

### Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan EG 264 Ratingen-Eggerscheidt, Hölenderweg Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB

#### Gliederung:

- 0 Übersichtsplan
- 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
  - 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes
    - 1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung
    - 1.2.2 Freiraumentwicklungsplan Hösel Eggerscheidt
  - 1.3 Bestandssituation
    - 1.3.1 Topografie
    - 1.3.2 Freiraumsituation/Bebauung
    - 1.3.3 Verkehr
    - 1.3.4 Infrastruktur und Versorgung
    - 1.3.5 Altlasten
    - 1.3.6 Immissionen (Verkehrslärm/Fluglärm)
  - 1.4 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
    - 1.4.1 Verfahrensstand
    - 1.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung
- 2. Planinhalt
  - 2.1 Art der baulichen Nutzung
  - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 2.2.1 Zahl der Vollgeschosse
    - 2.2.2 Firsthöhenbegrenzung
    - 2.2.3 Grund- und Geschoßflächenzahl
    - 2.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
    - 2.2.5 Stellung baulicher Anlagen
    - 2.2.6 Gestaltung baulicher Anlagen
    - 2.2.7 Dimensionierung der Baukörper
    - 2.2.8 Dachgestaltung
  - 2.3 Ergänzende Festsetzung zur städtebaulichen Gestaltung
    - 2.3.1 Einfriedung
    - 2.3.2 Freiflächengestaltung
  - 2.4 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise
    - 2.4.1 Denkmalschutz
  - 2.5 Grünflächen
    - 2.5.1 Pflanzbindung
    - 2.5.2 Pflanzgebote

- 2.6 Erschließung
- 2.6.1 Straßenverkehr
- 2.6.2 Ruhender Verkehr

2.7 Entwässerung

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

- 3.1 Flächenbilanz
- 3.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Infrastruktur
- 3.3 Voraussichtliche Auswirkung auf die Umwelt

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

- 4.1 Erschließung
- 4.2 Bodenordnende Maßnahmen

5. Kosten und Finanzierung

# 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

## 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Dorfkern des Ortsteiles Eggerscheidt. Es wird im Norden von der Altentagesstätte, im Osten von einer zweigeschossigen Reihenhausbauung und im Süden von der zweigeschossigen Mehrfamilienhausbauung "Am Obersthof" sowie im Westen von der ein- bis zweigeschossigen Straßenrandbauung am "Hölenderweg" begrenzt. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt unter der Prämisse, innerhalb des Planbereiches die erforderliche Rechtssicherheit für eine konfliktfreie Realisierung der Bauprojekte zu gewährleisten.

## 1.2 Übergeordnete und sonstige Planung

### 1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen sind für den Planbereich Wohnbauflächen dargestellt. Außerhalb des Plangebietes grenzen im Süden bis Nordosten Flächen für die Landwirtschaft an.

### 1.2.2 Freiraumentwicklungsplan Hösel - Eggerscheidt

Der Planinhalt des Bebauungsplans entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen des Freiraumentwicklungsplanes. Die derzeitige Freifläche im Innenbereich des Plangebietes ist als Baulandpotential vorgesehen. In dem Maßnahmenkatalog ist ein Teil der vorhandenen Bebauung als ortsbildprägend eingestuft, so daß besondere Gestaltungsanforderungen an die benachbarte Neubebauung gestellt sind.

## 1.3 Bestandssituation

### 1.3.1 Topografie

Das Plangebiet weist nur geringfügige Höhendifferenzen auf. Das Gelände steigt von Süden nach Nordosten in Richtung Gardumshof um ca. 3 m an; in Richtung Nordosten um ca. 0,60 m.

### 1.3.2 Freiraumsituation (Landschaft, Vegetation, Bebauung)

Ursprünglich war die Siedlungsstruktur des Ortsteiles Eggerscheidt die eines Straßendorfes. In vielen Bereichen des Ortsteiles, wie auch innerhalb des Plangebietes wurde bis heute der dörfliche Charakter bewahrt. Die dem Wohnsiedlungsbereich umgebenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen entsprechen diesem ländlichen Siedlungsbild. Eine gewachsene Baustruktur ist insbesondere an der zweiseitigen Straßenrandbauung am "Hölenderweg" ablesbar.

Zwischen der ortsbildprägenden, überwiegend eingeschossigen Wohnbebauung aus ortstypischen Fachwerk (dunkles Holzgefüge mit weißen Gefachen, deren Entstehung bis ins 17. Jahrhundert zurückzuverfolgen ist) ist vereinzelter Geschoßwohnungsbau mit maximal zwei Geschossen aus den 60er bzw. 70er Jahren vorhanden. Diese im Vergleich massiven Baukörper erscheinen als Fremdkörper und beeinträchtigen das dörflich geprägte Siedlungsbild negativ. Ähnliche Bauformen sind südlich des Planbereiches "Am Obersthof" vorzufinden. Innerhalb des Plangebietes ist im Anschluß an die Straßenrandbebauung am "Hölenderweg" eine ausschließlich privat verfügbare relativ große zusammenhängende Freifläche vorhanden, die als Nutzgärten, Obstbaumwiese oder als Spielfläche für Kinder genutzt wird. Durch Vegetationsmerkmale wie Hecken und heimische Laubgehölze wird die Freifläche in Eigentums- bzw. Nutzungsbereiche gegliedert. Üppige Baum- und Strauchgehölze prägen insbesondere die Süd- und Ostgrenze des Planbereiches.

### 1.3.3 Verkehr

Nordwestlich des Ortsteiles Eggerscheidt verläuft die Eggerscheidter Straße (K 31), die den Durchgangsverkehr in Richtung Hösel oder Ratingen-Zentrum führt. Entlang dieser Hauptverkehrsstraße sind die stärksten verkehrsbedingten Emissionen (Lärm, Abgase) vorhanden. Die übrigen Wohnstraßen sind als charakteristisch für die randstädtische Lage des Planbereiches als reine und ruhige Wohnstraßen einzuordnen. Dieses gilt auch für die Erschließungsstraßen des Plangebietes "Hölenderweg" und "Gardumshof".

Bereits vor der Gestaltungsplanung Ratingen-Eggerscheidt (1990) wurden verkehrsberuhigende Maßnahmen am "Hölenderweg" (im Bereich der Sparkasse) realisiert. Durch einseitige einseitige Baumpflanzungen entstehen Fahrbahnverengungen mit geschwindigkeitsreduzierender Auswirkung. Andere geplante Maßnahmen wurden bisher aus Kostengründen zurückgestellt.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Nahverkehrsnetz der Stadt Ratingen wird durch die Buslinie 773 (Heiligenhaus-Eggerscheidt-Ratingen Ost (S-Bahn), Ratingen-Mitte) hergestellt (Haltepunkt an der Eggerscheidter Straße), die im 20- bis 60-Minuten-Takt fährt.

### 1.3.4 Infrastruktur und Versorgung

Die erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen für Wasser, Strom und Fernmeldekabel sind vorhanden, um das Plangebiet zu erschließen.

Im Stadtteil Eggerscheidt sind folgende öffentliche Einrichtungen in zentralen Bereich vorhanden:

Jugendheim, Altentreff, Feuerwehr und ein Spielplatz der Kategorie B/C. Spielplätze der Kategorie B sind für schulpflichtige Kinder und der Kategorie C für Kleinkinder ausgestattet. Der vorhandene Spielplatz übernimmt eine Versorgungsfunktion für einen maximalen Einzugsbereich von 500 m. Ein Defizit im Dienstleistungsbereich besteht in Eggerscheidt seit der Schließung des einzigen Lebensmittelgeschäftes seit Anfang des Jahres, das zum Teil durch die Einrichtung eines eintägigen Wochenmarktes am "Hölenderweg" ausgeglichen wird.

Räumlich funktional ist der Stadtteil Eggerscheidt im Sozial- und Dienstleistungsbereich dem Stadtteil Hösel zuzuordnen, der über die erforderliche Grundausrüstung auf diesem Sektor verfügt. Diese Infrastruktureinrichtungen konzentrieren sich in Hösel im Bereich Bahnhofstraße/Eggerscheidter Straße/Heiligenhauser Straße.

#### 1.3.5 Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht vorhanden.

#### 1.3.6 Immissionen (Verkehrslärm/Fluglärm)

Der Generalverkehrsplan (1980) der Stadt Ratingen stellt heraus, daß auf der Eggerscheidter Straße eine höhere Lärmbelastung vorhanden ist als im Ortsmittebereich. In dieser Belastungskarte ist die mittlere Geräuschbelastung durch Flug- und Straßenverkehr ermittelt worden. In dem Wohnsiedlungsbereich "Hölenderweg" wurden folgende Werte gemessen: ca. 55 dB(A) am Tag, ca. 40 dB(A) für die Nacht. Diese Lärmimmissionswerte führen zu dem abschließenden Ergebnis, daß der Planbereich keinen erheblichen Lärmemissionen ausgesetzt ist und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hiermit gewährleistet sind.

#### 1.4 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

##### 1.4.1 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 23.04.1991 beschlossen, für den Bereich östlich des "Hölenderweges" in Ratingen-Eggerscheidt einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit Ratsbeschluß vom 18.06.1991 wurde die vorzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einerseits im Rahmen einer öffentlichen Anhörung am 09.07.1991 durchgeführt. Darüber hinaus haben die vier Planentwürfe vom 25.06.1991 bis einschließlich 08.07.1991 im Planungsamt zur Einsichtnahme für den interessierten Bürger ausgelegt.

Nach dem Ratsbeschuß vom 17.12.1991 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 in dem Zeitraum vom 06.01.1992 bis einschließlich 21.02.1992 durchgeführt. Aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung in dem Zeitraum vom 20.07.1992 bis 21.08.1992 durchgeführt.

Der Satzungsbeschuß erfolgte am 02.03.1993. Aufgrund der nach dem Satzungsbeschuß bekanntgewordenen Bedenken und Anregungen soll der Satzungsbeschuß aufgehoben werden und nunmehr nach Behandlung der vorliegenden planungsrechtlich relevanten Bedenken und Anregungen neu gefaßt werden.

#### 1.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung

Für ein Grundstück am "Hölenderweg" lag eine Bauvoranfrage für ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus vor, das sich in seiner Dimensionierung nicht in die besondere Eigenart der näheren Umgebung, d. h. in den alten Siedlungsbereich mit denkmalwerter Bausubstanz einfügen würde. Die Erhaltung der für Eggerscheidt charakteristischen städtebaulichen Situation erfordert erhöhte Anforderungen an Gestaltungsmaßnahmen im Hinblick auf die Neubebauung. Dieser Forderung soll durch entsprechende gestalterische Vorschriften im Bebauungsplan Rechnung getragen werden. Für das derzeit brachliegende Hintergelände besteht ein Planerfordernis, da mehrere Eigentümer ihren Bauwillen bekundet haben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sich nur auf der planungsrechtlichen Grundlage eines Bebauungsplans gewährleisten läßt. Planungsziel ist es, insbesondere aufgrund der aktuellen erhöhten Wohnungsnachfrage verfügbares Bauland, insbesondere im unbebauten Innenbereich zu aktivieren, um den Siedlungsdruck im Außenbereich zu entschärfen. Aus diesem Grund soll das o. g. Bauvorhaben in seiner Dimensionierung in einen angemessenen Baukörper umgeplant und in ein städtebauliches Gesamtkonzept integriert werden, so daß eine Beeinträchtigung durch ein Übermaß baulicher Ausnutzbarkeit des Geländes ausgeschlossen wird und die Erschließung vom "Hölenderweg" aus gesichert ist.

Ein weiteres Planungsziel wäre die Erhaltung des zusammenhängenden Grün- und Gartenareals einschließlich der ortsbildprägenden Obstbaumwiese und der städtebaulichen Situation, als charakteristisches Beispiel für frühere Siedlungsformen (d. h. die Zuordnung der Einzelanwesen zu den großen Gartenbereichen) gewesen und nur im Straßenrandbereich am "Hölenderweg" eine Baulückenschließung vorzusehen. Dieser Planungsansatz wurde aufgrund des aktuellen Siedlungsdrucks der 90er Jahre zugunsten einer maßvollen baulichen Verdichtung unter Berücksichtigung ortstypischer Gegebenheiten verworfen. Dabei wird nicht verkannt, daß das vorhandene Idyll nach Realisierung der Planung der Vergangenheit angehört.

## **Dringender Wohnbedarf**

Der Bebauungsplan dient auch der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes im Sinne des BauGB-Maßnahmengesetzes. Der Nachweis, daß in Ratingen ein dringender Wohnbedarf besteht, wird wie folgt belegt:

1. Die Stadt Ratingen verfügt nicht über ausreichende Wohnbauflächen. Das Wohnungsamt Ratingen verzeichnet zur Zeit etwa 1000 wohnungssuchende Haushalte. Die vorhandenen Wohnbauflächen, die gemäß § 34 BauGB bzw. aufgrund von rechtskräftigen Bebauungsplänen bebaut werden können, neigen sich dem Ende zu.
2. Die Stadtverwaltung Ratingen hat 1992 in einem Beitrag zur Stadtentwicklungsplanung einen Bericht zur Wohnsituation in Ratingen erstellt.

Diesem Bericht ist zu entnehmen, daß an allgemeinen wohnungspolitischen Normen gemessen das Defizit der Wohnraumversorgung bis zum Jahre 2000 auf 1600 Wohneinheiten ansteigen wird (siehe Seite 35). Der vorliegende Bebauungsplan soll dazu beitragen, dieses zu erwartende Defizit zu mindern.

Da der Zeitraum bis zum Jahre 2000 nicht sehr groß ist, ist es vorrangiges Ziel der Stadtplanung zügig potentielle Wohnbauflächen planungsrechtlich zu sichern. Deshalb werden für dieses Bebauungsplanverfahren die verfahrenserleichternden bzw. verfahrensverkürzenden Möglichkeiten des BauGB-Maßnahmengesetzes angewendet.

## 2. Planinhalt

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

In Anpassung an die vorherrschenden vorhandene Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes und der Zuordnung zu der näheren Umgebung (alter Siedlungskern) wurde der gesamte räumliche Geltungsbereich des EG 264 gemäß § 3 (3) BauNVO als "reines Wohngebiet" ausgewiesen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.2.1 Zahl der Vollgeschosse

In Anpassung an das vorherrschende Maß der baulichen Nutzung, insbesondere in dem ortsbildprägenden Straßenrandbereich am "Hölenderweg" wurde für den Bestand als auch für die Neubebauung eine eingeschossige offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung gilt auch für das vorhandene im straßenseitigen Bereich zweigeschossige Wohnhaus "Hölenderweg 59", da trotz der Zweigeschossigkeit aufgrund einer lichten Raumhöhe von nur ca. 1,70 m die derzeitige Traufhöhe nur ca. 3,50 m und die Firsthöhe ca. 8,30 m (gemessen von Oberkante Gehweg) beträgt. Diese Wandhöhe entspricht verglichen mit heutigen Wohnverhältnissen einer maximal eingeschossigen Ausnutzbarkeit.

### 2.2.2 Firsthöhenbegrenzung

Zur Erhaltung des Siedlungsbildes und um planerisch sicherzustellen, daß es bei der Neubebauung nicht zu einer unangemessenen, d. h. vom Bestand stark abweichenden Höhenentwicklung kommt, werden für den gesamten Planbereich gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. mit § 18 (1) BauNVO bestandsorientierte maximale Firsthöhen (bezogen auf die Mitte der überbaubaren Fläche des Geländes) festgesetzt. Die angrenzende außerhalb des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung besteht aus ein bis maximal zwei Geschossen.

Die Firsthöhen variieren überwiegend von 7,40 m für die ortsbildprägenden Fachwerkgebäude bis zu 12,00 m für die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser an den Straßen "Obersthof" und "Hölenderweg".

Aus diesem Grund wurde für die Neubebauung eine mittlere Firsthöhe von maximal 9,25 m, insbesondere unter Berücksichtigung der ortsprägenden Baukörper, festgesetzt. Diese Firsthöhenbegrenzung gilt nicht für die bauliche Erweiterungsfläche des Baudenkmals "Hölenderweg 59" und der vorhandenen Scheune auf dem Flurstück 1269 auf der Flur 2. Damit sich der künftige Anbau in das denkmalwerte Ensemble einfügt, wurde abweichend von dem Hauptgebäude eine maximale Firsthöhe von 7,50 m und für die Scheune eine bestandsorientierte Festsetzung von 7,00 m festgesetzt. Somit ist planerisch sichergestellt, daß die Nebengebäude sich dem Haupthaus unterordnen und in das denkmalwerte Siedlungsgefüge einfügen.

### 2.2.3 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen im Sinne des § 17 den Höchstwerten der BauNVO. hingewiesen wird jedoch auf die neuen Bemessungsgrundlagen der BauNVO 1990. Planungsziel ist es, eine bestandsbezogene Verdichtung anzustreben. Aus diesem Grunde wurde der Wert der Geschoßflächenzahl auf 0,4 festgesetzt, so daß das zulässige Höchstmaß im Sinne der BauNVO erheblich unterschritten wird.

### 2.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Planungsziel ist es, eine aufgelockerte Bebauungsstruktur in dem bisher dünn besiedelten Siedlungsbereich planungsrechtlich sicherzustellen. Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung wurde eine offene Bauweise vorgeschrieben. Im Straßenrandbereich "Hölenderweg" wurde bestandsorientiert zwischen der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern differenziert. Im Hinterland ist eine maßvolle Verdichtung durch Doppelhäuser städtebaulich vertretbar. Die Bauflächen sind so bemessen, daß ein relativ großer Spielraum für eine individuelle architektonische Gestaltung verbleibt.

In dem Straßenrandbereich am "Hölenderweg" sind im Bebauungsplan zur Baulückenschließung die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, daß die künftigen Baukörper in die vorhandene Siedlungsstruktur einbezogen werden. Innerhalb des Plangebietes wird der Straßenrandbereich des Hölenderweges insbesondere von alten Fachwerkfassaden geprägt. Um eine Beeinträchtigung dieses ortsteilprägenden Siedlungsbildes zu vermeiden, wurden die Bauflächen für die Neubebauung vom Straßenbereich zurückversetzt angeordnet. Die überbaubaren Flächen der vorhandenen Baudenkmale (Hölenderweg 53, 55, 59 und 73) sind durch Baulinien gekennzeichnet. Um eine den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechende Nutzung des Baudenkmal Hölenderweg 59 zu ermöglichen, sind im Bebauungsplan im rückwärtigen Grundstücksbereiche Erweiterungsflächen festgesetzt worden.

#### 2.2.5 Stellung baulicher Anlagen

Um zu gewährleisten, daß die geplante Neubebauung sich in den vorhandenen ortsbildprägenden Siedlungsbereich einfügt, wurde die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Zugunsten einer städtebaulichen Raumbildung sind die geplanten Baukörper beidseitig der Stichstraße (traufenständig) angeordnet, die sich am Ende zu einem Wohnhof aufweitet. Somit wird die Funktion als Wohnstraße hervorgehoben.

#### 2.2.6 Gestaltung baulicher Anlagen

Die gestalterischen Vorschriften und Festsetzungen sind im Bebauungsplan gemäß § 81 BauO NW aufgenommen. Wie unter Punkt 1.4.2 (Allgemeine Zielsetzung der Planung) erläutert ist, werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung künftiger baulicher Anlagen gestellt, so daß planerisch gewährleistet wird, daß die Neubebauung sich in den ortsbildprägenden Siedlungsbereich einfügt.

#### 2.2.7 Maße der Baukörper (textliche Festsetzung Nr. 3.1)

In Anlehnung an die vorhandene Dimensionierung der denkmalwerten Straßenrandbebauung am "Hölenderweg" ist im Bebauungsplan im Sinne des § 81 (1) Nr. 2 der Bauordnung NW eine maximale Breite der Gebäudefront von 12 m festgesetzt. Einerseits wird mit dieser Festsetzung das Planungsziel verfolgt, daß die Neubebauung sich der vorhandenen Baustruktur unterordnet. Andererseits verbleibt für den Bauherren im Hinblick auf einer optimalen Ausnutzung dieser Baulücke flexible Nutzungsmöglichkeiten.

## 2.2.8 Dachgestaltung

Die vorhandene Bebauung des Planbereiches und der näheren Umgebung besteht überwiegend aus Baukörpern mit Satteldächern und einer Dachneigung von 45 Grad. Aus diesem Grund sind für den Planbereich nur geneigte Dächer (textliche Festsetzung Nr. 3.2) und für die Neubebauung des Hinterlandes Dachneigungen von 35 Grad bis 45 Grad festgesetzt. Für die geplante Straßenrandbebauung sind Dachneigungen nur von 35 - 42 Grad zulässig. Diese Festsetzung garantiert eine Einfügung der Neubebauung in den Bestand, so daß auch bei voller Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen die Giebeldreiecke nicht zu überdimensioniert sind. Um eine architektonisch befriedigende Gestaltung der Baukörper zu erreichen, sind Dachausbauten nur mit einer maximalen Breite von 3 m und Drempe nur bei einer maximalen Höhe von 0,6 m (textliche Festsetzungen Nr. 3.3 und Nr. 3.5) zulässig. Somit wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Baukörpern und Dachaufbauten gewährleistet.

Die Vielfalt der im Baustoffhandel angebotenen Materialien und deren Farb- und Formgebung kann bei völliger Gestaltungsfreiheit dazu führen, daß das Gesamtbild der geplanten Bebauung unharmonisch wirkt. Insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Planbereiches in dem alten Siedlungskern mit der denkmalwerten Bausubstanz sind gestalterische Vorschriften erforderlich.

Mit der Anpassung der Materialien für die Dacheindeckung und die Außenwandgestaltung an die ortsbildprägende Bebauung, soll garantiert werden, daß das städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt bleibt (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.4, 3.6 und 3.7).

Dieser Grundsatz soll auch für die Errichtung von Garagen gelten. Deshalb sollen zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen mit einem gemeinsamen Dach und einer Dachneigung von 20 bis 40 Grad ausgebildet werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.8). Damit bei Realisierung der Planung ausreichender Spielraum für eine individuelle architektonische Gestaltung verbleibt, sind abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 3.2, die beinhaltet, daß im gesamten Planbereich nur geneigte Dächer zulässig sind, alternativ für Nebengebäude, Anbauten und Garagen Flachdächer nur unter der Voraussetzung zulässig, daß sie begrünt werden. Diese Vorschrift ist unter dem ökologischen Aspekt sinnvoll und zielt auf einen fließenden Übergang zwischen Bebauung und der verbleibenden bisher ortsbildprägenden Freifläche ab.

## 2.3 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

### 2.3.1 Einfriedungen

Der Eindruck der bislang ortsbildprägenden Freifläche soll weitgehend erhalten bleiben. Es ist eine bestandsorientierte Festsetzung getroffen worden, daß Einfriedungen nur in Form von lebendigen Hecken, Baum- oder Buschpflanzungen zulässig sind. Das Bedürfnis der Bewohner zum Schutz der Privatsphäre, insbesondere den rückwärtigen Grundstücksbereich abzuschirmen ist somit gewährleistet.

Visuelle Beeinträchtigungen durch unpassende Farb- und Baumaterialien werden im Vorfeld ausgeschlossen. Darüber hinaus erfüllt diese gestalterische Festsetzung eine ökologische Zweckbestimmung, da Hecken als Brutstätte für Vögel dienen und eine luftfilternde Wirkung haben.

### 2.3.2 Freiflächengestaltung

Durch gestalterische Maßnahmen des Straßenraumes soll der dörfliche Charakter des Planbereichs hervorgehoben bzw. bewahrt werden. Die Verkehrsfläche soll als Wohnstraße fungieren. Die in dem Gestaltungsplan Ratingen-Eggerscheidt vorgeschlagenen Straßenraumgestaltungselemente (Straßenbeleuchtung, Pflastermaterial und Verlegeart) sollen beim Straßenausbau berücksichtigt werden.

Sofern kein Naturstein als Pflastermaterial gewählt wird, soll ein oberflächenbehandelter Betonstein verwendet werden. Für die Farbgestaltung des Pflastermaterials des Straßenbereiches wird der Farbton Erdbraun und für Stellplätze Antrazit empfohlen.

### 2.4 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

#### 2.4.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches wurden im Sinne des Denkmalschutzgesetzes folgende Häuser von der Unteren Denkmalbehörde im Einvernehmen mit dem Landschaftsverband - Rhein. Amt für Denkmalpflege - als Baudenkmal eingestuft und sind in die Denkmalliste der Stadt Ratingen aufgenommen:

Wohnhaus Hölenderweg 53, 55, 73 und 59 einschließlich Scheune.

Im Bebauungsplan wurden die Baudenkmäler entsprechend gekennzeichnet. Die vorhandenen überbaubaren Grundstücksflächen sind bestandsorientiert mit Baulinien fixiert worden. Die derzeitige Nutzungsmöglichkeit des Wohnhauses "Hölenderweg 59", dessen Entstehung bis ins 17. Jahrhundert zurückzuverfolgen ist, entspricht aufgrund der lichten Raumhöhe von ca. 1,70 m nicht den heutigen Wohnstandard. Um angemessene Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, wurde im rückwärtigen Grundstücksbereich Bauland für mögliche An- bzw. Erweiterungsbauten ausgewiesen.

### 2.5 Grünflächen

#### 2.5.1 Einzelpflanzbindung

Der zum alten Siedlungsbereich Eggerscheidt zuzuordnende Freiraum innerhalb des Planbereiches besteht ausschließlich aus privat verfügbarer Freifläche, die im wesentlichen von einer Obstbaumwiese, heimischen Laubgehölzen und Hecken geprägt wird.

Planungsziel ist eine weitgehende Erhaltung dieser charakteristischen Merkmale. Dieser Forderung soll zum einen durch die textliche Festsetzung Nr. 4.1 Rechnung getragen werden, die beinhaltet, daß vorhandene Bäume erhalten bzw. bei Beseitigung mit standortgerechten Gehölzen ersetzt werden müssen. Darüber hinaus wird die Erhaltung folgender Bäume durch eine entsprechende zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan planungsrechtlich gewährleistet:

- zwei Obstbäume im Straßenrandbereich "Hölenderweg" (südwestlich von Haus Nr. 59),
- ein Obstbaum im rückwärtigen Grundstücksbereich von Haus Nr. 59,
- ein Obstbaum im rückwärtigen Grundstücksbereich von Haus Nr. 69,
- ein Baum im rückwärtigen Grundstücksbereich von Haus Nr. 75,
- ein Walnußbaum im rückwärtigen Grundstücksbereich von Haus Nr. 69 (an der Flurstücksgrenze). Aufgrund der Art fällt dieser Baum unter die Baumschutzsatzung der Stadt Ratingen.

#### 2.5.2 Pflanzgebote

Wegen der ökologischen Bedeutung und aus stadtgestalterischen Gründen hinsichtlich der Funktion als natürliches Gliederungselement wird eine Ersatzpflanzung für die vorhandenen Heckeneinfriedung (an der südlichen Eigentumsgrenze von Haus Nr. 59), die durch die Planstraße überplant wird, planerisch sichergestellt. Der Heckenstandort ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

#### 2.6 Erschließung

##### 2.6.1 Verkehrerschließung

Die Erschließung des geplanten Doppelhauses an der Nordostgrenze des Planbereiches erfolgt von der vorhandenen Wohnstraße "Gardumshof", die unmittelbar bis an den räumlichen Geltungsbereich ausgebaut ist. Zur Sicherung der Erschließung der südlichen Doppelhaushälfte wird im Bebauungsplan eine Geh-, Fahr- und Leitungsrechtfläche zugunsten der betroffenen Anlieger ausgewiesen. Die Erschließung des Hinterlandgeländes erfolgt durch eine direkte Anbindung des geplanten Stichweges an die vorhandene schwach belastete Wohnstraße "Hölenderweg". Die gewählte Straßenverkehrs-konzeption hat einerseits den Vorteil, daß der Bebauungsplan abschnittsweise realisiert werden kann. Zum anderen wird ein Durchgangsverkehr vom Hölenderweg bis zum Gardumshof, wie in früheren Verkehrskonzeptionen vorgesehen, im Vorfeld ausgeschlossen, so daß aufgrund des geringen Anliegerverkehrs eine sehr ruhige Wohnlage garantiert werden kann.

Im Hinblick auf einen minimalen Versiegelungsgrad wurde ein Straßenprofil von 5 m gewählt. Diese Dimensionierung ist ausreichend für einen möglichen Begegnungsfall PKW/PKW. Das Ende der geplanten Stichstraße weitet sich platzartig auf, so daß auch Müllfahrzeugen auf dieser Fläche das Wenden ermöglicht wird.

#### ÖPNV

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Nahverkehrsnetz der Stadt Ratingen wird durch die Buslinie 773 (Heiligenhaus-Eggerscheidt-Ratingen Ost (S-Bahn)-Ratingen Mitte) hergestellt (Haltepunkt an der Eggerscheidter Straße), die im 20- bis 60-Minuten-Takt fährt.

#### 2.6.2 Stellplätze

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung (1 bis 2 Stellplätze für Einfamilienhäuser) grundstücksbezogen nachzuweisen. Insbesondere aus ökologischen Gründen im Hinblick auf eine Minimierung zusätzlicher Versiegelungsfläche und um eine Ausuferung von Baukörpern in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im Vorfeld auszuschließen ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nur in bestimmten Grundstücksbereichen (bis zu einer maximalen Tiefe der gartenseitigen Baumgrenzen in der seitlichen Abstandsfläche/textliche Festsetzung Nr. 1.1) zulässig. Diese textliche Festsetzung berücksichtigt darüber hinaus nachbarschaftliche Belange, da Lärm- und Geruchsemissionen, die vom Zu- und Abfahrtsverkehr verursacht werden, auf den oben genannten Grundstücksbereich reduziert werden.

#### 2.7 Entwässerung (textliche Festsetzung Nr. 4.4)

Da die Bauausführung für das geplante Regenrückhaltebecken im Ortsteil Eggerscheidt erst für das Jahr 1999 vorgesehen ist, wurde im Bebauungsplan darauf hingewiesen, daß die Dachflächengewässer örtlich zu versickern sind, sofern die geologischen Verhältnisse dies ermöglichen.

Die vorhandene Geologie (Bodenart: sandiger Lehm/Bodentyp: Braunerde) ist im Hinblick auf eine Wasserdurchlässigkeit dafür geeignet. In einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren muß jedes einzelne Grundstück hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit überprüft werden. Eine Genehmigung für die Einleitung des Niederschlagswassers unmittelbar in das Grundwasser kann versagt werden, wenn nachbarliche, wasserwirtschaftliche, baurechtliche oder andere Belange dem entgegenstehen. Ggf. muß die Realisierung der Neubebauung bis zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens zurückgestellt werden.

### 3. Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 3.1 Flächenbilanz

Das gesamte Plangebiet ist ca. 0,96 ha groß.  
Davon entfallen gemäß der Planung auf

- a) die Straßen- und Wegefläche ca. 0,052 ha (5,4 %),
- b) die Wohnbaufläche ca. 0,908 ha (94,6 %).

#### 3.1 Anzahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplanbereich sind ca. 7 Wohneinheiten vorhanden. Aufgrund der getroffenen Festsetzung im Bebauungsplan ist nur die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern zulässig, so daß die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 16 Wohneinheiten bestehen.

#### 3.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Infrastruktur

Da der Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung von maximal neun freistehenden Einfamilienhäusern und drei Doppelhäusern schafft, sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten. Verkehrstechnische und technische (Ver- und Entsorgungsleitungen) Infrastruktureinrichtungen sind im Bestand vorhanden und für eine geringfügige zusätzliche Versorgung ausreichend dimensioniert. Es ist davon auszugehen, daß das Verkehrsaufkommen sich durch den künftigen Anliegerverkehr am "Hölenderweg" nur geringfügig erhöht.

#### 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Nach Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes unterliegen Bebauungsplanverfahren den neuen Vorschriften des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Im folgenden wird eine Bestandsbewertung der Eingriffsfläche - Wohnbauten und Mischfläche -, der Verlust der einzelnen Biotoptypen durch diese Beeinträchtigungen und abschließend der errechnete Ausgleich bzw. Ersatz in Form von Wertpunkten dargestellt (siehe Tabelle).

Obstgehölze in intensiv gepflegten Rasenflächen prägen das Landschaftsbild in der zu bewertenden Eingriffsfläche. Dieser Biotoptyp nimmt über 50 % der gesamten Untersuchungsfläche ein, die sich auf die neuen Wohnbauflächen und die Mischfläche beschränkt. Die beiden bebaute Bereiche (§ 34-BauGB) in der Nord- und Südecke des Planbereiches sind nicht Bestandteil der Untersuchungs- bzw. Eingriffsfläche, da hier keine erstmaligen Eingriffe durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Insgesamt beeinträchtigen die Neuanlage

- a) der Wohnbauten und
- b) der Mischfläche

7 verschiedene Biotoptypen, von denen vier Typen eine ökologisch höhere Wertigkeit besitzen. Der flächenmäßig größte Verlust in Höhe von 1340 qm geht zu Lasten der Obstgehölze in intensiver Rasenpflege (Biotoptyp Nr. 7).

Die Wohnbauflächen nehmen insgesamt 1532 qm in Anspruch und verteilen sich auf vier verschiedene Biotoptypen. Nach Multiplizierung der Quadratmeterzahlen mit dem entsprechenden Faktor des Biotoptyps liegen dort insgesamt 492,4 Wertpunkte vor.

Die Mischfläche b) beansprucht 450 qm, das ergibt zusätzlich 166 Wertpunkte.

Der gesamte Eingriff beträgt demnach 658,4 Wertpunkte.

Als Ausgleichsmaßnahme steht im Plangebiet die Anpflanzung einer Hecke nördlich der Erschließungsstraße zur Verfügung. Das Defizit wird dadurch um  $60 \text{ m} \times 1,5 \text{ m} = 90 \text{ qm} \times 0,5$  (Wertstufe) = 37,5 Wertpunkte gemindert. Ein weiterer geringfügiger Ausgleich ist durch die Anlage von Einfriedungen in Form von Hecken zu erwarten.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht möglich und auch den einzelnen Bauherrn nicht zumutbar.

Flächen für Ersatzmaßnahmen stehen in einer sinnvollen Entfernung zum Plangebiet nicht zur Verfügung, da das Plangebiet im Ortskern von Eggerscheidt liegt und keinerlei Bezug zum Außenbereich besteht.

Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes gegenüber steht der Belang der in Ratingen vorhandenen dringenden Wohnbedarf zu decken.

Insbesondere stehen im Ortsteil Eggerscheidt zur Zeit keine weiteren Wohnbauflächen zur Verfügung. Die Bevölkerungsentwicklung ist jedoch durch die Ausweisung von Baulandflächen zu sichern.

Planungsziel muß es daher sein, vorhandene Wohnbaupotentiale im Siedlungsbereich zu aktivieren. Dadurch wird auch erreicht, daß wertvolle bislang unberührte Außenbereichsflächen nicht in Anspruch genommen werden müssen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird deshalb im Rahmen des § 1 Abs. 6 BauGB hingenommen.

Tabelle

**Bestandsbewertung der Eingriffsfläche durch Neuplanung**

<u>Nr.</u>	<u>Biotoptyp</u>	<u>qm</u>	<u>Wertstufe</u>	<u>Wertpunkte</u>
1	versiegelte Fläche Asphalt	114	0,0	0,0
2	Hausgarten als Zier- und Siedlungsgrün	574	0,25	143,5
3	Obstgehölze in intens. Rasenfläche	2979	0,3	893,7
4	vernachlässigte Gartenvegetation	926	0,4	370,4
5	vernachl. Garten- grundstück überwie- gend niedrige Stauden			
6	teils Obstgehölze	180	0,4	72,0
	Obstgehölze in Rasen mit überwiegend Niedrig- und Halb- stammarten	408	0,4	163,2
7	Hecken, heckenartige Gehölzstreifen	205	0,5	102,5

**Eingriffe/Beeinträchtigungen durch**

a) Wohnbauflächen	1532	0,0	0,0
b) Mischflächen	450	0,0	0,0

**Verlust von Biotoptypen durch**

a) Wohnbauflächen auf Biotoptyp

3	Obstgehölze in intens. Rasenfläche	1204	0,3	361,2
4	vernachlässigte Gartenvegetation	64	0,4	25,6
5	vernachl. Garten- grundstück überwie- gend niedrige Stauden			
6	teils Obstgehölze	72	0,4	28,8
	Obstgehölze in Rasen mit überwiegend Niedrig- und Halb- stammarten	192	0,4	76,8

---

492,4

b) Mischfläche auf Biotoptyp

3	Obstgehölze in intensiver Rasen-	295	0,3	88,5
7	Hecken, heckenartige Gehölzstreifen	155	0,5	77,5

---

166

**Wertpunkte insgesamt**

---

658,4



4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

4.1 Erschließung

Zur Sicherung der Erschließung werden bei Realisierung der Planung Straßenausbaumaßnahmen erforderlich.

4.2 Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der derzeitigen Eigentumsverhältnisse und kleinteiligen Parzellierungen im Planbereich sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

5. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten für die erforderlichen Maßnahmen betragen insgesamt 263.000,00 DM.

Dieser Betrag setzt sich folgendermaßen zusammen:

1. Kosten für Straßenausbau	78.000,00 DM
2. Kosten für Straßenbeleuchtung	25.000,00 DM
3. Kosten für Kanalbau	160.000,00 DM

Die Mittel für die Erschließung werden zu gegebener Zeit entweder haushaltsmäßig bereitgestellt oder für den Fall, daß ein Erschließungsträger die Maßnahmen beschleunigen will, im Rahmen eines Erschließungs- bzw. Vorfinanzierungsvertrages abgewickelt.

A.A.

