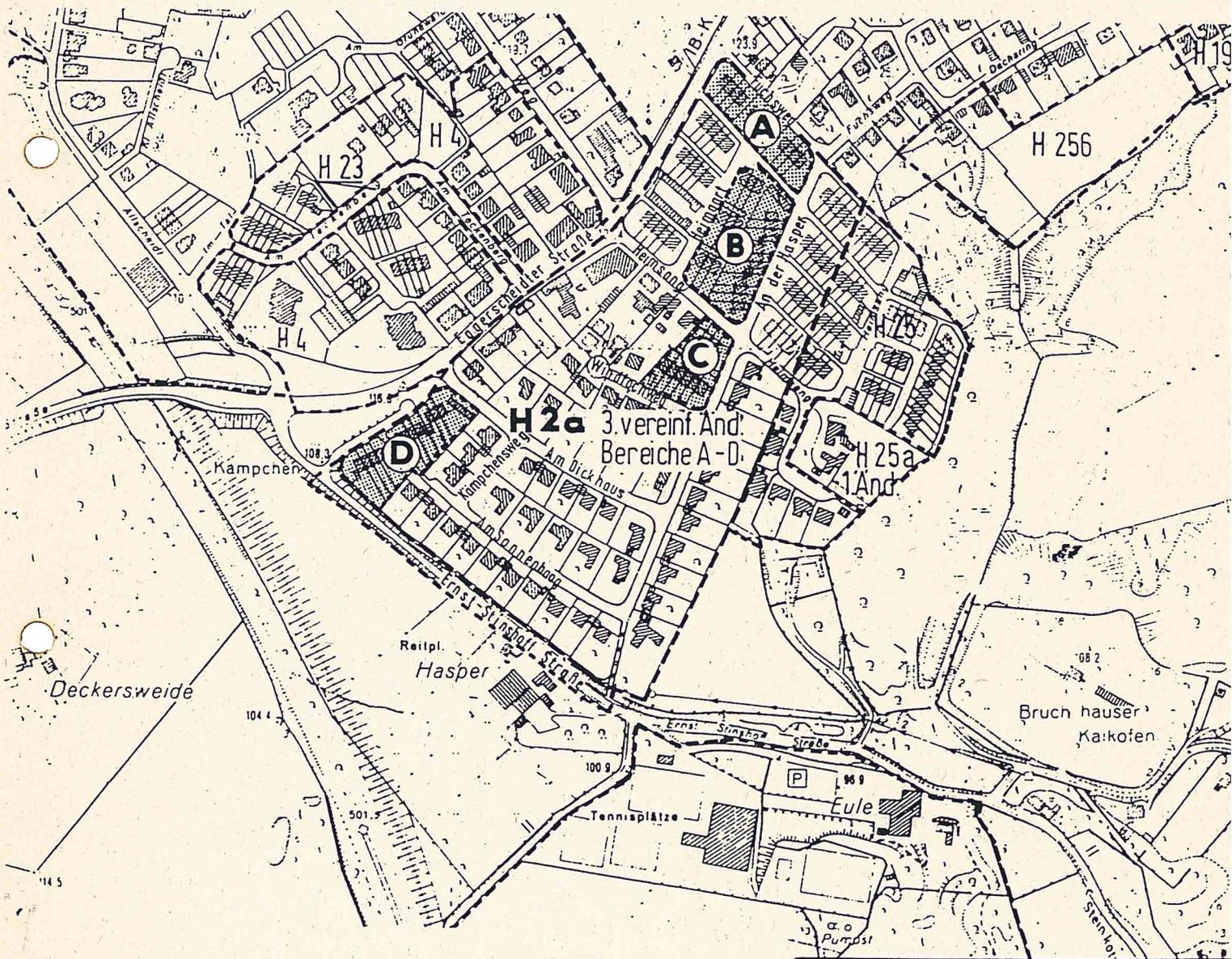


Stadt Ratingen
Planungsamt
- 61.3 -

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan H 2a Hösel "Eggerscheidter Straße / Ernst-Stinshof-Straße"
3. vereinfachte Änderung gemäß § 9 Abs. 8 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB).



ÜBERSICHTSPLAN M: 1: 5000

BEBAUUNGSPLAN - H 2a 3. vereinf. Änd.
"EGGERSCHIEDTER STRASSE /
ERNST-STINSHOFF-STRASSE"

	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER 3. VEREINF. ÄNDERUNG
	GELTUNGSBEREICHE BENACHBARTER B-PLÄNE

AMT 61.3



Ziele und Inhalte der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes H 2a Eggerscheidter Straße / Ernst-Stinshof-Straße

1. Lage der Gebiete / räumlicher Geltungsbereich der Planänderungen

Das Plangebiet liegt im Nordosten Ratingens in der Gemarkung Hösel, Flur 2 und 7 im Südwesten des Höseler Ortsgebietes am Ortseingang zum Teil an der Bundesautobahn A 3.

Änderungsbereich A

Dieser wird begrenzt:

Im Norden durch die "Eggerscheidter Straße",

Im Osten durch die Straße "Fuchsweg",

Im Süden durch die Straße "An der Hasper",

Im Westen durch die Straße "Heimgart".

Änderungsbereich B

Dieser wird begrenzt:

Im Norden und Osten durch die Straße "Heimgart"

Im Süden durch die Straße "An der Hasper"

Im Westen durch die Straße "Heimsang".

Änderungsbereich C

Dieser wird begrenzt:

Im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 3713 und 4582 der Flur 2, Gemarkung Hösel,

Im Osten durch die Straße Heimsang,

Im Süden durch die Straße "An der Hasper",

Im Westen durch die Straße "Windfochweg".

Änderungsbereich D

Dieser wird begrenzt:

Im Norden durch die "Eggerscheidter Straße",

Im Osten durch die Straße "Am Dickhaus",

Im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 59, 60, 61 und 63 der Flur 7, Gemarkung Hösel,

Im Westen durch die Ernst-Stinshof-Straße.

Die Planbereiche sind in dem dieser Begründung beigefügten Übersichtsplan grau hinterlegt.

2. Geltendes Planrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist die Änderungsbereiche als Wohnbauflächen aus. Der gültige Bebauungsplan H 2a , 2. vereinfachte Änderung Eggerscheidter Straße / Ernst-Stinshof-Straße setzt den Bereich als Reines Wohngebiet (WR) fest. Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des An- bzw Abflugsektors 05 der Start- und Landebahn 05 R/23 L und 05 L/23 R des Verkehrsflughafens Düsseldorf , jedoch nicht innerhalb einer Lärmschutzzone.

Die gesetzliche Grundlage zu den beabsichtigten Planänderungen bildet der §13 BauGB , da durch die Änderungen und Ergänzungen dieses Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

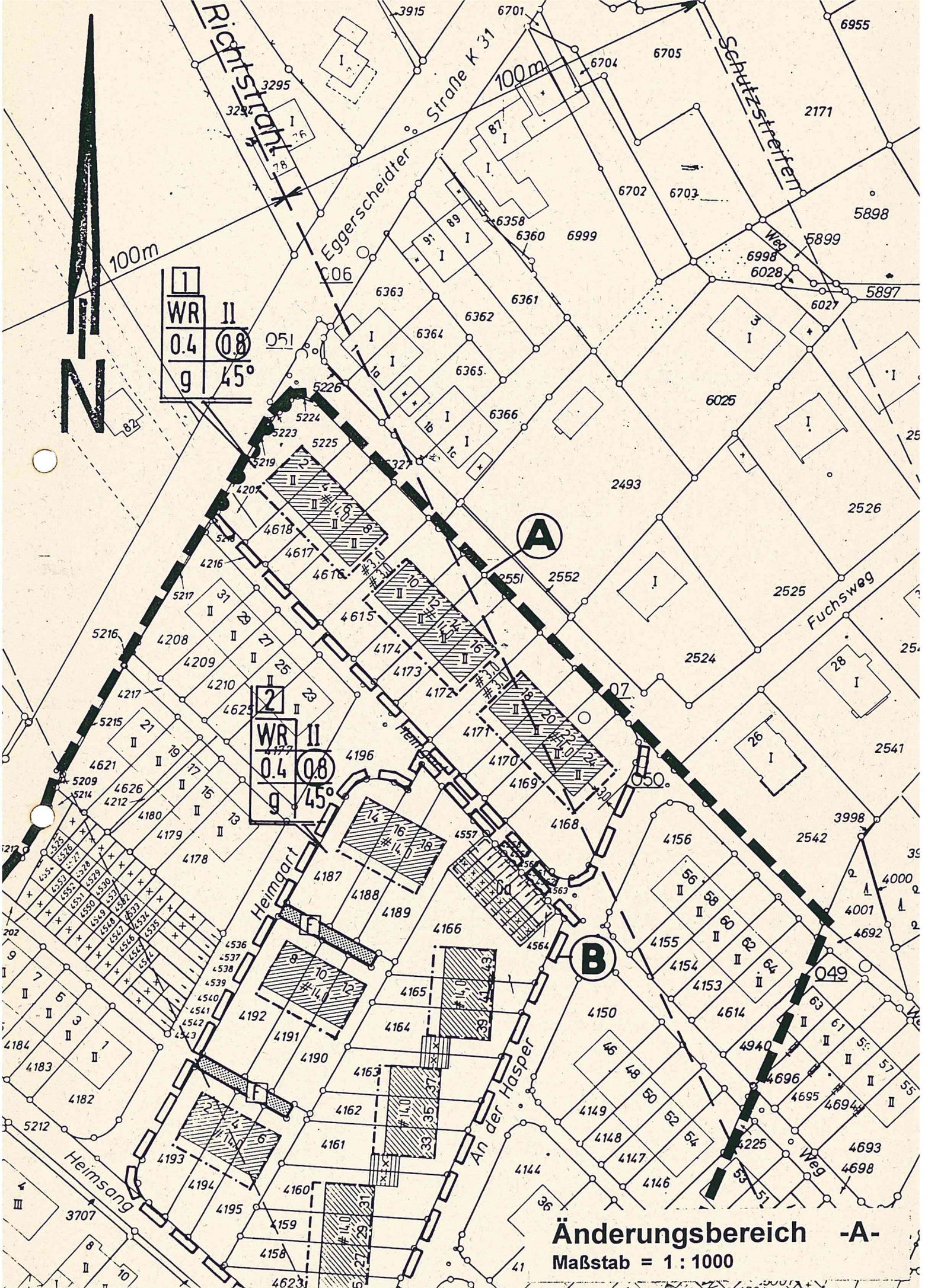
3. Bebauungsplanänderung und Ziel der Planung

Die Planänderungen erfolgen zum einen zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Ratingen, zum anderen zur Anpassung an heutige Wohnqualität in vergleichbaren Gebieten, wie z.B. die Erweiterung älterer Wohngebäude durch Anbau eines Wintergartens aufgrund gesteigener Raumbedürfnisse. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner beträgt zur Zeit 41 m² mit noch steigender Tendenz.

Die vier Änderungsbereiche werden individuell den jeweiligen Gegebenheiten und Möglichkeiten angepaßt.

Daraus ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

- a) Verschiebung der Baugrenzen bis zur für Reihenhäuser optimalen Bautiefe von 14,00 m.
- b) Änderung der Bauweise von offen in geschlossen , um die überbaubaren Flächen voll ausnutzen zu können.
- c) Festsetzung einer Grundflächenzahl von **0,4** , was der Obergrenze für WR-Gebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung entspricht.



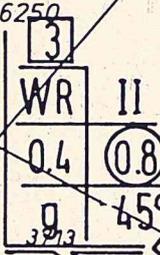
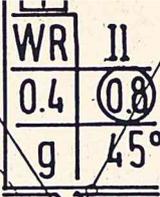
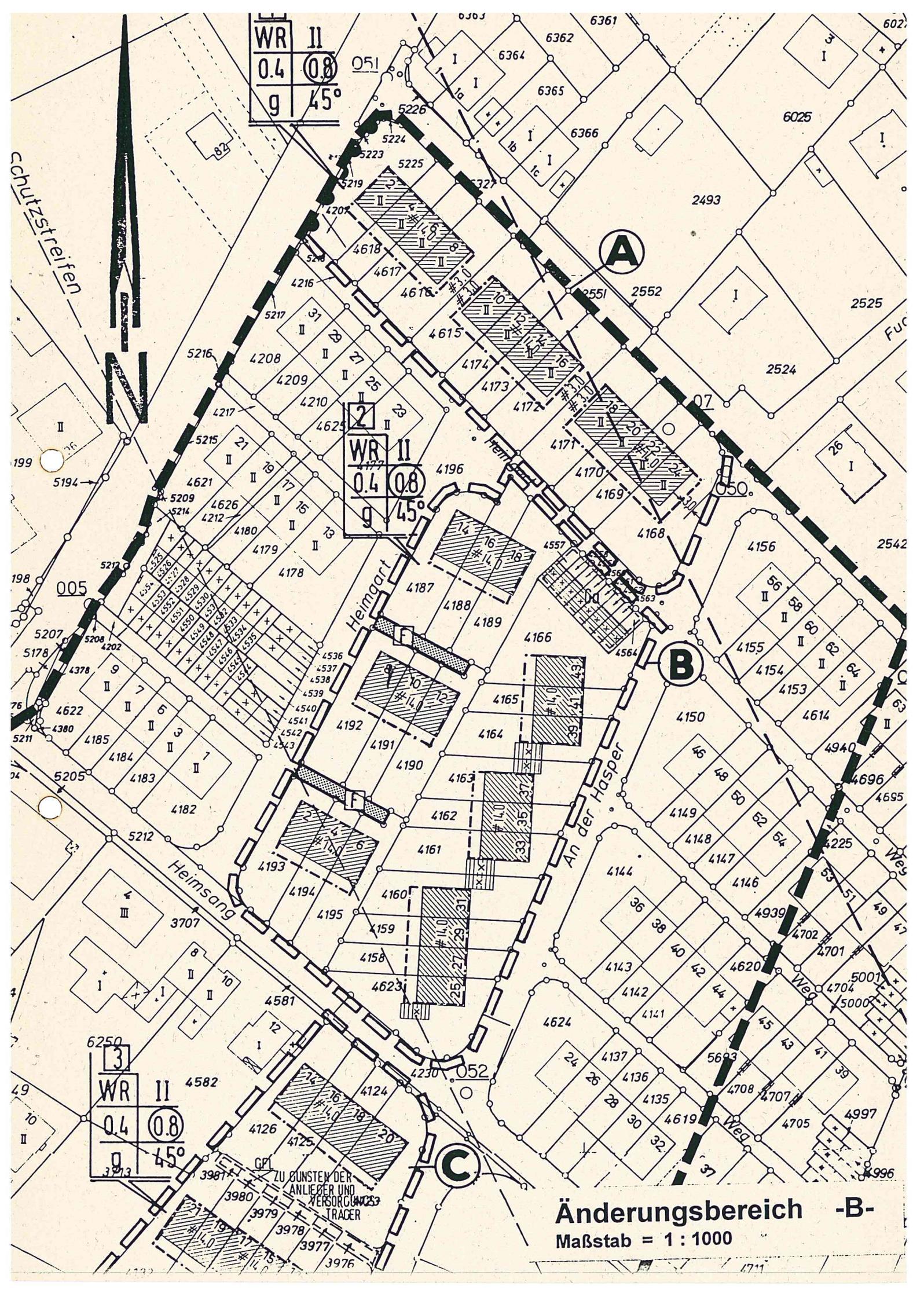
I	II
WR 0.4	WR 0.8
g	45°

II	II
WR 0.4	WR 0.8
g	45°

A

B

Änderungsbereich -A-
 Maßstab = 1 : 1000



Änderungsbereich -B-
 Maßstab = 1 : 1000

3.1 Änderungsbereich A

Es ist städtebaulich sinnvoll, die Nutzung einzelner Grundstücke entsprechend den heutigen Ansprüchen so festzuschreiben, daß die inzwischen erhöhten Nachfragen gedeckt werden können.

Die Bautiefe wird in diesem Fall von 13,00 m auf 14,00 m erhöht. Da die Gebäude bislang eine Tiefe von 11,00 m aufweisen, besteht dann die Möglichkeit einer Erweiterung der Gebäude um 3,00 m, was den Ausmaßen eines Wintergartens beispielsweise gerecht würde.

Um die zukünftige überbaubare Fläche voll ausnutzen zu können, wird die offene in eine geschlossene Bauweise umgewandelt. So entfällt der 3-m Abstand zu den Nachbargrundstücken.

Bei vier Mittelgrundstücken der Reihenhausgebiete müßten jedoch bei voller Ausschöpfung von 14,00 m ausnahmsweise Befreiungen gemäß §31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden, weil die GRZ von 0,4 eine vollständige Bebauung der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen nicht zuläßt. (Siehe Textliche Festsetzung Nr. 2 gemäß § 31 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 17 Abs.2 Baunutzungsverordnung BauNVO).

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt für den Änderungsbereich A festgesetzt :

Reines Wohngebiet,
Zweigeschossige Gebäude als Höchstgrenze ;
eine GRZ von 0,4,
eine GFZ von 0,8,
eine geschlossene Bauweise,
eine Dachneigung von 45°

3.2 Änderungsbereich B

Der Änderungsbereich B ist in zwei Abschnitte geteilt, wobei der nordwestliche Bereich bislang eine Bautiefe von 13,00 m und der südöstliche Bereich eine mögliche Bautiefe von 12,50 m aufweist.

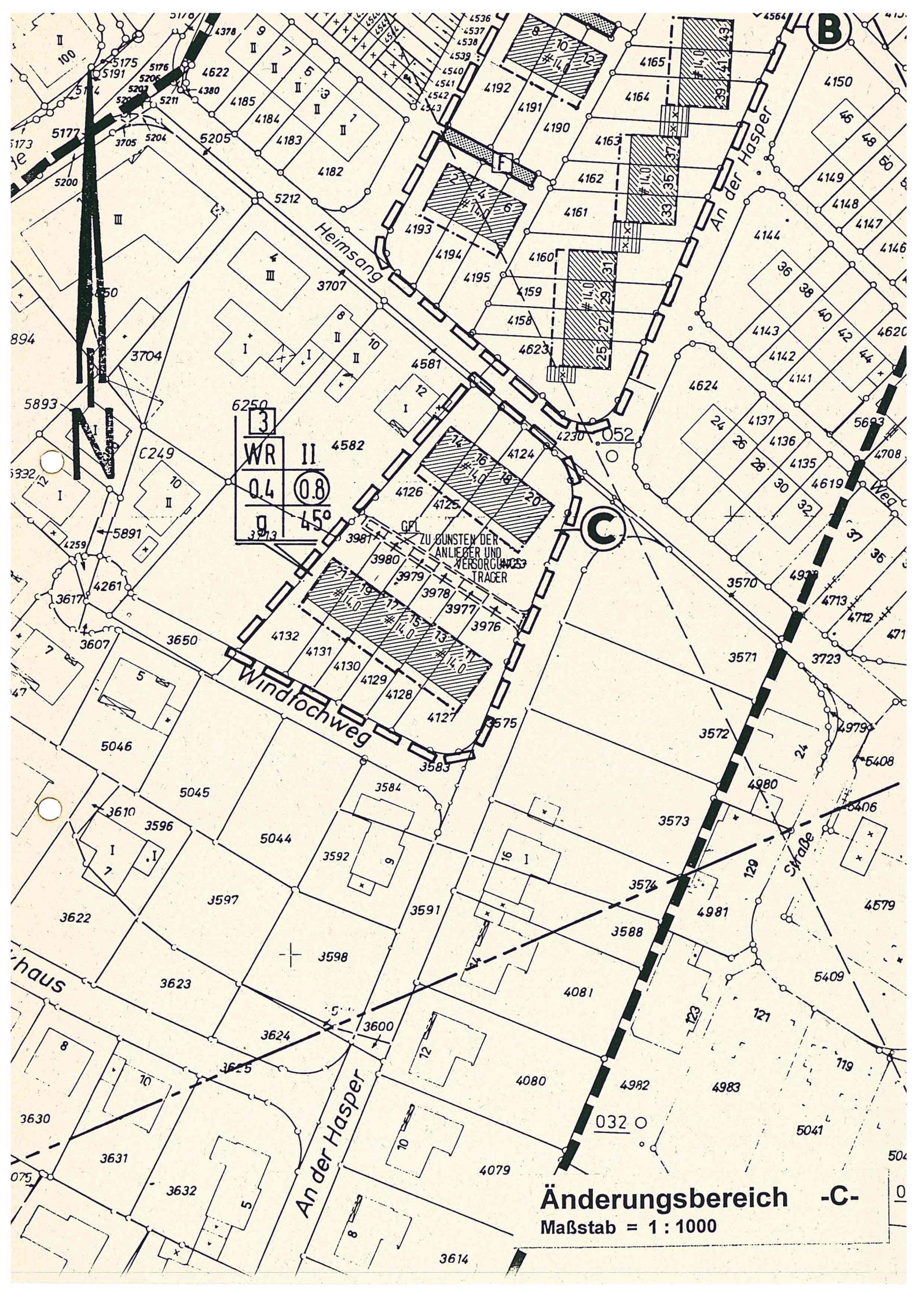
Beide Bereiche sollen auf 14,00 m erweitert werden, wobei auch hier bei einem Gebäudebestand von 11,00 m Tiefe eine überbaubare Fläche von insgesamt 3,00 m für Anbauten zur Verfügung steht.

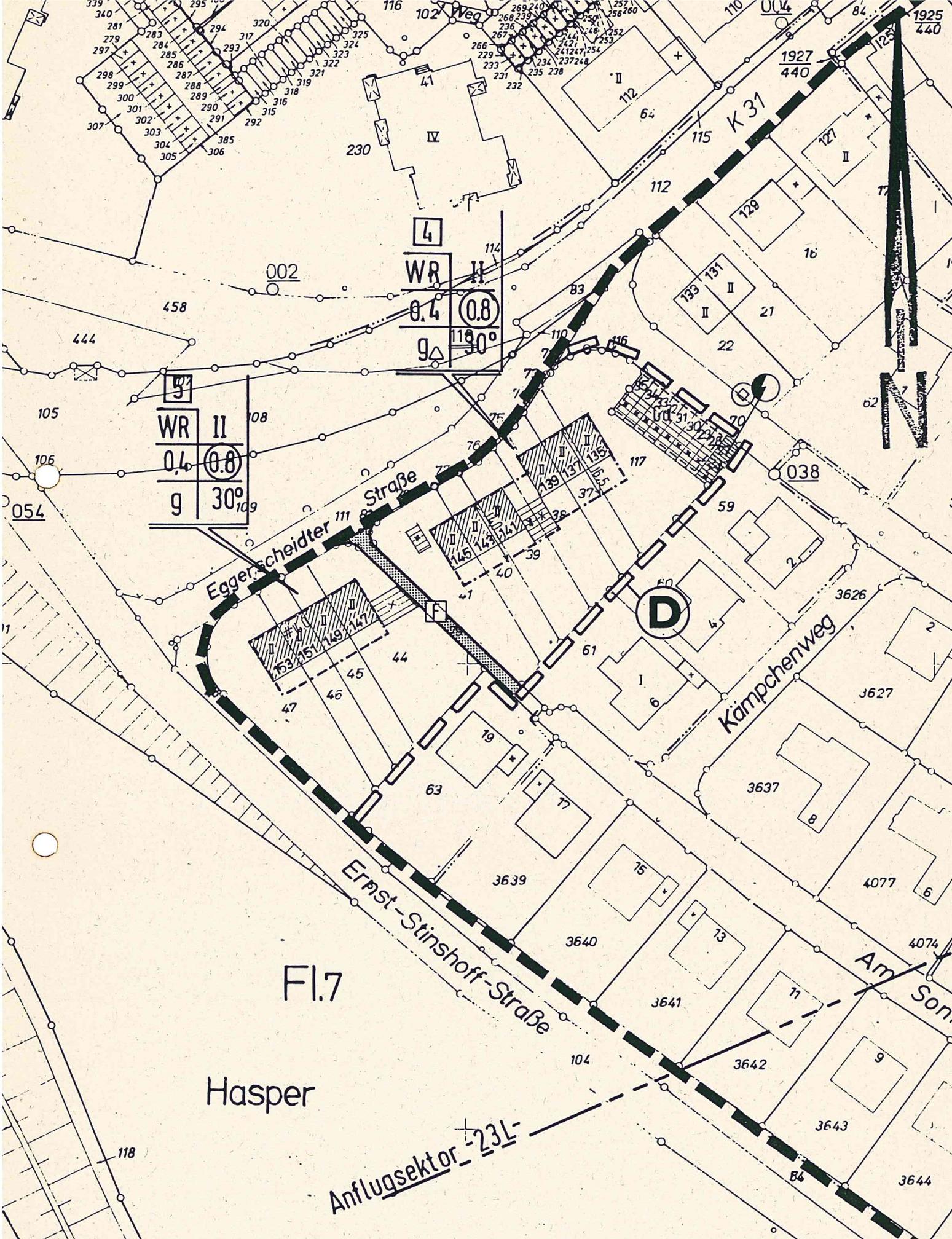
Die derzeit offene Bauweise wird auch in diesem Bereich in eine geschlossene Bauweise umgewandelt.

Art und Maß der baulichen Nutzung im Änderungsbereich B wird entsprechend dem Änderungsbereich A festgesetzt.

Auch wird hier die Zweigeschossigkeit weiterhin als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei drei Mittelhausparzellen sind die Grundstücke relativ klein bemessen, was die Ausnutzbarkeit insofern einschränkt, als das die GRZ bei voller Ausnutzung der überbaubaren Fläche überschritten wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 2) .





Fl.7

Hasper

Anflugsektor -23L-

Änderungsbereich -D-
 Maßstab = 1 : 1000

Die beiden Wege zur Erschließung der Häuser Heimgart Nr. 2 bis 18 werden als Fußweg festgesetzt was der bisherigen Funktion entspricht.

3.3 Änderungsbereich C

Hier erfolgt die Erschließung der nördlichen vier Hauseinheiten über die Straße "Heimsang".

Sechs Häuser sind über einen privaten Weg erschlossen, der mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger versehen ist.

Die Bautiefe wird im Bereich C von 12,00 m auf 14,00 m erweitert, was den Bedürfnissen der Eigentümer entgegenkommt.

Hier sind alle überbaubaren Flächen vollständig nutzbar, was aus der Größe der Grundstücke resultiert. Die Festsetzungen entsprechen denen des Änderungsbereichs A.

3.4 Änderungsbereich D

Dieser Bereich wird im Norden durch eine Abzweigung der Eggerscheidter Straße erschlossen und durch einen öffentlichen Fußweg mit Absperrpollern in zwei Bereiche getrennt.

Die Gemeinschaftsgaragen werden von der Straße "Am Dickhaus" angedient.

Zwei Bebauungsbereiche erhalten 14,00 m Bautiefe, was eine Vergrößerung von 1,50 m bzw. von 1,00 m bedeutet, da die Bautiefen im zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan 12,50 m bzw. 13,00 m betragen. Die Tiefe der Gebäude liegt bei 10,00 m. Somit ergibt sich eine mögliche zusätzliche Überbauungstiefe von 4,00 m, die durch langgezogene Grundstücke auch voll ausgenutzt werden kann.

Bei drei Reihenhäusern besteht schon jetzt die Möglichkeit einer Bebauung mit 16,50 m Tiefe. In diesem Fall wird die überbaubare Fläche beibehalten.

Bis auf die Dachneigung, die hier mit 30° festgesetzt ist, entsprechen die Festsetzungen denen im Änderungsbereich A.

4. Schmutz- und Regenwasserkanäle

sind im Bereich des H 2a 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 - Hösel wird die Entwässerung im Trennsystem geregelt. Auch ist von An- und nicht von Neubauten auszugehen.

5. Immissionsschutz

Da es sich bei dem Bebauungsplan H 2a 3. vereinfachte Änderung nur um eine Änderung eines Bestandsplanes handelt und im Plangebiet bezüglich der Lärmbewertung keine größeren Veränderungen eingetreten sind, wird die Lärmkarte von 1980 zugrunde gelegt.

Hieraus ergeben sich Außenlärmswerte von 45 bis 50 dB (A) tagsüber in den Wohngebieten und für den Bereich der Eggerscheidter Straße von 65 dB + 3dB. Dieser Wert muß zuzüglich zum Beurteilungspegel der Lärmkarte addiert werden, um die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu ermitteln.

Die Änderungsbereiche A und D liegen im Lärmpegelbereich IV.

Weil jedoch zur Eggerscheidter Straße keine weiteren überbaubaren Flächen ausgewiesen werden, wird auf eine textliche Festsetzung mit dem Lärmpegelbereich IV für die Teilgebiete A und D verzichtet.

Im Teilgebiet A beträgt die zusätzliche Bautiefe 1,0 m gegenüber dem bisherigen Planungsrecht. Hier ist die Anordnung von Fenstern schon aus mangelndem Platz fragwürdig.

Im Teilgebiet D sind die zusätzlichen überbaubaren Flächen von der Eggerscheidter Straße abgewandt.

Da der geforderte Schallschutz dem heutigen Ausbaustandard (Isolierverglasung) entspricht, erfolgt keine Lärmpegelfestsetzung.

6. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die Möglichkeit der Wohnraumerweiterung ist nicht mit einer sofortigen Zunahme der Einwohner zu rechnen, da in erster Linie die Anpassung an gestiegenen Wohnraumbedarf pro Kopf erfolgt.

Es ist nicht mit einem steigenden Bedarf an Erschließungseinrichtungen, Schul- oder Kindergartenplätzen zu rechnen.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Erweiterung der überbaubaren Flächen um 1,00 m bis 2,50m auf eine Bautiefe von 14,00 m soll den Eigentümern der Reihenhäuser die Möglichkeit bieten Wintergärten oder ähnliche Erweiterungen zu bauen, um den gewachsenen Ansprüchen an Wohnraum gerecht zu werden.

Die Überbauung von Terrassen wirkt sich durch die südliche Exposition günstig auf den Energiehaushalt aus, weil dadurch Wärmeenergie gespart wird, die dem Hauptgebäude zugeleitet werden kann.

Die Möglichkeit der Wohnraumerweiterung im Innenbereich Höfels in Form einer Verdichtung durch Erweiterung der überbaubaren Flächen vermindert weitere Baumaßnahmen in den peripheren Stadtgebieten und kommt somit auch der Umwelt zugute.

Die seit Jahrzehnten gewachsenen Hausgärten sind durch die Bepflanzung und Entwicklungsreife als Ausgleichsfläche nicht weiter heranzuziehen, da bereits Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen erfolgt sind.

Ein Kompensationsausgleich in finanzieller Form wäre ungerecht gegenüber den Gebieten mit einer Einfamilienhausbebauung, weil es sich nur um eine Anpassung an Standards handelt und das gesamte Wohngebiet schon einen hohen Grünflächenanteil aufweist.

8. Kosten und Finanzierung

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Ratingen keine weiteren Kosten.

9. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit der Rechtskraft werden die entsprechenden Bereiche des Bebauungsplanes H 2a, 2. vereinfachte Änderung, aufgehoben.

Im Auftrage:



(Aring)
Amtsleiter