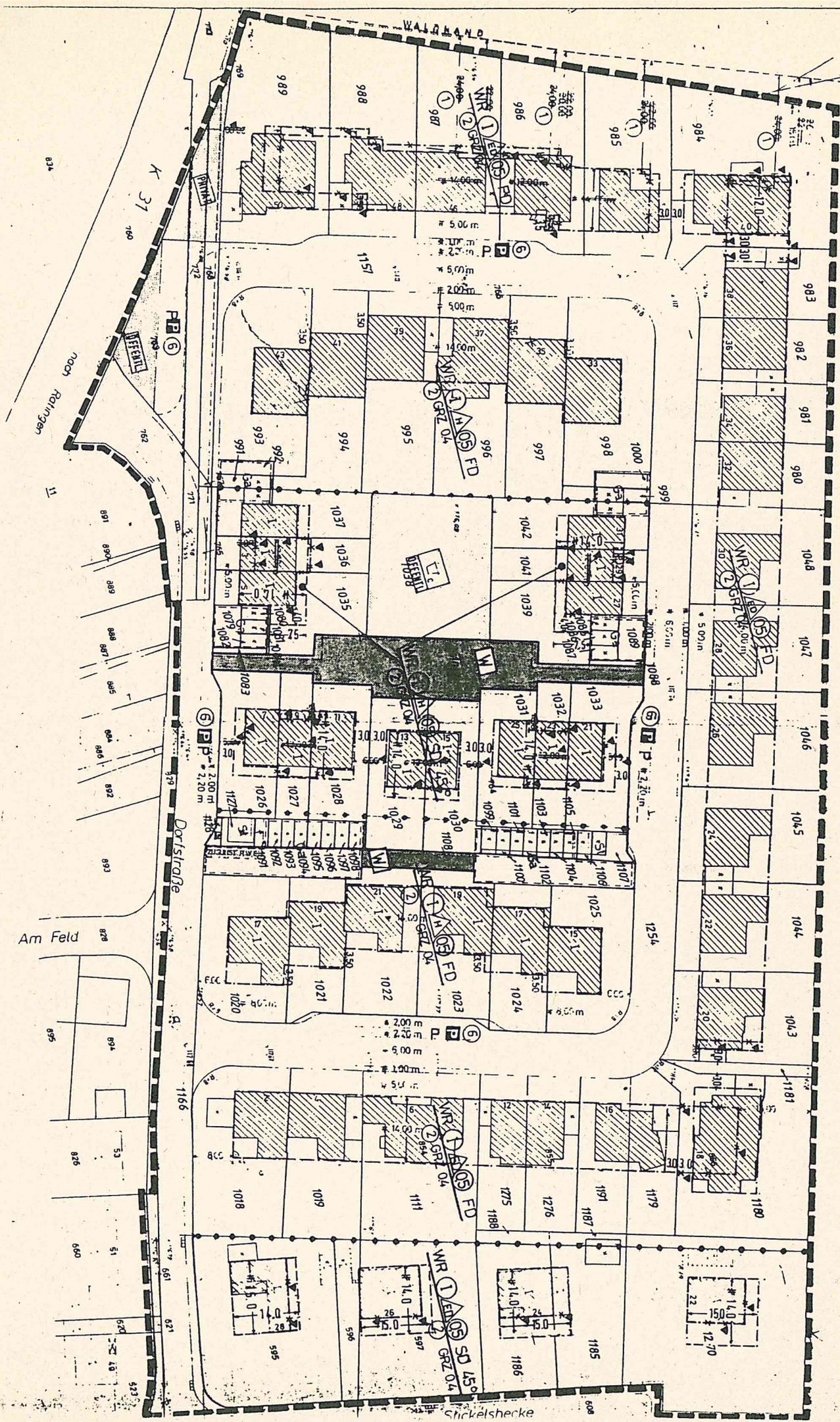
durch das Flurstück 433, welches als Ackerfläche genutzt wird und zum Landschaftsschutzgebiet (L 26) gehört.

Das Plangebiet ist in dem dieser Begründung beigefügten Übersichtsplan durch eine schwarze unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet und grau hinterlegt.

2. Geltendes Planrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Der gültige Bebauungsplan E 5 "Deckersweide" setzt den Bereich als reines Wohngebiet fest. Die gesetzliche Grundlage zur beabsichtigten Planänderung bilden der § 13 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 6 BauGB Maßnahmengesetz (bei dringendem Wohnbedarf).

Gemarkung Eggersburg
Flur 2



33



3. Bebauungsplanänderung und Ziele der Planung

Das Plangebiet ist vorwiegend geprägt durch Einzelhäuser und Hausgruppen. Zum großen Teil sind die überbaubaren Flächen ausreichend groß bzw. die Obergrenzen der städtebaulichen Dichtewerte erfüllt, so daß bis auf 2 Teilbereiche kein Spielraum für Erweiterungen der Baugrenzen vorhanden ist. In 3 weiteren Bereichen werden die Baugrenzen bestandsorientiert angepaßt. In den beiden Teilbereichen zwischen Hölenderweg und An der Deckersweide sowie nördlich der Stichelshecke lassen die festgesetzten Baugrenzen keine Erweiterungen der bestehenden Gebäude zu.

Die in den letzten Jahren gestiegenen Ansprüche an Wohnfläche je Einwohner von derzeit ca. 38 m² pro Person mit weiterhin steigender Tendenz veranlaßten einige Hauseigentümer, den Antrag auf Erweiterung des bestehenden Wohnraumes zu stellen.

Da im derzeit rechtsverbindlichen B-Plan E 5 im Bereich nördlich der Stichelshecke relativ große Grundstücke mit kleinen überbaubaren Flächen versehen sind, ist eine Verdichtung und eine Ausnutzung der GRZ nicht möglich, obwohl die Grundflächenzahl eine weitere Überbauung zuließe. Um den Wohnbedürfnissen mit dem entsprechenden Raumbedarf pro Person gerecht zu werden, sieht die Planung unter Berücksichtigung des vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung (GRZ = 0,4; GFZ = 0,5) eine Verschiebung der Baugrenze um bis zu 5 m auf eine maximale Bebauungstiefe von 14 m vor. Bei einer Bautiefe von mehr als 14 m ist in der Regel eine gute Belichtung der Räume nicht mehr möglich. Die mögliche Bebauungsbreite wurde einheitlich auf 15 m angepaßt.

Im Bereich zwischen "Hölenderweg" und "An der Deckersweide" stehen Reihenhäuser auf kleinen bis mittelgroßen Grundstücken. Die Baukörpertiefe entspricht hier bereits der Bebauungstiefe von 12 m. Um auch in diesem Bereich die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung zu schaffen, wird die Bebauungstiefe auf 14 m erhöht und in einigen Teilbereichen bei Eckgrundstücken auf seitlich bis zum Mindestgrenzabstand von 3 m entsprechend Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen erweitert.

Die Festsetzung der zwingenden Eingeschossigkeit für den Bestand als auch für die Erweiterungsflächen entspricht zum einen den vorhandenen Bedürfnissen zur Wohnbereichserweiterung, z. B. Wintergärten, zum anderen wird die Erhaltung der Siedlungsstruktur gewährleistet. Bei den Mittelgrundstücken der Reihenhausgebiete, die nur 7 m Breite aufweisen, ist die volle Ausnutzung der überbaubaren Fläche allerdings nicht gegeben, weil die GRZ nur 40 % Überbauung der Grundstücksfläche zuläßt. Da es sich im Plangebiet um eine offene Bauweise handelt, ist eine bauliche Erweiterung innerhalb der neu festgesetzten Baugrenzen nur dann entlang den Grundstücksgrenzen möglich, wenn die Nachbarzustimmung und die Einräumung der erforderlichen Anbauten vorliegen. Ansonsten wäre ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten.

Im nördlichen Bereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist ein Waldabstand von 24 m bis zur Baugrenze festgesetzt, der jedoch durch die bestehenden Gebäude überschritten wird. Die Planung orientiert sich mit der Baugrenze am Bestand und legalisiert somit die bestehenden Ausnahmegenehmigungen. Durch die Staffelung der Baugrenze mit 90°-Versprüngen ist in diesem Bereich eine genauere Festlegung möglich, als dies bei einer Parallelverschiebung zum Waldrand im Abstand von 24 m gegeben wäre. Des Weiteren ist der 20 m-Abstand der Baugrenze zur K 31 dem Bestand entsprechend angepaßt worden.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da:

- die Erschließung bleibt
- die Baukörperstellung bleibt.

Neu geregelt ist zusätzlich:

- die überbaubare Fläche für Anbauten.

Schmutz- und Regenwasserkanäle sind im Bereich des E 5 ausreichend leistungsfähig. Nach § 51 a des Landeswassergesetzes NRW muß Niederschlagswasser nur dann auf Grundstücken verrieselt werden, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, wenn kein Kanaltrennsystem vorhanden ist.

In Ratingen-Eggerscheidt wird die Entwässerung im Trennsystem geregelt. Auch ist von An- und nicht von Neubauten auszugehen.

3.1 Dringender Wohnbedarf

Die hauptsächlich in den 70er Jahren errichteten Wohnbauten können bedingt durch die Festsetzungen der Baugrenze entlang den Außenwänden größtenteils nicht mehr erweitert werden, obgleich der Raumbedarf in den letzten Jahrzehnten stark gestiegen ist.

Zur Gleichstellung mit heutigen Neubaugebieten mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erscheint es städtebaulich vertretbar, die Nutzung der Grundstücke zu optimieren. Die zukünftig mögliche Hausgröße, die durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche gegeben ist, genügt den heutigen Ansprüchen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs.

3.2 Immissionsschutz

Dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Stadt Ratingen vom 1988 ist zu entnehmen, daß bei der Eggerscheidter Straße der K 31 ein dtV-Wert von 6.900 Kfz pro 24 Stunden vorliegt, bei einer Lärmbelastung von 61 dB(A) am Tag und 53 dB(A) in der Nacht in einer Entfernung von 25 m zum Straßenrand. Es ist in Betracht zu ziehen, daß sich der dtV-Wert im Zuge des steigenden Verkehrsaufkommens inzwischen auf ca. 8.800 erhöht hat. Da es sich bei dem Bebauungsplan E 5 (1. vereinfachte Änderung) nur um eine Änderung eines Bestandsplanes handelt und im Bereich der Eggerscheidter Straße keine baulichen Erweiterungen vorgesehen sind, wird auf die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen verzichtet.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der zu bewertende Eingriff besteht einerseits in der Überbauung von vorhandenen Terrassen - bereits versiegelte Flächen werden einer anderen Nutzung zugeführt - andererseits in der Neuausweisung von 4 großzügigen Anbaumöglichkeiten nördlich der Stichelshecke im direkten Anschluß an die vorhandene Bebauung.

Ein Grünausgleich für mögliche An- bzw. Neubauten zu fordern, wäre unverhältnismäßig. Es handelt sich um eine seit Jahrzehnten homogen gewachsene Siedlung, deren Freiräume durch Ziergärten geprägt sind. Auch durch die geplanten Anbauten würden sich die vorhandenen Umweltbedingungen nicht nachhaltig verschlechtern. Diese würden sich nahtlos einfügen in das bestehende Wohnumfeld. Daher haben die Belange des Natur- und Umweltschutzes in diesem Falle zurückzustehen vor einer weiteren finanziellen Belastung für die Bauherren. Die relativ geringe Beeinträchtigung der ökologischen Faktoren ist zu vernachlässigen.

3.4 Aufzuhebende Festsetzungen

Mit der Rechtskraft wird der Bebauungsplan E 5 aufgehoben.

Im Auftrage:

(Aring)
Amtsleiter

