Der Stadtdirektor
der Stadt Ratingen

8. September 1978

- VI - 61 - Schar/Si. -

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

Betr.: Bebauungsplan Nr. H 29 - Tennisanlagen Eule -

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 1. März 1977 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) für das Gebiet "An der Eule", Gemarkung Eggerscheidt, beschlossen.

Das Verfahrensgebiet liegt zwischen der Ernst-Stinshoff-Straße im Norden und der Eisenbahnlinie Ratingen-Wülfrath (Kalkbahn) im Süden.

Im Osten wird es durch die östliche Flurgrenze des Flurstücks Nr. 8, Flur 5, Gemarkung Eggerscheidt, begrenzt und reicht im Westen bis an die BAB A 3.

Der Geltungsbereich ist durch eine dicke schwarze unterbrochene Linie gekennzeichnet und überdeckt eine ca. 20 ha große Fläche.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, für dieses Gebiet den Fortbestand der Landschaft zu sichern und unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Aspekte und mit Hilfe planungsrechtlicher Festsetzungen für Teilbereiche die Nutzung als Tennissportanlage und als Sondergebiet mit Hotelbetrieb zu ermöglichen.

Er enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BBauG (Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen) und Festsetzungen nach § 9 BBauG entsprechend der BauNVO vom 15.9.1977.

Die Darstellung ist Bestandteil des Flächennutzungsplanentwurfes.

Im Bereich Hösel - Eggerscheidt besteht erhebliche Nachfrage nach Tennisplätzen.

Ausgehend von den günstigen Standortvoraussetzungen, die das Gelände an der "Eule" aufweist, soll auf dem Teil des Geländes, der ehemals

als Reitplatz diene, eine Tennisanlage mit 10 Freiplätzen, einer Zweifeldhalle und einem Clubhaus errichtet werden.

In Übereinstimmung mit dem Erbbaurechtsvertrag, der zwischen dem Tennisclub Angertal e.V. und dem Grundstückseigentümer geschlossen wurde, ist der betreffende Grundstücksteil als Grünfläche (Tennisanlage) festgesetzt.

Die für eine landschaftsgerechte Einbindung notwendige Eingrünung der Anlage wird in Form eines Pflanzgebotes gesichert. Die freibleibenden Restflächen der Tennisanlage sind so bemessen, daß sich eine optimale Eingrünung vornehmen läßt, die in standortgerechter Weise angepflanzt, sich hervorragend in die Mulden- und Hangsituation einfügt und somit das hier vorzufindende Landschaftsbild erhält und ergänzt.

Ein Bepflanzungsplan, der vom Nutzungsberechtigten (Tennisclub) in Absprache mit der Stadt und der Unteren Landschaftsbehörde erstellt werden soll, hat als Bindung für die gesamte Anlage zu dienen.

Aufgrund der bestehenden Nutzung als Hotel-/Restaurant- und Gaststättenbetrieb mit ausgesprochener Erholungsfunktion ist der verbleibende Grundstücksteil der Eule als SO-Gebiet/Hotel ausgewiesen. Teilbereiche dieser SO-Fläche weisen typische Waldbestockung auf und sind aufgrund dessen als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche entspricht der bestehenden bebauten Fläche.

Die 90 vorhandenen Stellplätze sind keine öffentlichen Stellplätze, sondern gehören zum Hotel-Restaurant "Zur Eule". Diese Stellplätze sind öffentlich zugänglich, so daß sie jederzeit auch von Erholungssuchenden mit benutzt werden können. Um den Bedarf für die Tennisanlage und das Hotel-Restaurant zu decken, sind weitere 78 Stellplätze anzulegen, so daß insgesamt 168 Plätze zur Verfügung stehen. Für Erholungssuchende steht außerdem ein Parkplatz des Zweckverbandes Angertal weiter südöstlich in der Nähe der Ansiedlung Steinkothen an der Anger zur Verfügung.

Die übrigen Flächen sind entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Die zum größten Teil vorhandenen Acker- und Waldwege sind als Wanderwege vorgesehen, um der Bevölkerung die Zugänglichkeit des Gebietes zum Zwecke der stillen Erholung zu sichern. Sie stellen außerdem eine Verbindung zwischen den Ortsteilen Eggerscheidt / Hösel und dem im Süden liegenden Erholungsgebiet Angertal dar.

Der vorhandene Weg der Flur 4, Flurstück Nr. 32, wird im Nord-Westen an die Geltungsbereichsgrenze verlegt, um die Anbindung an die Ernst-Stinshoff-Straße zu ermöglichen. Der entfallende Teil muß aufgehoben werden. Im Zusammenhang mit der Verbreiterung der Autobahn A 3 und dem damit verbundenen Neubau der Wirtschaftswegbrücke muß der gleiche Weg auf einer Länge von 150 m um ca. 13 m nach Osten verlegt werden, um die zur Zeit vorhandene Wegeverbindung Hösel - Eggerscheidt - Angertal aufrechtzuerhalten.

Der neu anzulegende Wanderweg entlang der südlichen Grenze der Tennisanlage stellt eine sinnvolle Querverbindung der im Osten und Westen des Plangebietes verlaufenden Wege dar.

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der von der Höheren Landschaftsbehörde geforderten Aufhebung des Landschaftsschutzes für die Bereiche Tennisanlage und SO-Gebiet/Hotel, sind die betroffenen Teile durch entsprechende Signatur gegenüber dem verbleibenden Landschaftsschutzgebiet abgegrenzt worden.

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Zu 1.1 Zur landschaftsgerechten Einbettung der Tennisplätze ins Gelände sind Erdböschungen besser geeignet als Stützmauern. Die Böschungshänge sind bepflanzbar. Soweit Stützmauern am Böschungsfuß aber notwendig sind, sollen sie eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten.

Zu 1.2 Nach Aussage der Planungsrichtlinien für den Bau von Tennisanlagen sind Hallen möglich, die ein Maß von mindestens 7,0 m bis maximal 11,0 m lichter Höhe haben. Um normalen Wettkampfansprüchen zu genügen, reicht eine Hallenhöhe von maximal 9,0 m im Lichten aus. Eine solche Halle ist hier vorgesehen und aus landschaftsgestalterischer Sicht noch vertretbar. Einschließlich der Deckenkonstruktion soll demgemäß die Firsthöhe von 10,0 m ab OKF nicht überschritten werden.

Zu 1.3 Zur harmonischen Einbindung der Tennisanlage in die Landschaft kann nur eine landschaftsgerechte Bauweise beitragen. Aus diesem Grunde sind für alle Hochbauten nur natürliche Baustoffe zu verwenden.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Verfahrensgebietes erfolgt über die vorhandene Ernst-Stinshoff-Straße im Norden und ist mit Anschluß an die K 31 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die Regenwässer können an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Ernst-Stinshoff-Straße angeschlossen werden. Die Ableitung des Schmutzwasser ist vertraglich mit dem Grundstückseigentümer des Hotel-Restaurant "Eule" regelbar. Dieser ist Eigentümer der bestehenden Schmutzwasserdruckrohrleitung, die das Gebiet an das öffentliche Kanalnetz anschließt.

Die Kosten, die der Stadt durch diese städtebaulichen Maßnahmen entstehen, belaufen sich nach Veranschlagung auf ca. 50.000,00 DM.

Im Auftrage:

Fehlhaber

(Fehlhaber)
Dipl.-Ing.