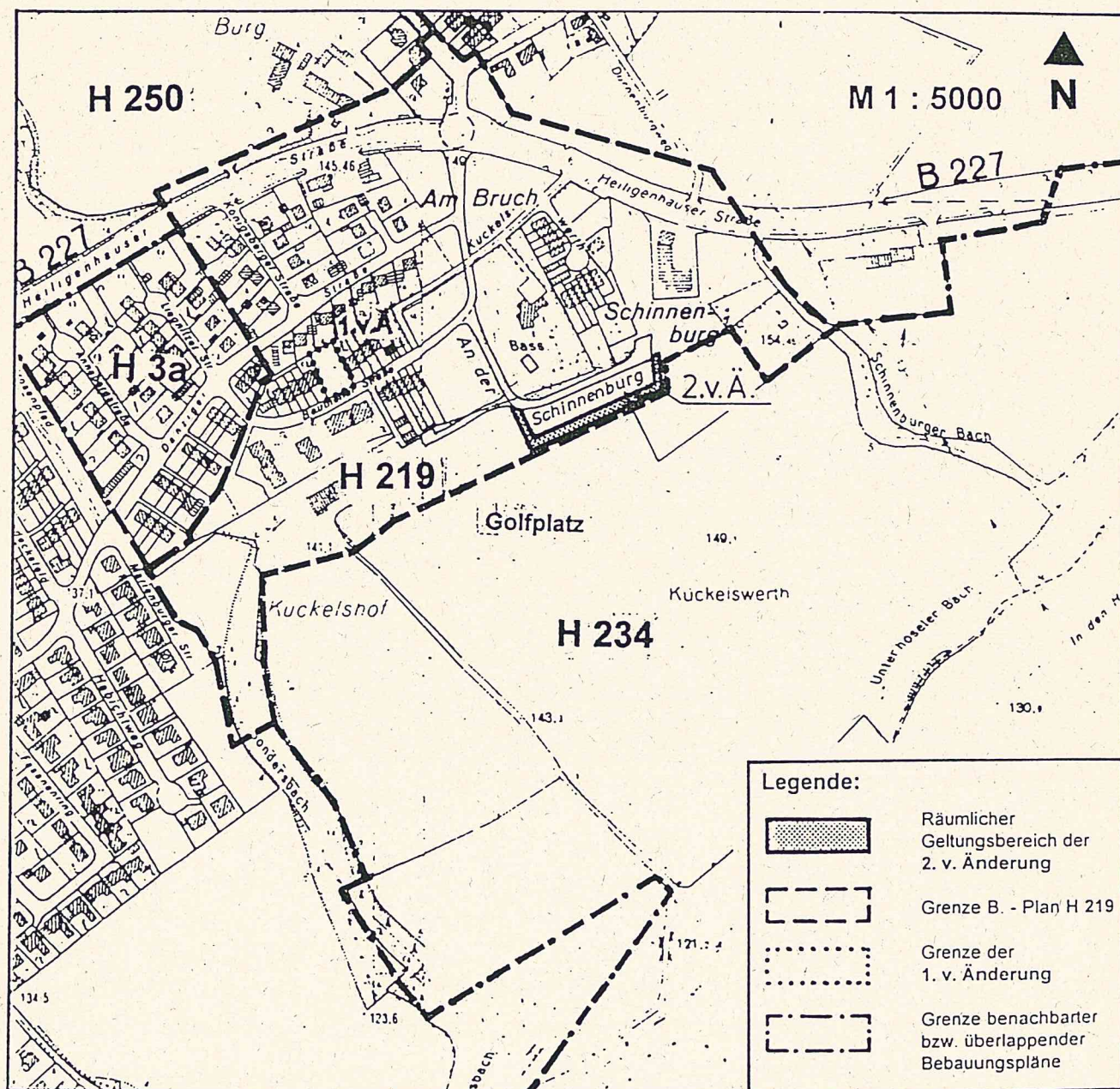
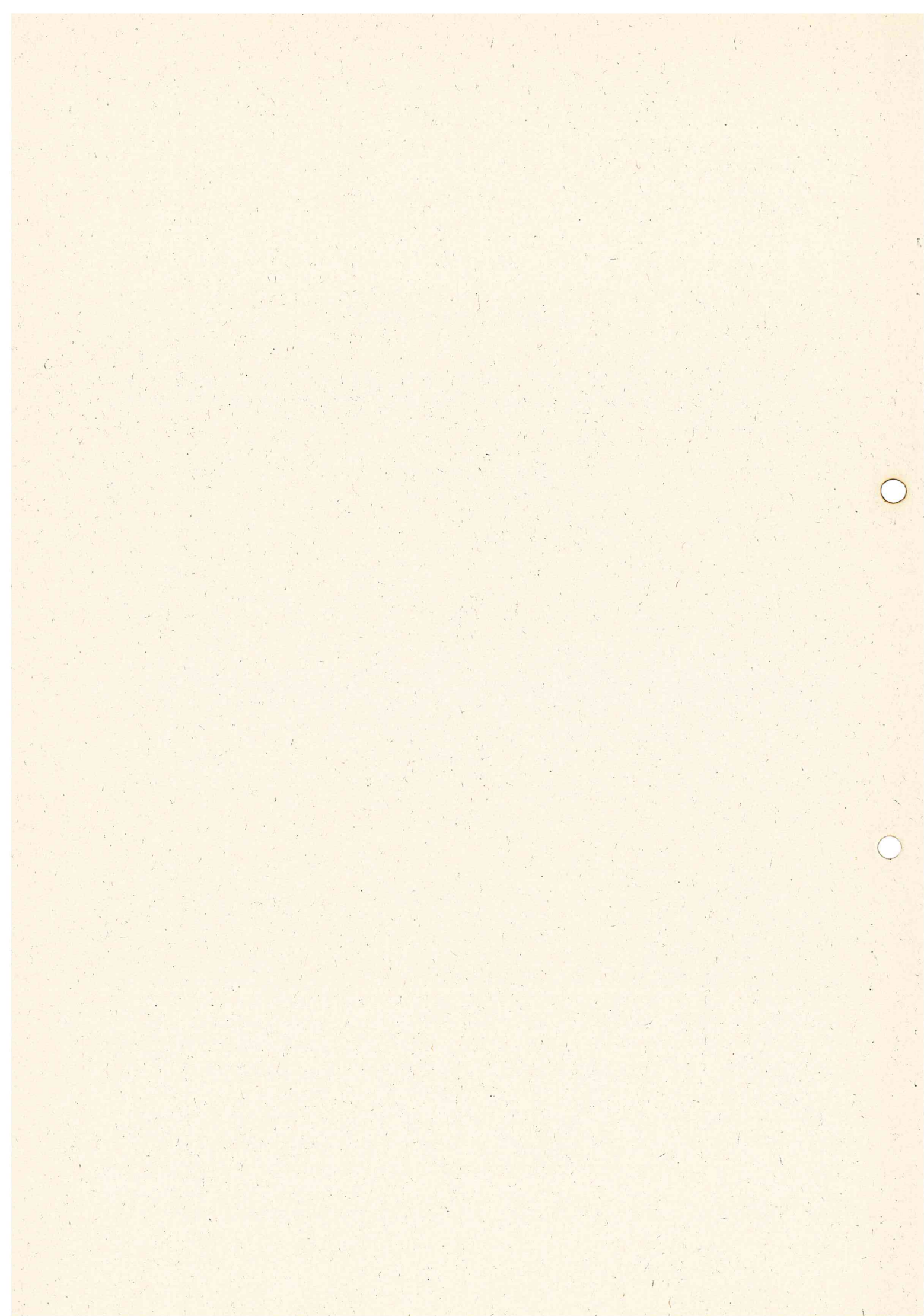


Stadt Ratingen
Planungsamt
61.3

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan H 219 "Kückelswerth" Teilgebiet südlich der Straße "An der Schinnenburg" 2. vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.8 BauGB.





Ziele und Inhalte der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes H 219 "Kückelswerth" Teilgebiet südlich der Straße "An der Schinnenburg"

1. Lage des Gebietes / räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Das Plangebiet befindet sich in Ratingen-Hösel, östlich der Ortsmitte am Ortseingang südlich der B 227 (Heiligenhauser Straße). Es wird begrenzt:

Im Norden:

Durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke: 7099, 7104, 7105, 7106, 7107, 7110, 7111, 7112 sowie der Straße "An der Schinnenburg" mit der Flurstücksnummer 7450.

Im Westen:

Durch den Grünzug mit der Flurstücksnummer 7483.

Im Süden:

Durch den Grünzug mit den Flurstücksnummern 7483 und 7101.

Im Osten:

Durch den Grünzug mit der Flurstücksnummer 7101.

Das Plangebiet ist in dem dieser Begründung beigegefügtten Übersichtsplan durch eine schwarze Linie gekennzeichnet und grau hinterlegt.

2. Geltendes Planrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen, Bereich 18 der 1. Änderung, weist das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Der gültige Bebauungsplan H 219 "Kückelswerth" setzt für das Plangebiet der 2. Änderung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkfläche" fest.

Die gesetzliche Grundlage zur beabsichtigten Planänderung bildet der § 13 BauGB da bei der Änderung von öffentlicher in private Grünfläche nicht die Grundzüge der Planung betroffen sind und es sich somit um eine vereinfachte Planänderung handelt.

3. Bebauungsplanänderung und Ziele der Planung

Durch den Bebauungsplan H 219 "Kückelswerth", rechtsverbindlich seit dem 17.02.1989, wurde ein neuer Ortsrand gebildet.

Den Übergang von der Bebauung zum landschaftlich gut eingefügten Golfplatz (H 234) bildet ein 15 m - 20 m breiter Grünzug mit einer Wanderwegverbindung. Eine landschaftsgerechte Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen ist vorgesehen. Sie orientiert sich nach einem Pflanzschema.

Die Erschließungsstraße "An der Schinnenburg", die inzwischen fertig gestellt und als Mischfläche ausgebaut ist, dient der Erschließung der nördlich und südlich

angrenzenden Grundstücke. Die nördlichen Grundstücke haben eine durchschnittliche Tiefe von 30 m, während die südlich gelegenen Grundstücke Tiefen von 32 m bis 35 m aufweisen, um der exponierten Lage mit freier Aussicht auf die Landschaft gerecht zu werden.

Die GRZ beträgt 0,3 bei eingeschossiger Bauweise und einer möglichen Bautiefe von 14 m bzw. 16 m. Die überbaubaren Flächen sind voll ausgenutzt, so daß die Bebauung recht dominiert gegenüber eher klein ausfallenden Hausgärten.

Aus diesem Grund sind die Eigentümer der betroffenen sechs Parzellen daran interessiert, diese Grundstücksflächen nach Süden zu erweitern.

Da der öffentliche Grünzug, der zwischen den privaten Grundstücken und dem Golfplatz geplant ist, zur Zeit aus Kostengründen nicht realisierbar ist, soll ein Teil der öffentlichen Grünfläche veräußert werden, ohne daß die Funktion der Wanderwegeverbindung aufgegeben wird.

Das führt zu einer Vergrößerung der privaten Grundstücke um 6,00 m bis zu 12,50 m in der Tiefe, wobei die Erweiterung von Westen nach Osten hin in der Tiefe abnimmt. Die einzelnen Zuwächse der Grundstücksflächen liegen in einer Größenordnung von ca. 138 qm bis zu ca. 340 qm. Im Osten und Westen wird je ein Streifen von 3,0 m zugunsten der privaten Gärten vom Grünzug abgegeben, so daß auch in diesen Bereichen der Grünzug reduziert wird.

Da der Bebauungsplan H 219 für die öffentliche Grünfläche eine standortgerechte Bepflanzung mit einem 3,0 m breiten Gehölzstreifen im Wurzelbereich vorsieht, soll nun auch auf den privaten Grundstücken eine Bepflanzung nach dem vorgegebenen Rasterschema als Siedlungsabschluß erfolgen (siehe auch :Textl.Festsetzungen unter Punkt 1), wobei die privaten Eigentümer die Kosten übernehmen. Des weiteren werden folgende Festsetzungen bei der Änderung getroffen:

Die erweiterte Gartenfläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten" festgesetzt.

Das bedeutet, daß die dazugewonnene Gartenfläche nicht zum Bauland dazu gerechnet wird. Bezüglich der Überbaubarkeit oder Versiegelung bedeutet dies keine Veränderung gegenüber dem bisherigen Zustand.

Es wird festgesetzt, daß keine Türen, Tore oder sonstigen Öffnungen zum städtischen Grünzug installiert werden dürfen. (siehe Textliche Festsetzung Nr.2)

Zur Einfriedung werden Festsetzungen bezüglich der Höhe und des Materials getroffen: (Nr.2 Textl.Fests.).

Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m sind zulässig aus nicht geschlossenen Holzzäunen und in Form von Hecken, geschnitten und freiwachsend, sofern die Zweige nicht über die Grenze auf das Nachbargrundstück wachsen. Dabei sind folgende Grenzabstände für Hecken zu beachten :Bis zu 2,0 m Höhe beträgt der Grenzabstand 0,50 m, über 2,0 m Höhe beträgt der Grenzabstand 1,00 m, es sei denn, es handelt sich um eine gemeinsame Grenzbepflanzung. Hierbei müssen keine Abstände eingehalten werden.

Einfriedungen aus Stein sind in einer Höhe ab 0,70 m nur in Form von Schallschutzmaßnahmen zulässig.

Einfriedungen aus anderen Materialien z.B. Maschendraht, Blech, Glas, etc. sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Südöstlich des Hauses "An der Schinnenburg" Nr. 24 verlaufen Produkten- und Gasleitungen, die durch Grunddienstbarkeiten abgesichert sind. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von Zäunen ist in diesem Bereich mit der Hülfs Infracor Marl abzustimmen. Der Schutzstreifen der Ferngasleitung Nr. 19 ist durch die Festsetzung der Baugrenzen vor jeglicher Bebauung geschützt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Betrachtung von Eingriff- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs.2 Ziffer 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Flächen Grünflächen bleiben und nicht überbaut oder versiegelt werden dürfen.

5. Kosten und Finanzierung

Mit der Grundstücksveräußerung von Teilbereichen des öffentlichen Grünzugs, besteht die Möglichkeit den "Restgrünzug" mit der Wanderwegverbindung zu realisieren.

Durch die Reduzierung der städtischen Fläche zugunsten privaten Grüns entstehen in Zukunft geringere Pflegekosten. Mit einer Einsparung von Kosten ist zu rechnen.

6. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit der Rechtskraft wird der entsprechende Bereich des Bebauungsplanes H 219 aufgehoben.

Im Auftrag



(Aring)
Amtsleiter

