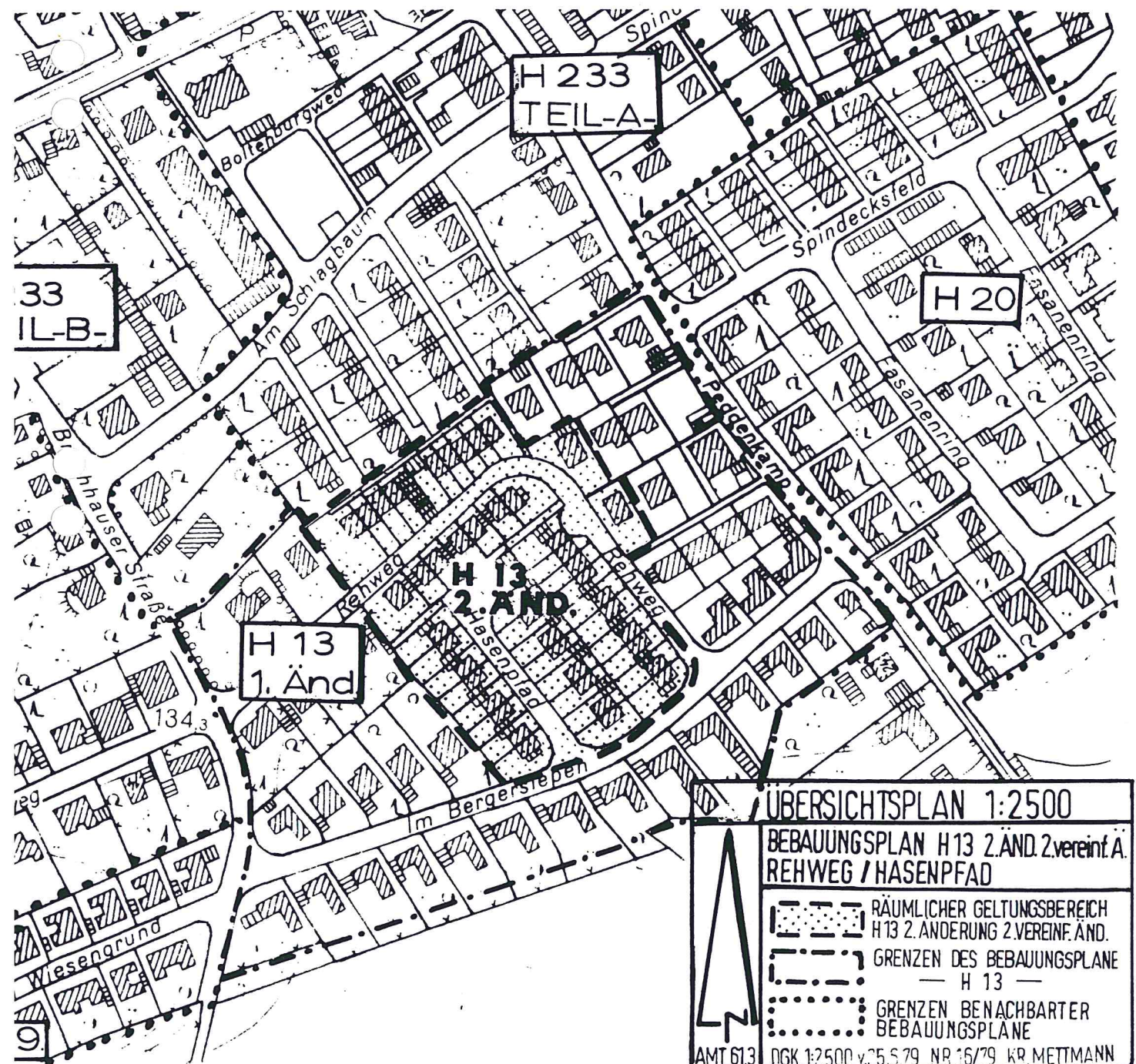


Stadt Ratingen
Planungsamt 61.3

Ratingen, 11.04.1997

Entscheidungsbegründung

Zum Bebauungsplan H 13, 2. vereinfachte Änderung Hösel "Rehweg/Häsenpfad", 2. Änderung (2. vereinfachte Änderung) gemäß § 13 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB Maßnahmengesetz.



B) Ergebnis der Trägerbeteiligung

Im Rahmen der Trägerbeteiligung sind keine Schreiben mit Bedenken oder Anregungen eingegangen.

III

Weiteres Vorgehen

Sollte der Rat der Stadt Ratingen dem Vorschlag der Verwaltung folgen, kann der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung mit der Begründung (Entscheidungsbegründung) vom 11.04.1997 als Satzung beschlossen werden.

Ziel und Inhalte der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
H 13 "Rehweg/Hasenpfad"

1. Lage des Gebietes/räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet befindet sich in Ratingen-Hösel südlich der Ortsmitte. Es wird begrenzt:

Im Norden: Durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 5071, 5062, 5064, 5518, 5848 und 5578.

Im Westen: Durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2643, den westlichen Bereich des Rehweges 2590, 3928 und 3810.

Im Süden: Durch die Straße Im Bergersiepen.

Im Osten: Durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 5840, 4243, 3867 und durch die westliche Grenze des südlichen Rehweges Flurstück 6405.

Das Plangebiet ist in dem dieser Begründung beigegefügtten 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 H 13 "Bruchhauser Straße/Peddenkamp" setzt den Bereich als reines Wohngebiet fest. Die gesetzliche Grundlage zur beabsichtigten Planänderung bilden der § 13 Abs. 1 BauBG und der § 2 Abs. 6 BauGB Maßnahmengesetz (bei dringendem Wohnbedarf).

3. Bebauungsplanänderung und Ziele der Planung

Das Plangebiet ist geprägt durch vorwiegend Doppelhäuser, einige Einzelhäuser und nördlich des Rehweges auch zwei Hausgruppen mit Reihenhäusern.

Entsprechend einem städtebaulichen Entwurf wurde der Bebauungsplan H 13 entwickelt, der die Grundlage zur Realisierung der Siedlung zwischen Rehweg und dem Bergersiepen gründete. In den Randgebieten des Bebauungsplanes H 13, insbesondere südlich der Straße Im Bergersiepen, sind die Baugrenzen und somit die überbaubaren Flächen ausreichend bemessen.

Im inneren Bereich dagegen sind die Ausbaureserven sehr knapp bemessen, so daß für Anbauten keine akzeptablen Lösungen mehr möglich sind.

In diesem Änderungsbereich sollen die überbaubaren Flächen auf eine Bautiefe von 12 bzw. 14 m erweitert werden. Die Erweiterungsflächen sind alle nach Süden bzw. Westen orientiert und schaffen damit ideale Voraussetzungen für die Errichtung von Wintergärten mit einer ausgewogenen Energiebilanz.

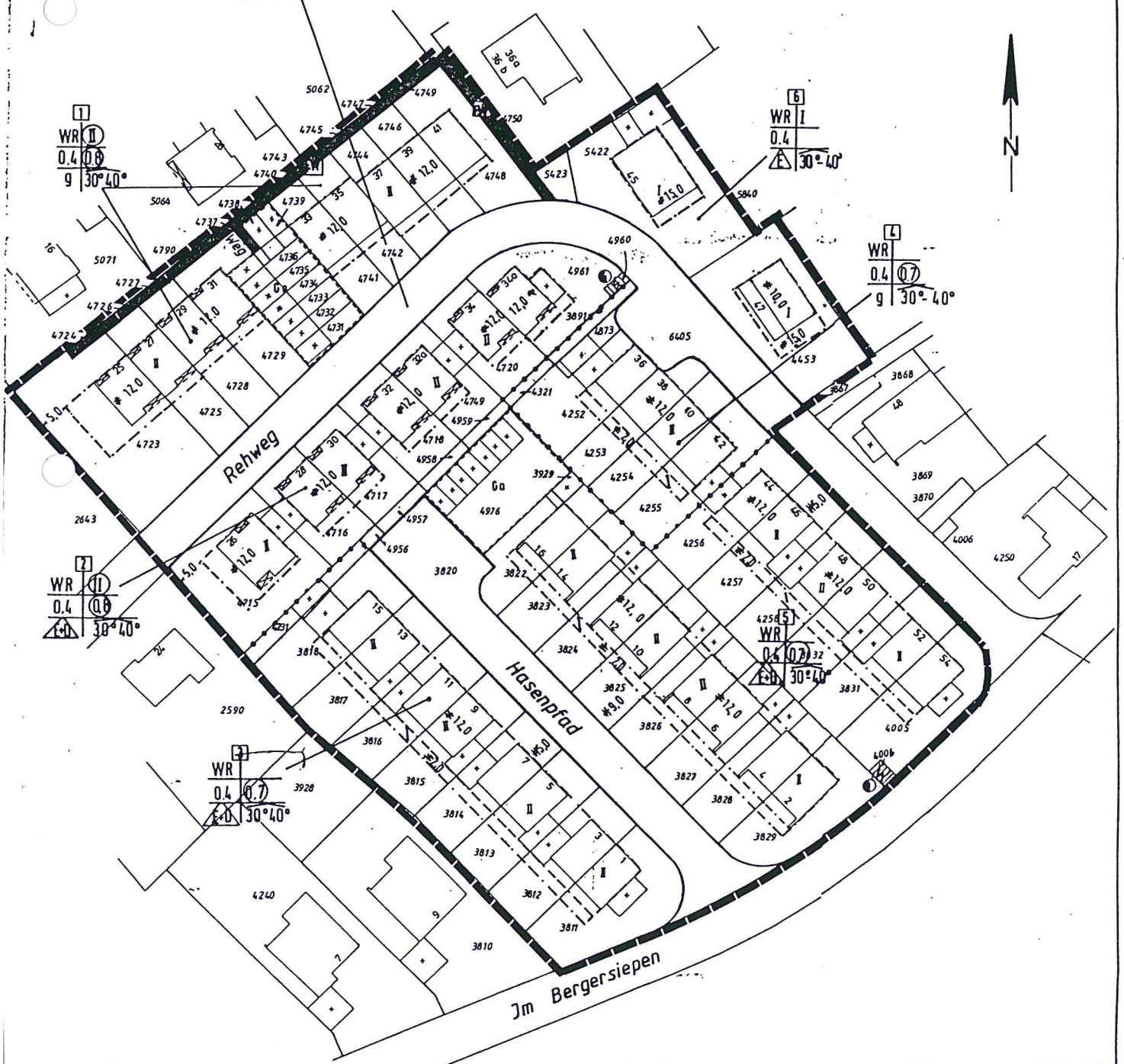
Im Bereich der Reihenhäuser soll neben einer bestandsorientierten Anpassung der Baugrenzen die Bautiefe im Süden von 10 auf 12 m erweitert werden. Dadurch entsteht Spielraum für Wohnraumerweiterungen.

Die beiden Einzelhäuser östlich des Rehweges bekommen aufgrund der schmalen Grundstücke nur eine Bautiefe von 10 m, um zumindest den Bestand abzudecken. Um auch hier Anbaumöglichkeiten zu schaffen, wird die Baugrenze nach Süden verschoben bis zum seitlichen Grenzabstand von 3 m gemäß Landesbauordnung. So wird die Baulänge auf 15 m vergrößert.

Im Bereich Hasenpfad verlaufen die Doppelhauszeilen von Nord nach Süd, ebenso am westlichen Rehweg. Die Erweiterungsflächen in einer Tiefe von 2 m bis zu einer Bautiefe von 14 m liegen alle westlich der vorhandenen Baukörper und eignen sich vorzüglich als Flächen für den erweiterten Wohnbereich.

Die Doppelhausgruppe südlich des Rehweges hat aufgrund der bestandsangepaßten Bautiefe im Norden an der Südseite nur noch geringen Erweiterungsraum, um einen Gesamtwert von 12 m Bautiefe zu kommen. Wegen der verhältnismäßig kleinen Grundstücke, bei einer geplanten GRZ von 0,4, ist hier eine zusätzliche Erweiterung der überbaubaren Fläche nicht möglich.

H 13 2 v.Ä.



Da im gesamten Bebauungsplangebiet keine Grundflächenzahl festgesetzt wurde, soll dies nun im Bereich der Änderung einheitlich geschehen. Mit der GRZ von 0,4 ist ein der Umgebung angepaßtes Maß erreicht. So besteht auch die Möglichkeit, die neu festgesetzten überbaubaren Flächen ausnutzen zu können. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da:

- die Erschließung bleibt,
- die Baukörperstellung bleibt.

Neu geregelt ist zusätzlich:

- Die überbaubare Fläche für Anbauten.
- Die Bauweise; anstelle der Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser soll in den Teilbereichen 1 und 4 eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden.
- Die Dachneigung erhält einen Spielraum von 30 bis 40 Grad.

Schmutz- und Regenwasserkanäle sind im Bereich des H 13 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.

3.1 Dringender Wohnbedarf

Die hauptsächlich in den 60er und 70er Jahren errichteten Wohnbauten können, bedingt durch die fast 100%ige Ausnutzung der überbaubaren Flächen, größtenteils nicht mehr erweitert werden, obgleich der Raumbedarf in den letzten Jahrzehnten stark gestiegen ist.

Zur Gleichstellung mit entsprechenden Baugebieten aus letzter Zeit mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist es städtebaulich vertretbar, die Nutzung der Grundstücke zu optimieren. Die zukünftig mögliche Hausgröße, die dann durch die erweiterte überbaubare Fläche gegeben ist, genügt in den meisten Fällen den heutigen Ansprüchen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs.

In einigen wenigen Fällen, wo aufgrund des Flurstückszuschnittes nur geringe zusätzliche überbaubare Flächen festgesetzt werden, sind Anbauten bis zu einer Tiefe von 2 m möglich.

3.2 Immissionsschutz

Da es sich bei dem Bebauungsplan H 13, 2. Änderung, 2. vereinfachte Änderung nur um eine Änderung eines Bestandsplanes handelt und im Plangebiet bzgl. der Lärmbewertung keine größeren Veränderungen eingetreten sind, wird die Lärmkarte der Stadt Ratingen von 1980 zugrunde gelegt. Hieraus ergeben sich Außenlärmwerte von 45 bis 50 dB (A) tagsüber und nachts 35 bis 40 dB (A). Die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" für reine Wohngebiete von 50/40 dB (A) tagsüber/nachts werden nicht überschritten. Aus diesem Grund unterbleibt eine gesonderte textliche Festsetzung, auch weil der geforderte Schallschutz dem Ausbaustandard (Isolierverglasung) entspricht, der mittlerweile zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik gehört.

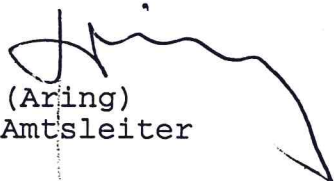
3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der zu bewertende Eingriff besteht größtenteils in der Überbauung bereits versiegelter Flächen, wie z.B. Zugänge oder Zufahrten bzw. Terrassen oder ähnliches. Die Hausgruppe nördlich des Rehwegs erhält nur entsprechend dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Bautiefe von 12 m, wobei die Baugrenzen entsprechend dem Bestand verschoben werden und nunmehr die Möglichkeit von Anbauten besteht, ohne Befreiungen vom B-Plan erteilen zu müssen. Im Zusammenhang mit der 2. vereinfachten Änderung eine Kompensationsmaßnahme zu fordern, wäre unverhältnismäßig, da es sich um eine Einfamilienhaussiedlung mit intensiv begrünten Hausgärten handelt, die seit ca. 25-30 Jahren gewachsene homogene Strukturen aufweist. Vor einer weiteren finanziellen Belastung der Bauherren haben die Belange des Natur- und Umweltschutzes in diesem Fall zurückzustehen, da die relativ geringe Beeinträchtigung der ökologischen Faktoren zu vernachlässigen ist.

3.4 Aufzuhebende Festsetzungen

Mit der Rechtskraft wird der Bebauungsplan H 13 für diesen Bereich aufgehoben.

Im Auftrage:


(Aring)
Amtsleiter