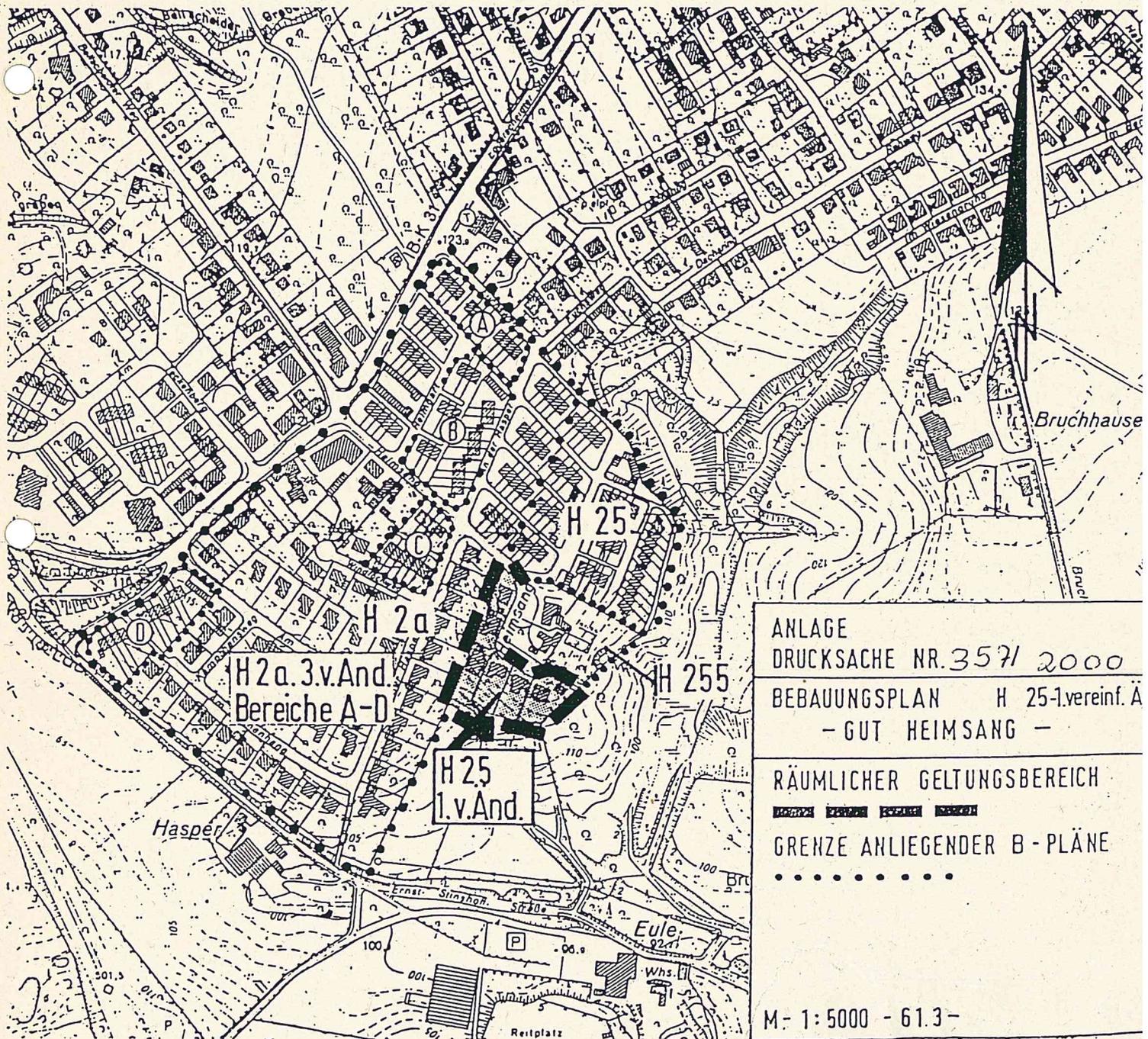


Stadt Ratingen
- Planungsamt -
61.3

Ratingen, den 06.09.2000

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan H 25 „Gut Heimsang“ 1. vereinfachte Änderung gemäß § 9 Abs. 8 und § 10 Abs.1 Baugesetzbuch BauGB Satzungsbeschluss.



Ziele und Inhalte der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes H 25 „Gut Heimsang“

1.Lage des Gebietes / Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet befindet sich in Ratingen-Hösel, südwestlich der Ortsmitte am südlichen Ortsrand in unmittelbarem Anschluß an das Landschaftsschutzgebiet L 27 des Kreises Mettmann, es wird begrenzt durch:

Im Norden:

Durch die Straße Heimsang, Flurstücke 3723, 7416 und 4914 und den Fuß- und Radweg, der weiter in nordöstliche Richtung verläuft.

Im Westen:

Durch die östliche Grenze der Flurstücke 4079, 4080, 4081, 3588, 3574, 3573, 3572 und 3571.

Im Süden:

Durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 4982, 4983, 5041 und 5040.

Im Osten:

Durch die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 5040.

Das Plangebiet ist in dem dieser Begründung beigefügten Übersichtsplan durch eine schwarze, unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet und grau hinterlegt.

2. Geltendes Planrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ratingen weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Der gültige Bebauungsplan H 25 „Gut Heimsang“ setzt den Bereich als „Reines Wohngebiet“ (WR) fest.

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aus diesem Grund wird das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 Ziffern 2 und 3 BauGB durchgeführt.

3. Bebauungsplanänderung und Ziele der Planung

Das Plangebiet ist durch freistehende Flachdachbungalows geprägt, die im Westen ebenfalls von Einzelhäusern, im Norden von Reihenhaussiedlungen und im Südosten von Wald- und Ackerflächen umgeben sind.

Im direkten Anschluß an das Plangebiet soll sich im Nordosten eine Siedlung mit Doppelhaushälften und Einzelhäusern mit geneigten Dächern entwickeln.

Der Bebauungsplan dazu, der H 255, befindet sich ebenfalls im Verfahren und soll parallel beschlossen werden. In direkter Umgebung des alten Obstgutes „Heimsang“ soll diese neue Siedlung den baulichen Ortsrand und den Übergang zur freien Landschaft bilden.

Da der Kontrast zwischen den Dachformen Flachdach und Satteldach mit bis zu 40 ° Neigungswinkel durch die gegebene räumliche Nähe der Gebäude zu stark wäre und das Gelände noch zu den Bungalows abfällt, soll die Harmonisierung des

Stadtbildes durch die Anpassung der Firsthöhen und die Aufstockung durch geneigte Dächer erreicht werden.

Um diesen gravierenden Unterschied auszugleichen und um das Ortsbild abzurunden, wird den Eigentümern die Möglichkeit gegeben, den Wohnraum in der zweiten Ebene zu erweitern.

Dies soll durch die Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Für die Festsetzung FD für Flachdach im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan H 25 erfolgt die Festsetzung „Geneigtes Dach“ mit einer Dachneigung von 35° bis zu 40° im H 25 1. vereinfachte Änderung.

Diese Festsetzung entspricht der Dachneigung der Umgebung und soll den Dachgeschossausbau ermöglichen. Durch diese Maßnahme wird zum Teil eine Bebauung in Außenbereichen bzw in neu erschlossenen Gebieten vermindert.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen, der Baugrenzen und der Geschossflächenzahl von 0,5 lassen keine wirtschaftlichen oder sinnvollen Erweiterungen des Wohnraumes zu. Da die städtebaulichen Dichtewerte also nahezu ausgenutzt sind, liegt die einzige Möglichkeit in diesem Bereich eine Verdichtung zu erzielen, die wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll ist, in der Aufstockung der Flachdachbungalows durch Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis zu 40°.

Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend den Festsetzungen, die heute in Bebauungsplänen möglich sind, wird die GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,5 für alle Bereiche in eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,2 bis maximal 0,4 bei einem Vollgeschoß umgewandelt und festgesetzt.

Bei den mittleren und großen Grundstücken wird die GRZ mit 0,2 bzw 0,25 festgesetzt.

Durch die verhältnismäßig große Tiefe der südlichen Grundstücke ist auch bei einer GRZ von 0,2 noch eine großzügige überbaubare Fläche vorhanden bei gleichzeitig großen südlichen Gärten. Somit bleibt die städtebauliche Struktur in den Grundzügen erhalten, das Ortsbild ändert sich an dieser Stelle jedoch gravierend.

Die Bauweise bleibt erhalten, es bleiben weiterhin Einzelhäuser E festgesetzt.

Die Hauptfirstrichtung der aufgesattelten Dächer soll parallel zur Straße verlaufen, zumindest aber parallel zur straßenseitigen Baugrenze.

Somit ergibt sich ein geschlossener Straßenraum in Verbindung mit der gegenüberliegenden neu zu erstellenden Bebauung im Bereich des Obstgutes.

Die maximale Firsthöhe (FH max) der geneigten Dächer wird mit 8,30 m festgesetzt und bleibt wegen der größeren Baumasse der Baukörper um 20 cm unter der Firsthöhe der kleineren östlichen Doppelhaushälften in Hanglage, um die Relation zu wahren.

Die maximale Firsthöhe richtet sich nach der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bezogen auf die Mitte des Baugrundstücks.

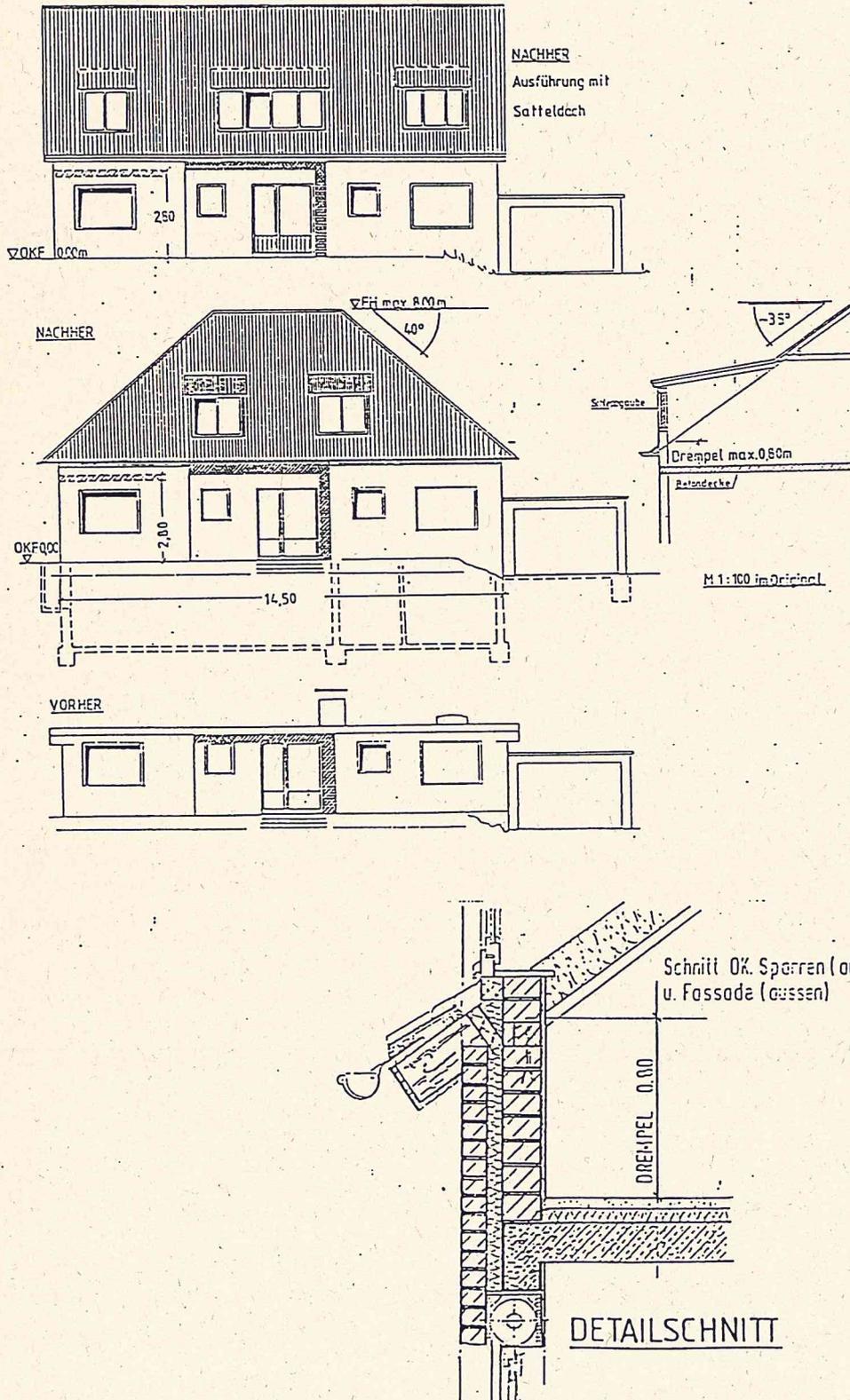
Die Dachform soll je nach Grundrißtyp frei wählbar sein als Sattel- bzw Walmdach, mit 35° bis 40° wobei die vorhandenen Flachdächer Bestandsschutz haben und nicht aufgesattelt werden müssen.

Dies entspricht in etwa den Festsetzungen des Neubaugebietes und läßt genügend gestalterische Freiheit bei unterschiedlichen Dachformen.

Weil neben den geneigten Dächern weiterhin auch Flachdächer mit Bestandsschutz zulässig sind, die teilweise noch gerade erneuert wurden, wird sich ein

geschlossenes Stadtbild mit einheitlichen Formen erst in der Zukunft zeigen, wenn alle Eigentümer ihren Bungalow mit einem geneigten Däch versehen haben.

H 25 1.vereinfachte Änderung "GUT HEIMSANG" Aufsattelung der Flachdachbungalows



Entscheidungsbegründung

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da:

- die Erschließung bleibt
- die Baukörperstellung bleibt

Neugeregelt ist hingegen:

- die überbaubare Fläche ist dem Bestand angepaßt
- die Festsetzung des Neigungswinkels von 35° bis 40° anstelle der Festsetzung FD für Flachdach
- die Hauptfirstrichtung
- die Festsetzung der GRZ von 0,2 bis 0,4 anstelle der GFZ von 0,5

Die geringen Änderungen der 1. vereinfachten Änderung des H 25 beziehen sich also auf die Möglichkeit der Dachgeschossaufstockung und geringe Anpassungen an den Bestand, der teilweise von den alten Festsetzungen abweicht.

Auch die textlichen Festsetzungen 1., 2., 4.1.3, 4.1.6, 4.2, 4.3 und 4.4 entsprechen denen des H 25.

Neu hinzugefügt ist die Festsetzung unter Punkt 3. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die Festsetzungen bezüglich der Dachaufstockung und des zulässigen äußeren Erscheinungsbildes der Dächer unter Punkt 4.1.

5. Schmutz- und Regenwasserkanäle

sind in dem Plangebiet ausreichend vorhanden und 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.

Das Regenwasser von den zusätzlichen Dachflächen kann problemlos aufgenommen werden. Schmutzwasser wird durch den Ausbau der Dachgeschosse auch vermehrt aufkommen, kann aber ebenfalls durch das vorhandene Kanalnetz ohne Probleme beseitigt werden, da aus dem Dachgeschoßausbau nicht unbedingt eine Zunahme der Wohneinheiten abgeleitet wird, sondern dem stetig steigenden Bedarf an Wohnraum in m² / EW Rechnung getragen wird.

6. Wohnbedarf im Plangebiet

Im Bereich des H 25 1. vereinfachte Änderung ist die Siedlungsstruktur sehr homogen.

Großzügig geschnittene Flachdachbungalows sind aufgrund der Festsetzungen (überbaubare Flächen, GFZ) nicht mehr viel erweiterungsfähig.

Da aber bei allen Eigentümern der Wunsch besteht, die Wohnfläche zu erweitern in der Form, dass Dächer aufgestockt werden können, um Wohn- und Arbeitsräume zu erhalten und dies der Verwaltung auch bekannt ist, wird diese Möglichkeit mit dem Änderungsverfahren eingeleitet, weil diese Erweiterung städtebaulich vertretbar ist und die Nutzung der Grundstücke dadurch optimiert wird.

Hiermit wird eine Anpassung an vergleichbare Grundstücke mit neuen planungsrechtlichen Grundlagen erreicht und zudem weitere Bautätigkeiten in Form von Flächenversiegelung vermieden, was der Ökobilanz nutzt.

Entscheidungsbegründung

7. Immissionsschutz

Da es sich bei dem Bebauungsplan H 25 1. vereinfachte Änderung „Gut Heimsang“ nur um eine Änderung eines Bestandsplanes handelt und im Plangebiet keine veränderte Verkehrsbelastung eingetreten ist, wird die Verkehrslärmkarte der Stadt Ratingen (Gutachten von 1980) zugrunde gelegt.

Die Werte überschreiten nicht die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Reine Wohngebiete von 50/40 dB (A) tags / nachts.

Weil jedoch das Verkehrsaufkommen der nahegelegenen Autobahn A 3 (Köln - Oberhausen) seit 20 Jahren angestiegen ist und der derzeitige DTV - Wert ca. 88500 beträgt, wird mit der Textlichen Festsetzung Nr.3 der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II gefordert, was dem heutigen Standart entspricht.

Ein Teilbereich des Änderungsgebietes liegt innerhalb des An- bzw Abflugsektors 05 der Start- und Landebahnen 05 R / 23 L und 05 L / 23 R des Verkehrsflughafens Düsseldorf.

Auch aus diesem Grund werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen gefordert.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in ihrer Bilanz durch die Bebauungsplanänderung eher positiv zu bewerten.

Einer Vermeidung von zusätzlichem Flächenverbrauch in Form einer Versiegelung steht die optische Anpassung an die Umgebung gegenüber.

So wird die optisch isolierte Lage der Flachdachbungalows durch die Bebauungsplanänderung aufgehoben.

Da es sich um einen Bestandsplan handelt und keine zusätzlichen überbaubaren Flächen ausgewiesen werden, die nicht der Anpassung des Bestandes dienen, ist von Kompensationsmaßnahmen abzusehen, weil dies unverhältnismäßig wäre.

Dennoch sind Festsetzungen vorgesehen, die die möglichen Baumaßnahmen abmildern. So sind Garagen und Stellplätze mit mittelgroßen, heimischen Bäumen einzugrünen. (s. Textliche Festsetzung Nr.2)

An den Übergängen zur freien Landschaft besteht die Möglichkeit mit heimischen, freiwachsenden Gehölzen einerseits das Naturpotential aufzuwerten und andererseits den Übergang zwischen bebauter und unbebauter Landschaft zu entschärfen.

9. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Auswirkungen auf die Infrastruktur sind in Hinblick auf weiteren Bedarf an zusätzlichem Schulraum oder Kindergartenplätzen nicht zu erwarten.

Die Dachgeschossaufstockungen dienen zunächst dem gestiegenen Wohnraumbedarf der Eigentümer. Die Einrichtung von Einliegerwohnungen für Familienerweiterungen oder zur Vermietung ist natürlich nicht auszuschließen.

10. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit der Rechtskraft des H 25 1. vereinfachte Änderung „ Gut Heimsang“ wird der Bebauungsplan H 25 für diesen Bereich aufgehoben.

Im Auftrag:



(Hoff)

Stellvertretende Amtsleiterin

