Stadt Ratingen
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung
61.12

Niederschrift

Über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan H 381 „Eggerscheidter Straße / Am Wiedekamp / Am Wetzelshaus / Stolsheide / Schlipperhaus"
Am Dienstag, dem 04.09.2012 um 19.15 Uhr in der Aula der Wilhelm – Busch – Schule, Bismarckstraße 16, 40883 Ratingen – Hösel

Beginn: 19.15 Uhr **Ende: 20.25 Uhr**

Der oben genannte Termin wurde im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr.18 vom 17.08.2012 unter der lfd. Nummer 64 bekannt gemacht. Zu dem Termin sind folgende Mitarbeiter der Stadt Ratingen erschienen:

Herr Hölzle (Amtsleitung 61)
Herr Krägeloh (Bezirksplaner Hösel / Eggerscheidt) Amt 61.12

Anwesende Bürger (s. Teilnehmerliste)

1. **Begrüßung durch Herrn Hölzle**

Herr Hölzle begrüßt die acht Bürgerinnen und Bürger, die Eigentümer der betroffenen Innenbereichsgrundstücke sind und stellt die Mitarbeiter der Verwaltung vor.
Er erläutert den Verfahrensschritt der „Öffentlichkeitsbeteiligung" und das weitere Vorgehen und die Möglichkeiten der Bürger auf die Planung Einfluss zu nehmen, da einige Details der Planung noch offen sind und das Verfahren sich noch am Anfang befindet. Es wird noch einmal ausdrücklich betont, dass der Rat der Stadt Ratingen und die örtliche Politik die Nachverdichtungsmaßnahmen in Innenblockbereichen unterstützen, um eine unangemessene und ausufernde Bebauung zu verhindern. Es wird angestrebt das Verfahren bis zur Rechtskraft durchzuführen und die Bauwilligen zu unterstützen bei einer gerechten Kostenverteilung auf die Antragsteller.

2. **Präsentation der Planung**

In seinem Vortrag erläutert Herr Krägeloh die Historie der Planentwicklung und das allgemeine Planerfordernis aus Sicht der Verwaltung für den Siedlungsbereich nördlich der Eggerscheidter Straße.
Dazu wird detailliert auf die Entwürfe für die beiden Blockbereiche A und B eingegangen, die nach den Einzelgesprächen mit den betroffenen Eigentümern entwickelt wurden. Es wurde der Unterschied der Planung zu den Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB (Unbeplanter Innenbereich) hervorgehoben, was sowohl den allgemeinen Richtlinien für eine moderate Stadtentwicklung mit der Berücksichtigung

ökologischer und ökonomischer Belange entspricht als auch die bauliche Entwicklung Hösels generell.

Block A zwischen den Straßen Am Wetzelshaus und Stolsheide:
Hier wurden im Planentwurf zwei Flurstücke an der Stolsheide mit einer Tiefe von ca. 64,0 m berücksichtigt mit der Bebauungsmöglichkeit für je ein Einzelhaus in zweiter Reihe. Die öffentliche Stichstraßenerschließung, die je zur Hälfte zwischen den Flurstücken mit einer Breite von 4, 50 m geplant ist, dient unter anderem dem Notarztwagen und der Feuerwehr im Notfall. Das ist eine Vorbedingung.
Für diese öffentliche Erschließung ist ein Erschließungsvertrag mit der Stadt Ratingen abzuschließen, der die Standards der technischen Ausführung der Erschließungsstraße beinhaltet und die Folgekosten für die durch die Bebauung entstehenden Kitaplätze.
Zusätzlich zu diesen beiden Innenbereichsgebäuden ist eine überbaubare Fläche direkt an der Straße „Am Wetzelshaus" geplant, deren Bebauung auch ohne Erschließungsvertrag möglich ist, weil sie direkt an die Straße angeschlossen werden kann. Allerdings ist die Entwässerung an der Straße „Am Wetzelshaus" durch die Kanalsanierung erst ab ca.2015/16 gewährleistet.

Block B zwischen den Straßen Stolsheide und Schlipperhaus:
Auch für diesen Bebauungsblock hatten sich nur die Eigentümer zweier Flurstücke bei den Einzelgesprächen für eine Bebauung in zweiter Reihe ausgesprochen. Zwei Eigentümer plädierten für den Erhalt der großen Bäume auf den großen Grundstücken und für Erweiterungsmöglichkeiten des Bestandes. Diese Anregungen spiegelt der Entwurf zu Block B wieder.
Für das Flurstück an der Eggerscheidter Straße, für das ein Antrag auf Vorbescheid gestellt wurde, hat sich ergeben, dass zwei Abstandsflächenbaulasten das Flurstück belasten, wozu eine besondere Planung erforderlich ist, weil die nötigen Abstandsflächen nicht mehr viel Spielraum bei den Baumöglichkeiten bieten.
Die Erschließung ist auch hier zentral zwischen den Flurstücken vorgesehen, um einerseits die Verkehrsflächen zu bündeln, um durch konzentrierte Zufahrten in den Innenbereich den Verkehrsfluss auf den Straßen nicht zu gefährden, die Versiegelung zu minimieren und die Ver- und Endsorgungsleitungen jeweils für zwei Gebäude anzulegen, was auch die Ausbaukosten senkt.

3. Diskussionsrunde mit Fragen und Anregungen

Nach dem Vortrag zum aktuellen Planungsstand wurde die Diskussionsrunde eröffnet.

Kosten:

Das Erfordernis eines Erschließungsvertrages mit der Übertragung der Fläche an die Stadt sowie die anzurechnenden Folgekosten für die anteiligen Kindertagesstättenplätze wird als unrechtmäßig empfunden und als Grund der Verwaltung für die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstellt, um die Kosten für die Kindertagesstätten auszugleichen.
Es wird dafür plädiert die Planung zurückzunehmen und die Bauanträge bei Bedarf gemäß § 34 BauGB (Unbeplanter Innenbereich)zu genehmigen.

Vw→ Der Bebauungsplan H 381 wurde aufgestellt, um im Einvernehmen aller Eigentümer eine ordnungsgemäße Stadtentwicklung zu betreiben bei der alle Faktoren einvernehmlich und abschließend geregelt werden.

Erschließung

Es wäre sinnvoller eine private Einzelerschließung für die rückwärtigen Baugrundstücke vorzusehen, um unabhängig vom jeweiligen Nachbarn die Bebauung bei Bedarf vorzunehmen.

Vw→ Die gemeinsame öffentliche Erschließung mit den Ver- und Entsorgungsleitungen konzentriert für mehrere Gebäude (mind. aber zwei) bei geringerer Versiegelung (4,5 m Breite anstatt 2 x 3,0 m = 6,0 m Breite) hat auch ökonomische Vorteile und im Fall einer Reparatur die besseren Voraussetzungen.

Freie Gestaltung:

Ohne Bebauungsplan ist es auf längere Sicht einfacher die Anpassung an die gestiegenen technischen Anforderungen zu berücksichtigen als wenn die Normen fixiert sind.

Vw→ Ein Bebauungsplan ist auf 10 – 20 Jahre ausgelegt. Eine Änderung des Bebauungsplanes kann bei Bedarf auf Antrag jederzeit herbeigeführt werden, sofern der Rat das Erfordernis sieht. Das gilt auch für zusätzliche Baufenster bzw. Baurechte mit dem entsprechenden Aufwand.

Des Weiteren beinhalten die geregelten Festsetzungen eines Plans die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie die Gestaltung der Fassaden; Dächer und der Einfriedungen, was erfahrungsgemäß ohne Festsetzung oftmals zu Nachbarschaftsstreitigkeiten führt. So gibt es gerade auch zu diesem Thema die Forderung der politischen Parteien in Hösel, die Gestaltungsrichtlinien möglichst für den gesamten Ortsteil vorzugeben. (Keine Verbretterung der Waldgemeinde)

Grundstücksentwertung

Wenn die Nachbarn auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück bauen können und wir z. B nicht, weil wir kein zusätzliches Baurecht erhalten, wird unser Grundstück durch die Nachbarbebauung nicht nur beeinträchtigt, sondern auch entwertet, was den Verkaufswert betrifft.

Vw→ Die Verkehrserschließung für die Hinterlandbebauung wird in der Planung so behutsam behandelt, dass eine Beeinträchtigung durch den zusätzlichen KFZ-Verkehr möglichst ausgeschlossen wird, zumindest mehr als dies bei einer „34iger"-Erschließung der Fall ist. Des Weiteren kann der Bebauungsplan auf Antrag für weitere Baumöglichkeiten geändert werden oder man sieht die Baufläche mit der Erschließungsmöglichkeit im jetzigen Plan vor, davon sind vier Grundstücke betroffen und die Erschließung kann zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf erfolgen.

Grundstücksvorbelastungen

Ein Grundstück an der Eggerscheidter Straße ist durch Abstandsflächenbaulasten dermaßen beeinträchtigt, dass eine entsprechende Bebauung in zweiter Reihe hier nur unter sehr beengten Verhältnissen möglich ist, es sei denn es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt ohne Grenzabstand, was im Plangebiet jedoch eine Ausnahme bilden würde.
Die Frage wird in den Raum gestellt, ob es nicht möglich sei, auf der abgewandten Seite der bestehenden Grenzbebauung ebenfalls eine Grenzbebauung vorzusehen und auf dem Nachbargrundstück auch eine Abstandsflächenbaulast eintragen zu lassen, um eine akzeptable Baumöglichkeit zu erhalten, die ein geregeltes Wohnen ermöglicht?

Vw→Wenn der Eigentümer des Nachbargrundstücks dem zustimmt, wird hier das Abstandsflächenproblem weiter auf das nächste Grundstück verschoben, unter Umständen bis zum letzten in der Reihe, der dann keine Baumöglichkeit mehr hat, weil die anschließende öffentliche Verkehrsfläche das nicht hergibt.
Eine geregelte städtebauliche Entwicklung ist das nicht und es sollte eine andere Lösung vorgezogen werden, um doch noch ein freistehendes Haus zu ermöglichen.

4. Resümee

Herr Hölzle bittet die Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung Ihre Vorstellungen zur Planung schriftlich zu fixieren und dem Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung einzureichen.
Anschließend wird nach den Herbstferien eine Beschlussvorlage erstellt, die das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung darlegt und dem Rat den Beschlussvorschlag für das weitere Vorgehen im Verfahren unterbreitet. Bei einer Fortführung des Verfahrens ist als nächster Verfahrensschritt die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

Herr Hölzle dankt den Anwesenden für Ihr Kommen und beschließt die Veranstaltung.

(Hölzle)
Versammlungsleiter

(Krägeloh)
Schriftführer