

Entwurfsbegründung

Bebauungsplan EG 293 "Hölenderweg/Auf dem Brinkel"

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes
 - 1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen
 - 1.2.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)
 - 1.2.3 Landschaftsplanung
 - 1.3 Geltendes Planungsrecht
 - 1.4 Bestandssituation
 - 1.4.1 Freiraumsituation (Landschaft, Vegetation, Bebauung)
 - 1.4.2 Verkehr
 - 1.4.3 Infrastruktur und Versorgung
 - 1.4.4 Altlasten
 - 1.4.5 Immissionen (Verkehrslärm/Fluglärm)
 - 1.5 Anlaß, Ziel und
 - 1.5.1 Verfahrensstand
 - 1.5.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung
2. Planinhalt
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.1 Grund- und Geschößflächenzahl, Baumassenzahl
 - 2.2.2 Geschossigkeit
 - 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.3.1 Bauweise
 - 2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
 - 2.5 Grünflächen
 - 2.5.1 Private Grünflächen
 - 2.5.2 Pflanzgebot und Pflanzbindungen
 - 2.6 Verkehrsflächen
 - 2.6.1 Straßenverkehr, Rad- und Fußwege
 - 2.6.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze
 - 2.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 2.7 Ver- und Entsorgung
 - 2.7.1 Strom
 - 2.7.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)
 - 2.7.3 Post und Telekom

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 3.1 Flächenbilanz
 - 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt
4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung
5. Kosten und Finanzierung
6. Aufzuhebende und andere städtebauliche Festsetzungen



1. **Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**

1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan liegt in der Gemarkung Eggerscheidt, Flur 2.

Der Planbereich beinhaltet folgende Flurstücke nordwestlich des Hölender Weges:

74 teilweise, 283/71, 317/61, 445, 446, 448 teilweise, 632 teilweise, 705 teilweise, 708 teilweise, 710, 711, 712, 727, 838 teilweise, 841 bis 846, 928, 976, 1124, 1136, 1160 teilweise, 1261 und 1263 teilweise.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planung

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan ist der Ortsteil Eggerscheidt als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt im Planbereich Wohnbaufläche dar. Insofern ist der Bebauungsplanentwurf gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2.3 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

1.3 Geltendes Planungsrecht

Im Planbereich existiert zur Zeit kein gültiger Bebauungsplan. Dementsprechend erfolgen planungsrechtliche Beurteilungen gemäß § 34 BauGB.

An dem vorliegenden Planbereich grenzen folgende Bebauungspläne:

- im Südwesten:

Bebauungsplan EG 212, Teil 1 - "südlicher Ortsrand, erster Planabschnitt",

- im Südosten:

Bebauungsplan EG 264 - Entwurf - "Hölender Weg/Obersthof",

- im Nordosten:

Bebauungsplan E 1a - "südliche K 13 - Heckenweg/Brückhaus".

1.4 Bestandssituation

1.4.1 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 der dörfliche Charakter bewahrt. Die den Wohnsiedlungsbereich umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen entsprechen diesem ländlichen Siedlungsbild. Eine gewachsene Baustruktur ist insbesondere an der zweiseitigen Straßenrandbebauung am "Hölender Weg" ablesbar. Zwischen der ortsbildprägenden, überwiegend eingeschossigen Wohnbebauung 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. Durch Vegetationsmerkmale wie Hecken und heimische Laubgehölze werden die Freiflächen geprägt. Hervorzuheben sind hier die Hecke entlang des Fußweges "Auf dem Brinkel" sowie der Baumbestand im Biergarten der Gaststätte "Haus Eggerscheidt".

1.4.2 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Straße "Hölender Weg" erschlossen. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die K 31, die den Durchgangsverkehr in Richtung Hösel oder Ratingen-Zentrum führt.

1.4.3 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 im zentralen Bereich vorhanden: Jugendheim, Alten-

treff, 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.

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

1.4.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Altlast.

1.4.5 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 Siedlungsbereich "Hölender Weg" wurden folgende Werte gemessen: ca. 55 dB(A) am Tag, ca. 40 dB(A) für die Nacht.

Diese Lärmimmissionswerte führten zu dem abschließenden Ergebnis, daß der Planbereich keinen erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt ist und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hiermit gewährleistet sind.

1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

1.5.1 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 14.09.1993 die vom Bürgermeister Schlimm und Ratsmitglied Rubener am 22.07.1993 unterzeichnete Dringlichkeitsentscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes EG 293 "Hölender Weg/Auf dem Brinkel" genehmigt. Mit Ratsbeschluß vom 14.09.1993 wurde die vorzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Anhörung am 25.10.1993 durchgeführt. Darüber hinaus haben die Planentwürfe vom 08.10.1993 bis einschließlich 22.10.1993 im Planungsamt zur Einsichtnahme für den interessierten Bürger ausgelegt. In der Zeit vom 16.08.1993 bis 16.09.1993 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 beteiligt. Nach Beschluß des Rates vom 06.09.1994 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 13.10.1994 bis 14.11.1994 öffentlich ausgelegt.

1.5.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung

Für das Grundstück Hölender Weg 48/50 (Flurstück 283/71) liegt eine Bauvoranfrage für mehrere zweigeschossige Wohngebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstückes vor. Zusätzlich ist für das Flurstück 711 die Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes vorgesehen.

Diese geplanten Bauvorhaben liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in Eggerscheidt und sind gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Der Bestand in diesem Bereich ist gekennzeichnet, durch ein Ensemble mit Gasthaus, Biergarten und alten Wohnbestand und ortstypischer Hecke. Die beantragten Baukörper fügen sich jedoch nicht in die besondere Eigenart der näheren Umgebung ein. Durch eine geplante Erschließung durch den bestehenden Biergarten sind die dort vorhandenen Bäume und die Hecke in ihrem Bestand gefährdet.

Die bestehende Situation wirkt jedoch erheblich an einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Ortsmittelpunktes von Eggerscheidt mit, so daß die Erhaltung dieser charakteristischen städtebaulichen Situation Vorrang hat und erhöhte Anforderungen an die Anordnung, Dimensionierung und Gestaltung künftiger Baukörper zu stellen sind. Dieser Forderung soll durch Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden.

Planerisches Ziel ist es, Bauflächen in einer Form auszuweisen, so daß sie sich in ein städtebauliches Gesamtkonzept einfügen. Gemäß des Eingangs dargestellten Planerfordernisses werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Realisierung künftiger Wohnbebauung.
- Baulandausweisungen im unbebauten Innenbereich zur Entschärfung des Siedlungsdruckes im Außenbereich.
- Erhaltung der dörflich geprägten Siedlungsstruktur.
- Erhaltung der vorhandenen Vegetation.
- Entwicklung einer in Art und Maß angemessenen Wohnbebauung unter Berücksichtigung der demkmalwerten Umgebung.

In der Plankonzeption ist eine der Umgebung angepasste Wohnbebauung in offener Bauweise mit geneigten Dächern vorgesehen. Hierbei ist die Einfügung in die vorhandene Bausubstanz und eine weitestgehende Erhaltung des Baum- und Heckenbestandes auf den verbleibenden Freiflächen von besonderer städtebaulicher Bedeutung.

Dring

Der I
darfe
Ratir

1. D
C
W
g
P

2. D
S
t
m
W
a
s

Da de
vorrat
planu
planve
zender

2.

2.1

2.1.1

2.2

2.2.1

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:

- . 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.
- . 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 Bebauungsverfahren die verfahrenserleichternden bzw. verfahrensverkürzenden Möglichkeiten des BauGB-Maßnahmengesetzes angewendet.

Planinhalt

.1 Art der baulichen Nutzung

.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Die Nutzung des Plangebietes sowie die der weiteren Umgebung entspricht einem reinen Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Deshalb setzt der Bebauungsplan hier ebenfalls ein reines Wohngebiet fest.

.2 Maß der baulichen Nutzung

.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahlen (GRZ) und die Geschoßflächenzahlen (GFZ) wurden so gewählt, daß eine konfliktfreie Realisierung der Bebauung auf den vorhandenen bzw. vorgeschlagenen Grundstücken möglich ist.

Durch die städtebauliche Neuordnung des Flurstückes 283/71 wird die maximale Grundflächenzahl von 0,4 für die Gebäude Hölenderweg 48 bis 50 nebst Hinterlieger überschritten. Zum Ausgleich wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß die Fläche der Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 21a Abs. 2 Baunutzungsverordnung bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauGB hinzugerechnet werden kann (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.).

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Entlang der Straße Hölender Weg überwiegt eine zweigeschossige Bebauung. Der Bebauungsplan setzt deshalb zwei Vollgeschosse als Obergrenze fest. Für den rückwärtigen Bereich wird maximal ein Vollgeschoß zugelassen. Dadurch wird gewährleistet, daß die neuen Gebäude sich in die nähere Umgebung einfügen. Prägend sind hier z.B. die eingeschossigen Gebäude "Zum Schluchtor 17 - 21".

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Bauweise

Im Plangebiet befinden sich entlang des Hölender Weges Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Hier wird deshalb eine offene Bauweise festgesetzt. Für die rückwärtigen Bereiche sowie für das Grundstück am Schluchtor (Flurstück 710) wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Zusätzlich wird hier die Anzahl der Wohneinheiten auf je zwei je Einzelhaus beschränkt, damit gewährleistet ist, daß in diesen Bereichen die größtmögliche Wohnruhe herrscht (Beschränkung des KFZ-Verkehrs).

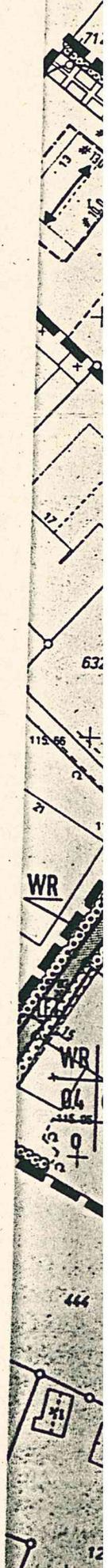
2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich des Hölender Weges orientieren sich die überbaubaren Flächen weitestgehend am Bestand. Durch die teilweise Festsetzung von Baulinien ist gewährleistet, daß bei Abbruch einzelner Gebäude bzw. Gebäudeteile die bauliche Ausnutzung der Grundstücke erhalten bleibt, da andernfalls wegen der Vorschriften der Bauordnung größere Abstände eingehalten werden müßten.

2.4 Ergänzende Festsetzung zur städtebaulichen Gestaltung

Eggerscheidt ist im Bereich des Hölender Weges geprägt durch historische Gebäude des 17., 18. und 19. Jahrhunderts. Um das Erscheinungsbild der denkmalwerten und erhaltenswerten Gebäude nicht zu beeinträchtigen, müssen sich Neubauten hinsichtlich ihrer Kubatur sowie der Dach- und Fassadengestaltung einfügen.

Um eine Einfügung von Neubauten in die vorhandenen historischen Umgebung zu gewährleisten, sind wesensfremde oder atypische Materialien (z. B. für Fassaden: Kalk-Sand-Steine, Fassadenverkleidungen mit Natur- und Kunststeinplatten, Natur- oder Kunstschieferverkleidung, Ziegelverblendungen, die nicht dem vorhandenen, historisch üblich roten Ziegel entsprechen) oder Gebäudeformen (z.B. Flachdächer, Pyramidendächer) zu vermeiden.

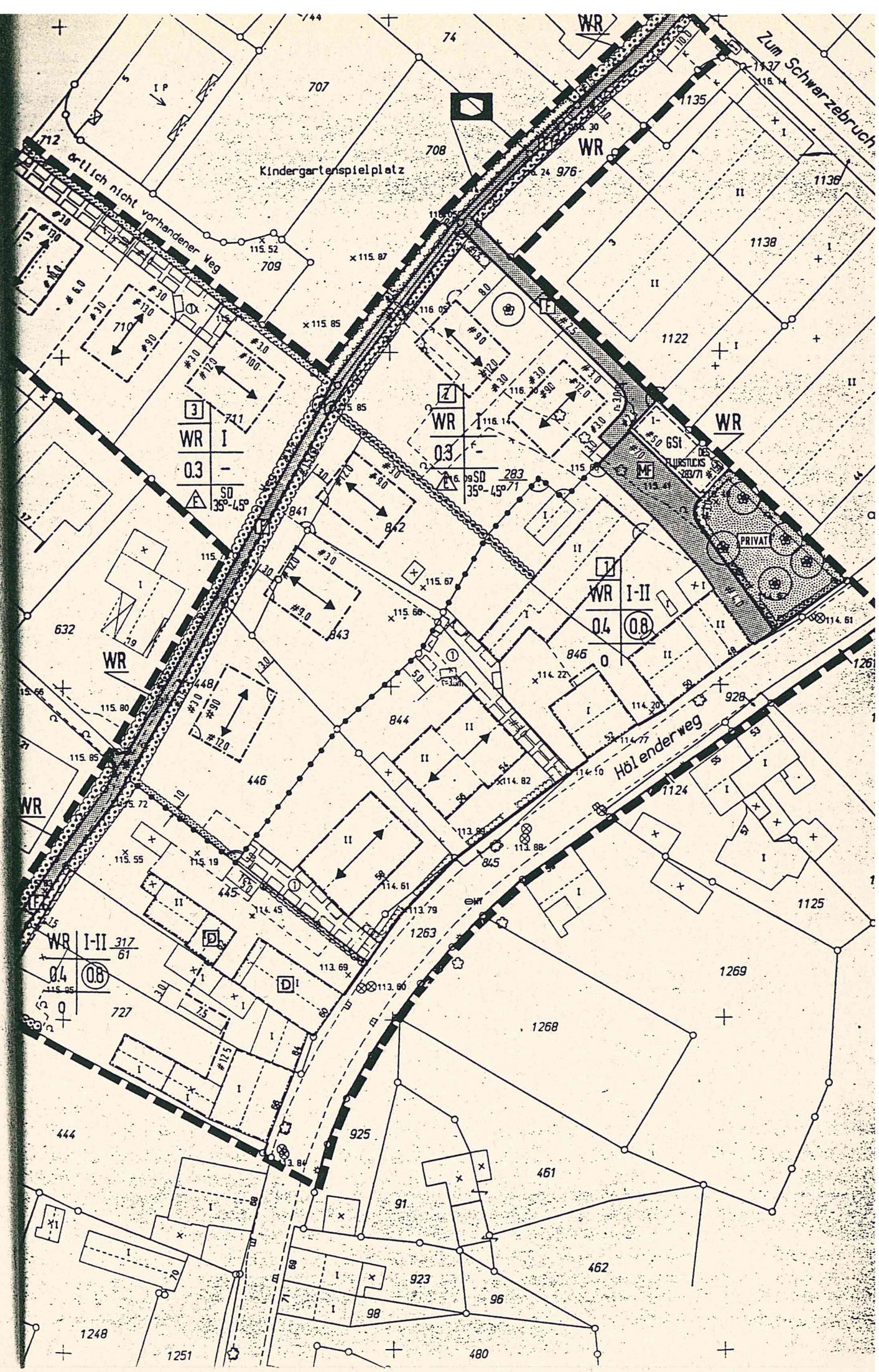


n-
o-
u-
ie
n

au-
lse
ruch
ung
r

urch
m
en
hin-
al-

ori-
aty-
e,
Na-
, die
nt-
endä-



Ortstypisch und historisch üblich sind Putz- und Ziegelfassaden.

Entsprechend den im Siedlungsbereich vorhandenen Dachformen wird im Planbereich festgesetzt, daß Gebäude mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zu errichten sind. Um eine übermäßige Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude zu verhindern, wird die Firstrichtung parallel zur Hauptachse der Gebäude festgesetzt.

Heckeneinfriedungen (Weißdorn oder Buche) sind historisch üblich und prägen auch heute noch das Erscheinungsbild des ehemaligen Straßendorfes.

.5 Grünflächen

.5.1 Private Grünflächen

Zur Sicherung der Baumbestanden Freifläche wird für den Bereich nordöstlich des Gebäudes Hölender Weg 48 eine private Grünfläche festgesetzt.

.5.2 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Entlang des Weges "Auf dem Brinkel" allgemein jedoch "Heckenweg" genannt, befindet sich eine erhaltenswerte Weißdornhecke. Diese Hecke hat neben der ökologischen Funktion auch eine städtebauliche Qualität, da sie das Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches mit prägt. Deshalb ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, daß diese Hecken zu erhalten sind.

6 Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehr, Rad- und Fußwege

Das Plangebiet ist durch die Straßen "Zum Schluchtor" und "Hölender Weg" sowie dem Fußweg "Auf dem Brinkel" erschlossen. Zwischen dem "Hölender Weg" und dem Fußweg "Auf dem Brinkel" besteht eine von der Allgemeinheit benutzte fußläufige Verbindung auf einem privaten Grundstück. Zur Sicherung der Fußwegeverbindung sowie zur Erschließung der auf diesem Grundstück vorgesehenen Bebauung ist im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Mischfläche" sowie ein Teil als Fußweg festgesetzt.

Im Bebauungsplan ist eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche vorgesehen. Diese Bereiche sind zur Zeit nicht ausreichend erschlossen. Die Anzahl der betroffenen Grundstücke ist so gering, daß der Bau von weiteren Erschließungsstraßen wirtschaftlich, ökonomisch und städtebaulich nicht sinnvoll ist. Im Bebauungsplan wird deshalb für die jeweiligen Grundstücke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

2.6.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl grundstücksbezogen nachzuweisen.

Das Flurstück 283/71 wurde städtebaulich neu geordnet. Dadurch liegt eine Stellplatzfläche nicht mehr unmittelbar an den Baugrundstücken. Zur Sicherung des Stellplatzbedarfs setzt der Bebauungsplan hier eine Gemeinschaftsstellplatzanlage zugunsten der Nutzung des Flurstückes fest. Vorgesehen ist, daß zwei Stellplätze von der unmittelbar am Heckenweg gelegenen Bebauung genutzt werden sollen, während die restlichen drei Stellplätze der Bebauung Hölenderweg 48 - 50 dienen sollen.

Eine Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen ist aufgrund des geringen Flächenpotentials nicht möglich. In der näheren Umgebung bestehen jedoch für den zu erwartenden zusätzlichen Bedarf ausreichende Parkmöglichkeiten.

2.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Haltepunkt der Buslinie 773 (Ratingen-Mitte/Ratingen-Hösel).

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Strom

Die neu zu errichtenden Gebäude können an das bestehende Stromnetz angeschlossen werden.

2.7.2 Wasser

Frischwasser

Für die Versorgung mit Frischwasser steht ein ausreichendes Netz zur Verfügung.

Abwasser

In Eggerscheidt existiert ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Eggerscheidt zugeführt. Die Kapazität ist ausreichend.

2.7.1

3.

3.1

3.2

3.3

Entwässerung

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit zusätzlichem Abwasseraufkommen ist von der rechtzeitigen Fertigstellung der erforderlichen Regenrückhaltemaßnahmen abhängig. Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Ratingen ist für das Einzugsgebiet Sengelsbach (Einleitung Nr. 1.23) erst ab 1999 der Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Im Bebauungsplan wurde daher darauf hingewiesen, daß die Dachflächengewässer örtlich zu versickern sind, sofern die geologischen Verhältnisse dies ermöglichen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, können vor Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens keine Baugenehmigungen für Neubauten erteilt werden.

.7.3 Post und Telekom

Da im Planbereich mehrere Fernmeldekabel verlaufen, die unter Umständen von Baumaßnahmen berührt und in Folge dessen verlegt werden müssen, sollte mindestens sechs Monate vor Baubeginn das zuständige Fernmeldeamt in Düsseldorf benachrichtigt werden.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

.1 Flächenbilanz

Hölender Weg	ca.	980 qm
Mischfläche	ca.	185 qm
Fußwege	ca.	480 qm
Bauland	ca.	9080 qm
Private Grünfläche	ca.	250 qm
Gesamtfläche	ca.	10975 qm

.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Wegen der geringen Anzahl an zusätzlichen Baumöglichkeiten sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten.

.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz vom 01.05.1993 sind in Bauleitplänen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft darzulegen und ggf. Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch zu entscheiden.

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsbereiches von Eggerscheidt. Entlang der bestehenden Straßen ist es weitestgehend bebaut. Die vorhandenen Hausgärten werden zum Teil gärtnerisch genutzt. Der überwiegende Teil ist jedoch als Ziergarten angelegt.

Eingriffsbilanzierung

Von der Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes nimmt die Eingriffsfläche bzw. die Untersuchungsfläche 9772 qm ein. Innerhalb dieser Flächen liegen die Wohnbauflächen 2 und 3, die Planstraße sowie der geplante Fußweg.

Die Eingriffsbewertung erfolgt in Anlehnung an das Düsseldorf-Mainzer Bewertungsverfahren und dem Sporbeck-Verfahren. In diesem Verfahren werden die einzelnen Biotoptypen in eine Werteskala von 0 bis 10 eingeordnet.

Tabelle 1:

Biotsituation vor dem Eingriff

lfd. Nr.	Biotoptyp	Fläche qm	Wertstufe	Wertpunkte
1	Gebäude	1789,5	0,0	0,0
2	Asphalt, engfugiges Pflaster	1118,0	0,0	0,0
3	Schotter	692,0	0,5	346,0
4	Rasenfläche	207,0	2,0	414,0
5	Garten (Hausgarten, Zier- und Siedlungsgrün, Zierrasen, teils Gemüsekulturen)	1756,0	2,5	4390,0
6	Garten (wie 5, mit geringem Gehölzbestand)	1289,0	3,0	3867,0
7	Garten (wie 5, mit größerem Gehölzbestand)	1412,5	4,0	5650,0
8	Gartenbrache	351,0	3,5	1228,5
9	Staudenflur (eutrophiert mit geringem Gehölzbestand)	93,0	4,0	372,0
10	Hecke (intensiv Beschnitten, standorttypisch, Buche, Liguster, Weißdorn)	448,0	4,0	1792,0
11	Baumreihe (Nadelgehölz)	27,0	4,5	121,5
12	Wiese (mit Gehölzbestand)	469,0	5,0	2345,0
13	Baumgruppe (erhaltenswerte Kastanien, starkes Baumholz in engfugigem Pflaster)	100,0	8,0	800,0
14	Einzelgehölz (erhaltenswerte Kastanien)	20,0	8,0	160,0
		<u>9772,0</u>		<u>21486,0</u>

Tabe

Komp
benan

Flurs
qm

710
464
GFL

711

643
GFL

446

550

843

464

842

331

841

161

883/7

962,5

Kein
und L

Tabelle 2:

Kompensationsbedarf des Eingriffs durch Wohnbauten inklusive Nebenanlagen

Flurstück qm	Biotop- typ Nr.	Fläche qm	Wert- stufe	3 x 0,45 qm	5 - 15 % qm	Wert- qm
<u>10</u>	6	57	3	26	22	66
64	7	352	4	158	134	526
GFL	7	55	4	55*	55*	220
						<u>822</u>
<u>11</u>						
43	7	625	4	281	239	956
GFL	7	18	4	18*	18*	72
						<u>1028</u>
<u>46</u>						
50	6	550	3	248	211	633
<u>43</u>						
64	5	464	2,5	209	178	445
<u>42</u>						
31	5	331	2,5	149	127	317,5
<u>41</u>						
51	5	161	2,5	72	61	152,5
<u>33/71</u>						
52,5	10	37	4,0	17	15	60
	8	315	3,5	142	121	424
	12	436,5	5	196	167	835
	3	174	0,5	78	66	33
						<u>1352</u>
					gesamt	4750 =====

Keine Multiplizierung bzw. Minderung, da Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL).

Tabelle 3:

Kompensationsbedarf durch Eingriff Fußweg/Mischfläche

Flurstück qm	Biotop- typ	Fläche qm	Wert- stufe	Wert punkte
<hr/>				
283/71				
52,5	12	32,5	5	162,5
Fußweg (120 qm)	10	2,5	4	10
	9	17,5	4	70
				<hr/>
				242,5
<hr/>				
283/71				
141	9	75,5	4	302
Mischfläche (185 qm)	3	65,5	0,5	32,75
				<hr/>
				334,75
				<hr/>
			gesamt	577,25
				=====

Für die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs (siehe Tabelle 2: Kompensationsbedarf durch Eingriff Wohnbauten/Nebenanlagen) sind die auf dem jeweiligen Flurstück in Anspruch genommenen Flächen der Biotoptypen mit dem Faktor 0,45, der zulässigen Grundfläche ($GRZ\ 0,3 + 50\ \% = 0,45$) multipliziert und anschließend um 15 % für die textliche Festsetzung - die Minderungsmaßnahme "Pflanzgebot: Auf jedem privaten, dem Wohngebäuden zugeordneten Grundstücken ist ein Laubbaum mittlerer Größe, Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm bzw. zwei Obstbäume, Hochstämme, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten" reduziert worden. Diese Eingriffsfläche multipliziert mit der jeweiligen Wertstufe ergibt die Kompensationsgröße. Insgesamt besteht ein Kompensationsbedarf in Höhe von 4750 Wertpunkten.

Als Hinweis wurden im Bebauungsplan aufgenommen, daß grundsätzlich jedes Grundstück im Hinblick auf eine mögliche Niederschlagsversickerung (im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens) geprüft werden sollte. Der Bauherr/Eingriffsverursacher hat damit die Möglichkeit, das Kompensationsdefizit weiter zu reduzieren.

Darüber hinaus mindert sich der Eingriff bei der Anpflanzung von Hecken zur Einfriedung des Grundstücks.

Der beim Eingriff des Fußweges und der Mischfläche ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 577,25 Wertpunkte (siehe Tabelle 3: Kompensationsbedarf durch Eingriff Fußweg/Mischfläche).

Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen zur Reduzierung des Eingriffes für die Wohnbauflächen sowie die Straßen- und Wegeflächen sind im Plangebiet nicht möglich.

Flächen für Ersatzmaßnahmen stehen in einer sinnvollen Entfernung im 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, den in Ratingen vorhandenen dringenden Wohnbedarf zu decken. Die Bevölkerungsentwicklung ist durch die Ausweisung von Bauland 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.

4. **Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

4.1 **Maßnahmen zur Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen und gemeindlicher Grunderwerb sind in geringem Maße erforderlich. Die vorhandenen Freiflächen sind im Besitz weniger Eigentümer, die ihre Baumöglichkeiten selbständig nutzen können.

5. **Kosten und Finanzierung**

Kanalisation	ca. 50.000,00 DM
Straßen- und Wegebau	ca. 40.000,00 DM
Beleuchtung	ca. 5.000,00 DM
Gesamtsumme	ca. 95.000,00 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.

6. **Aufzuhebende und andere städtebauliche Festsetzungen**

Im Bereich des Bebauungsplanes EG 293 befindet sich kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Es wird darauf hingewiesen, daß parallel zu diesem Bebauungsplan für einen größeren Bereich Eggerscheidts eine Erhaltungssatzung aufgestellt wird.

